

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 20-09-2018
No. 2018-29741 (RAAD)
No. 2018-29742 (Economie en Cultuur)**

De gemeente Maastricht evalueert en actualiseert haar hotelbeleid.

Algemene opmerkingen vooraf t.a.v.

- **Proces-inhoud**
Belangrijk om onderscheid te maken in proces en inhoud. Wat betreft proces waren KHN en Sahot in het verleden altijd betrokken bij de totstandkoming van het hotelbeleid, wat geresulteerd heeft in diverse succesvolle hotelnota's sinds 2009

Procedure was dat er een voorstel kwam richting partijen en dat daar "intern" de visie op werd gegeven. Al dan niet werd het stuk bijgesteld voordat het naar buiten ging voor verdere bespreking (stadsronde en Raad). Nu wordt gesteld dat KHN en Sahot geraadpleegd zijn. Dat is onzes inziens niet geheel waar, wij hebben het stuk en de conclusies die de gemeente daaruit trekt daaruit voortvloeiende onder embargo ontvangen, (tegelijk dat het stuk reeds naar de raad werd verzonden) en hebben daar pas een week geleden commentaar en onze bevinden op kunnen geven en die zijn besproken met de wethouder afgelopen donderdag op hoofdlijnen en zonder dat het stuk in zijn volledigheid is beoordeeld.
Dit voelt niet goed, immers de SAHOT had weinig tot geen ruimte meer om zaken aan te voeren en of te laten onderbouwen.

Laten we duidelijk zijn dat we het overleg met de gemeente waarderen, en ook nog altijd blij zijn met hoe een hotelnota inhoud en gestalte is gegeven in het verleden, maar vinden het wel heel erg jammer dat er nu een stuk ligt waarvan wij niet van tevoren over geschreven hebben en het lijkt of we geraadpleegd zijn, maar dat is niet het geval, we zijn achteraf geïnformeerd en dat was in het verleden anders
- **Definities**
Van belang om goed te kijken naar de definitie van verschillende gegevens en ontwikkelingen en de bron van de gegevens. Zaken als kamerbezetting en bedbezetting lopen door elkaar. Dit is mede ingegeven doordat soms wordt uitgegaan van cijfers toeristenbelasting (TB) en andere keren van CBS cijfers. Bij TB mis je Airbnb en deel B&B. CBS neemt B&B wel mee. Bovendien is de verplichte hotelclassificatie afgeschaft waardoor een vertroebeld beeld ontstaat omdat hotels die voorheen in bepaalde categorie geassocieerd waren dat nu mogelijk niet zijn of anders. Er worden vergelijkingen gemaakt met en zonder classificatie, ook in relatie tot CBS cijfers die B&B wel meerekenen.
Kortom heldere definitie en eenduidig gebruik van bronnen zou conclusies sterker maken

Er zijn voor ons enkele grote issues die spelen in de stad

1. Ruimte in de hotelmarkt en interpretatie en totstandkoming van de cijfers daar verschillen we van mening maar misschien kunnen we wel tot een gemeenschappelijk standpunt komen dat we de slechtst presterende stad van de Benelux zijn? Een probleem erkennen is namelijk wel handig als we plannen herijken.
2. 1500 bedden in een Dormio camping categorie beïnvloedt veel meer de hotelmarkt dan de camping markt. Dus dit vraagt om een doorrekening die ontbreekt en dit zou leiden tot andere beoordeling van de ruimte in de markt. Side effect nu ook valse concurrentie in de toeristenbelasting!
3. Welke kant wil men op gaan met de hotellerie “ hotellerie als melkkoe of als duurzame aanvulling op een vitale stad “
4. Hoe gaat men om met air BnB en kijk naar voorbeelden als Berlijn en Amsterdam. Ons advies is kopieer wat de grote steden doen. Niets zelf uitvinden, dat maakt je minder sterk tegenover een speler als air bnb.
5. Stop met het beoordelen van elk leeg pand voor hotel gebruik en stop met het luisteren naar projectontwikkelaars met hotelplannen, maak er woonplannen van die de stad veel harder nodig heeft.
6. Erken het probleem van het ontbreken van een echte tertiaire sector in Maastricht. Maak een plan en trek bedrijven aan. Tuig een echte verkoopafdeling op. Dat ging in de jaren negentig uitstekend! Wie zijn nu de verkopers eigenlijk van deze stad? Waar zijn ze mee bezig en kunnen wij helpen? Maak eens een benchmark met andere steden op het gebied van commerciële doelstellingen, acties en resultaten.

Ad 1 Ruimte in de hotelmarkt en interpretatie van de cijfers

Feiten

- De ruimte in de markt is berekend door ZKA en gaat uit van een realistisch scenario waarin is ons verzekerd door de wethouder er reeds een voorschot is genomen met het feit dat het MECC straks gaat uitbreiden en de mogelijkheid heeft om grotere congressen onder dak te bieden dit realistisch scenario werd in 2017 berekend op 604 kamers
- op dit moment heeft de stad 53 kleine en grote hotels met een totaal van 2434 kamers waarvan 1700 kamers ruim aangesloten zijn bij de sahot
- de gasten stroom naar Maastricht is in 2017 met 125.000 gasten gegroeid waarvan maar liefst 95.000 gasten vanuit het bungalow park dousberg wat onder de noemer camping geregistreerd wordt en ca 30.000 meer hotelovernachtingen

De vraag is niet zozeer of de methode die men gebruikt heeft om tot alle rapporten te komen juist is geweest, wel is de vraag of de conclusie die men nu voorgeeft de juiste is, en daar twijfelen wij als Sahot en KHN ten zeerste aan, men is in dit hele verhaal volledig voorbij gegaan aan de cijfers van STR die een betrouwbaar beeld geven van de hotelbezetting in Maastricht, en die staat al meer dan 8 maanden onder water en is enorm aan het zakken, en nu de laatste twee maanden zien we ook dat de prijzen omlaag gaan door de weeks van de ze hotels, en dus men niet allen bezetting verliest, maar ook nog gemiddelde kamer opbrengst

Heel erg vreemd dat die hotelbezetting aan het zakken is, is dat niet als je gaat kijken wat er de laatste tijd aan nieuwe hotelkamers allemaal gerealiseerd is in de stad en dan benoem ik nu alleen even de grotere hotels, dat is

begonnen met de komst van het zgn **studenten hotel** , gevolgd door **kaboom hotel** , **easy hotel** aan het bat en het **monastere hotel** in de Bosch straat , dat betekend heel simpelweg dat de groei die er is geweest in hotelgasten naar de stad gewoon weg niet voldoende was om de groei aan nieuwe hotel producten en de capaciteit die er al was te voorkomen dat de hotels in bezetting flink zijn gedaald met rond de 12 % en dat is heel veel

Daarnaast zijn er nog heel veel harde plannen voor nieuwe hotels in de stad **liof gebouw** , **plein 1992** , **green elephant** , **villa kanjel** , **hotel in samenspraak met NS** , **kummulus gebouw** , **palace gebouw** , en ons bereikte ook het bericht dat men vergunning wil geven om dadelijk bij de ENCI een hotel toe te staan om de groeve straks exploitabel te maken. Ook vernemen we dat er een concrete aanvraag ligt om van het Landbouwbelang een hotel te mogen maken.

Dit betekend dus dadelijk heel simpelweg een nog grotere daling van de hotelbezetting de komende jaren , en wij maken ons wat dat betreft grote zorgen , ook al omdat het MECC indien de plannen voor de verbouwing doorgaan , men verwacht dat er geen nieuwe congressen meer gaan komen naar de stad voor de komende twee jaar , en dat is ook wel logisch omdat het volledige congres gebouw gerenoveerd gaat worden en deels uitgebreid , dus tot dat dat klaar is in 2021 , hoeven we daar geen extra congressen te verwachte eerder minder congressen. Minder vraag, meer kamers leidt tot lagere prijzen. Dit leidt onherroepelijk tot kwaliteit verlies. Wie willen we zijn als stad? Zéker nu we als stad fors investeren in het MECC is het essentieel dat de kwaliteit van de hotels navenant is en blijft.

In hetzelfde zka rapport van 2017 werd er een pessimistische markt ruimte door dit bureau geschetst van 439 kamers , dus bijna 200 kamers minder waarvan de gemeente nu uitgaat , en dat is net dat de marge die men nu neemt om nog 184 kamers toe te staan buiten alle harde plannen die er al zijn , dus we praten niet over wat er nu nog maximaal bij kan , nee we parten over wat er nog bij kan nadat alle harde plannen zoals ik net heb opgesomd reeds gerealiseerd zijn

Wij vinden dat deze interpretatie van de cijfers dus niet goed is en te eenzijdig , en men niet rekening houdt met het feit dat de hotels reeds met een forse daling van de hotelbezetting te maken hebben (wordt volledig genegeerd op dit moment) en we komende twee jaar ook geen kans krijgen om dit te verbeteren temeer daar er nog steeds nieuwe hotels zullen bijkomen die reeds in ontwikkeling zijn en met name ook het MECC dat de komende twee jaar tijdens de verbouwing weliswaar door zal draaien , maar wel op een lager pitje dus geen additionele business zal kunnen genereren

Daarom pleiten wij ervoor dat de ruimte die de gemeente nu nog ziet om buiten de geplande hotelkamers nog meer hotelkamers toe te staan , om dit onderdeel te schrappen en te kijken naar het pessimistische scenario wat ook door ZKA i berekend n dan betekend het dat er na afwikkeling van de geplande nieuwe hotels geen ruimte is en de markt zich eerst zal moeten herstellen en dat voorzichtigheid nu geboden is .

mocht het zo zijn dat een kummulus gebouw niet doorgaat (ik denk wel dat de gemeente nog bezig is om dit verhaal goed te bekijken en te repareren) dan geeft dat uiteraard wel de mogelijkheid om deze kamers die niet door gaan te gebruiken voro een nieuw project

Ad 2 Welke kant wil men op gaan met de hotellerie

Hotellerie leeft van zowel zakelijke als toeristische overnachtingen van de 7 werkdagen worden er twee dagen (de vrijdag en de zaterdag) gevuld met toeristen en die markt is gelukkig nog steeds goed in Maastricht, en sommige mensen ervaren zelfs dat de stad eigenlijk in de (weekeinden en met speciale evenementen (o.a Andre Rieu en Magisch Maastricht) te vol is

Dat valt heel erg moeilijk te sturen en met name ook het bungalow Park Dousberg met ca 80.000 bezoekers op jaarbasis is een nieuw fenomeen op deze markt en denken wij voldoet ook zeker aan een bepaalde behoefte van vnl. familiefeesten en vrijgezellenfeesten die het prefereren om in een huisje /bungalow te vertoeven wat als je de kosten deelt naar gelang het aantal personen het voordeliger is om een weekend oor te brengen op een bungalow park dan in een hotel

De andere 5 dagen moet een hotel zich zien te vullen met zakelijke gasten, en juist daar zit de pijn voor de hotellerie, en die was voorheen niet zo zichtbaar, maar door de komst van de vele nieuwe spelers op de markt (air bnb en nieuwe hotels) is dat marktsegment voor de hotels enorm gezakt, en dat is wel waar de hotels gezien het feit dat het hier om 5 dagen gaat, het meest last van hebben.

Dit is iets wat niet makkelijk op te lossen is , een deel zou opgevangen moeten kunnen worden met eventuele extra congressen vanuit het MECC , maar die worden pas voorzien voor over 2-3 jaar als het nieuwe gerenoveerde MECC klaar is en het ander deel moet opgevangen worden door meer bedrijven die naar de stad komen , en ook daar schort het helaas aan op dit moment , we zien economisch gezien , ondanks dat het hoogconjunctuur is , weinig of geen nieuwe bedrijven zich vestigen in de stad Maastricht en daar is iets waar wel meer werk van gemaakt mag worden , niet allen voor ons maar ook om de stad vitaal en kloppend te houden hebben we gewoon nieuwe bedrijven nodig die zich hier willen vestigen

Als je op Randwijk kijkt staan er nog steeds heel veel kantoorgebouwen leeg en Randwijk zou met de ontwikkeling van de health campus juist het speerpunt van de gemeente moet zijn op economisch gebied, het een hangt wel samen met het ander

Is niet iets wat op korte termijn gaat veranderen, wij willen hier graag aan meedenken, hoe kunnen we bedrijven uitnodigen naar de stad, hoe kunnen we bedrijven zo ver krijgen dat men naar de stad komt en ook mede dat dit niet op korte termijn gaat veranderen vragen wij om voorlopig een hotelstop, zodat de markt even tot rust kan komen zich kan herstellen.

Daarnaast moet er een duidelijk plan komen waar de stad behoefte aan heeft, wil je doorgaan met het accepteren binnen de markruimte van kleine initiatieven, die duidelijk een toegevoegde waarde hebben voor de stad maar dan met name vanwege de persoonlijke sfeer en kleinschaligheid en dikwijls ook gericht op de toeristische gast of ga je zeggen ik wil juist een groot hotel met internationale NAAM en FAAM naar de stad zien te krijgen zodat dit ook voor het MECC een hulp kan zijn om met name congressen over de streep te krijgen om voor een stad als Maastricht te kiezen .

Dus ook dit gebied moeten keuzes gemaakt worden, keuzes die bemoeilijkt worden doordat Maastricht als investeringsstad voor de grote hotellerie mede door de teruglopende bezettingen, gezakt is in ranking volgens horwarth

Ad 3 Air bnb

Is het een bedreiging of is het een zegen en trek je daar juist ander en jong en hip publiek mee naar de stad, het zal wel beiden zijn, laten we in ieder geval duidelijk zijn ook van onze kant uit, de situatie zoals in Amsterdam geschetst wordt zien wij hier niet terug , en ja er zullen mensen zijn die panden opkopen om daar een air Bnb in te starten , maar geen Amsterdamse toestanden . echter er moet wel sprake zijn van een gelijk speelveld en dat wordt niet voldoende ingevuld.

Mensen die op deze manier ondernemen hoeven niet aan alle wetten en regels te voldoen waar ondernemers, ook degenen die op kleinschalige wijze ondernemen, wel aan moeten voldoen.

Neemt niet weg dat we in Maastricht nu in de kinderschoenen staan met beleid daarop te maken en dat de voorstellen van de wethouder tav Air bnb ook een goede eerste aanzet zijn en dat met name een aantal

voorwaarden waar air bnb aan moet voldoen worden meegenomen

- Uitsluitend verhuur door hoofdbewoner; belangrijke voorwaarde omdat projectontwikkelaars panden uit de markt onttrekken om hiervoor in te zetten. **Handhaving** op dit punt is het belangrijkste
- Max. 30 dagen per kalenderjaar; dit is ook gemiddelde periode (26 dagen) dat ruimtes worden verhuurd, **laat dit dan ook de norm zijn ipv de 60 dagen die men nu voorstelt**
- Melding als in Amsterdam; bij aanvang en telkens als gasten komen, hiermee is tegelijk inning toeristenbelasting ook geregeld , **nu wordt alleen gevraagd eenmalig jezelf kenbaar te maken als airbnb aanbieder**
- Voldoen aan alle wet- & regelgeving. Ook buiten verantwoordelijkheid gemeente. Daar waar gemeente invloed kan uitoefenen ook op inzetten. Vanuit gemeente minimaal: bouwbesluit (brandveiligheid), toeristenbelasting, nachtregister
- Daarnaast: legionella (ministerie infrastructuur en Rijkswaterstaat/WML), voedselveiligheid (NVWA), Inkomstenbelasting (Belastingdienst), privacy wetgeving (Autoriteit persoonsgegevens), BUMA/SENA/Videma (auteursrechten muziek en tv) e.d.

Aan de ene kant heb je het plannen van dit beleid , maar wat in onze ogen veel belangrijker is , dat er ook daadwerkelijk geïnvesteerd wordt om te zorgen dat het beleid ook gehandhaafd wordt , want daar gaat het uiteindelijk om als je een gelijk speelveld wilt creëren , moet je ook zorgen dat als je afspraken maakt hierover dat iedereen zich daar dan ook aan houdt en dus vragen we als u akkoord gaat met dit beleid , dat u dan wel ook de middelen ter beschikking stelt om te zorgen dat dit beleid serieus in gang kan worden gezet , en we de mogelijkheid krijgen om eens een keer alle air bnb aanbieders in de stad in kaart te brengen , want daar zijn nog steeds geen duidelijke overzichten van , en soms praat men over 700 aanbieders , andere bronnen spreken over 1100 aanbieders , en weer anderen hebben het erover dat er maar 350 aanbieders actief zijn in de markt ,(en wat zijn aanbieders ???, is dat iemand met een kamer , of is dat iemand met een heel pand met 5-6 kamers)

meten is weten in deze en er moet geld worden vrijgemaakt om aan de ene kant te meten waar we het exact over hebben welke aantallen en hoeveel van deze aanbieder s actief zijn en wanneer men actief is in de markt (hele jaar door of alleen bij grote evenementen) en men zal moeten handhaven op de afspraken en beleid die men nu aankondigt anders , gebeurt er niks en heb je beleid , zonder enige mogelijkheid om te handhaven en dan heb je niks

Je hoeft van de organisatie air bnb ,niks te verwachten , zij beschermen hun gasten en willen geen adressen weg geven , en dat steekt enorm want daardoor blijft de verhuur zich in een schimmig veld bewegen en door het gemis aan openheid , moet de gemeente zelf achter de adressen zien te komen , en daar zelf beleid op maken en ook nog eens handhaven.

Doordat er geen openheid van air bnb is , is het ook moeilijk om het aantal logiesverstrekkers te meten en om hoeveel nachten het gaat dat men verhuurt , het feit dat men dit angstvallig afschermt zegt ons inziens echter iets over de omvang , anders zou men gewoon open en transparant zijn.

vandaar dat wij echt pleiten voor aansluiting bij het beleid van amsterdam zodat je gezamenlijk een vuist kan maken en voor handhaving dan ook op dit beleid .