

NOTITIE

Inspraak notitie Roep om hotelbeleid

Woensdag, 21 september 2016

Commissie EFTR

In mei stuurden wij het college van B&W een brief waarin KHN Valkenburg aandacht vroeg voor de noodzaak om hotelbeleid op te stellen. Een beleidskader op basis waarvan nieuwe bedrijven kunnen weten welke mogelijkheden er zijn en waarop bestaande bedrijven ook hun toekomstplannen kunnen baseren. De bedbezettingsgraad in Valkenburg is laag, namelijk 35%, terwijl dit in Limburg 39% is en in Nederland 41%.

In juni ontvingen wij van het college een brief waarin het aangaf de volgende uitgangspunten te hanteren voor de hotelsector:

1. Er is veel verouderd aanbod en er is een beperkt aanbod aan excellente en kwalitatief hoogwaardige hotels. Het college gaat uit van marktwerking waarbij nieuw aanbod wordt toegevoegd dat aansluit bij de vraag van consumenten. Bovendien legt het bestaande ondernemers niets in de weg om te investeren in hun bedrijven.
2. Het bestemmingsplan geeft aan waar wel en geen horeca is toegestaan. Voor het veranderen van bestemming van logiesaccommodaties staat het altijd open, maar als de bestemming moet veranderen naar kantoor, detailhandel of wonen zijn er geen mogelijkheden.

Dit antwoord gaat voorbij aan de oproep die wij deden om een hotelbeleid op te stellen met daarin een toekomstvisie op basis waarvan toekomstige besluiten onderbouwd kunnen worden genomen. Zowel door bestuurders als door ondernemers. De reactie geeft immers een antwoord op de manier waarop nu gehandeld wordt door de gemeente en geeft geen enkele blijk van inzicht in de werkelijke situatie op de hotelmarkt. Een quickscan van hotelinitiatieven die boven de markt van Valkenburg hangen brengt 1.000 extra bedden in beeld die toegevoegd worden aan de huidige 4.200. Dat is te veel en leidt tot ongewenste effecten.

Graag nemen wij u mee aan de hand van een aantal voorbeelden naar de situaties waar ondernemers voor staan. Deze situaties zijn direct ook van invloed op de ontwikkeling van Valkenburg als totaal en het imago van onze mooie gemeente.

Marktwerking

Het college gaat uit van marktwerking in de hotelsector. Daar is anno 2016 geen sprake van. Bij marktwerking worden vraag en aanbod in evenwicht gebracht tegen de meest gunstige prijs/kwaliteitsverhouding. De markt echter wordt gedomineerd door boekingskanalen en de prijs bepaalt de omvang van je markt. De prijs is het belangrijkste criterium op basis waarvan een gast zijn verblijf kiest. Je ziet door dit gegeven een neerwaartse prijsdumping waardoor rendementen van hotels onder druk staan en er geen reserves zijn om te investeren. Als gesteld wordt dat er beperkt aanbod aan kwalitatief hoogwaardige hotels is, is het de vraag of als er een hoogwaardig hotel bij komt, dit ook de kwaliteit kan blijven bieden als het, gestuurd door de markt, met lagere kamerprijzen zal moeten gaan werken. Effect van de geringe marktwerking is pijnlijk zichtbaar op de Veluwe waar het aantal overnachtingen snel achteruit holt en de kwaliteit van de logiesverschaffers dezelfde lijn toont. We moeten samen voorkomen dat dit ook in Valkenburg gebeurt.

Investeren

Dat is meteen ook de reden waarom het zo makkelijk gestelde “het college legt de ondernemers niets in de weg om te investeren”, niet zo makkelijk in te vullen is. Investeerders, banken of andere financiers zijn zeer terughoudend met financieringen in horeca. Zeker als niet duidelijk is in welke context de hotelier toekomstig kan exploiteren. Vandaar ook het grote belang om een duidelijke visie waar Valkenburg met haar hotelbeleid naar toe wil. Komt er aan de overkant een hotel met 100 kamers bij is dat een andere uitgangspositie als je financiering vraagt voor 30 extra kamers, dan dat dit hotel er niet komt. Nu hangt het af van de waan van de dag welk besluit wordt genomen over uitbreiding van het aantal hotelkamers. Dit biedt te veel onzekerheden voor partijen die mogelijk willen investeren in hotels.

Wijzigen bestemming

Ander punt is dat, veelal kleinere hotels, geen opvolging hebben en hun bedrijf, door de beperkte schaal ook niet kunnen verkopen. Deze bedrijven zitten volledig klem, kunnen geen kant op. De gemeente staat open voor het veranderen van logiesbestemmingen stelt het college, maar ruimte om er iets anders van te maken biedt men niet. KHN zou willen uitdagen om mee te denken, samen met de provincie, om wel mogelijkheden te bieden voor andere doelgroepen zoals bijvoorbeeld woningen voor studenten, ouderen of zorgbehoevenden. In 2009 is een uitgebreide studie gedaan naar alle logiesbedrijven en hun levensvatbaarheid. Een actualisatie hiervan met opties wat er wel kan per bedrijf zou onderdeel kunnen zijn van het hotelbeleidsplan.

Daarnaast steekt een ander fenomeen de kop op. De laatste jaren is er een trend van de opkomst van (kleinschalige) B&B's en Airbnb. Initiatieven die maken dat de hotels lagere bezettingen krijgen. Grootste probleem is dat deze bedrijven, die in veel gevallen commercieel geëxploiteerd worden, niet hoeven voldoen aan allerlei wettelijke eisen, zoals brandveiligheid, legionellabestrijding, voedselveiligheid etc. die de bedrijven een vermogen kosten. Wij roepen de gemeente op om te handhaven en ook deze bedrijven de logiesvergunning te verplichten

Als er niets verandert in de huidige hotelmarkt en er bovendien 1.000 extra bedden bij komen, voorzien wij grote problemen. Er zullen ongetwijfeld bedrijven failliet gaan, bedrijven gaan sluiten en er ontstaat (nog meer) leegstand en dode plekken in de gemeente. Dit leidt tot ook tot meer werkloosheid en de jeugd, die Valkenburg nu al grootscheeps negeert, trekt massaal weg.

In omringende gemeenten, zoals Maastricht, Sittard en Roermond heeft de Raad aan het College de opdracht te geven gedegen onderzoek te doen naar de hotelmarkt en op basis daarvan beleid vast te stellen die een handvat biedt voor de toekomst. Dan hoeft niet telkens op basis van onderbuikgevoel een besluit te worden genomen of onder druk van subsidies die niet worden verstrekt als niet voor een bepaalde datum wordt besloten.

Wij vertrouwen er op dat u met deze informatie er van overtuigd bent dat er beleid moet komen op dit vlak. Wij nodigen u graag uit om de vragen die u heeft aan ons voor te leggen of in gesprek te gaan met ons. Wij zijn hier graag toe bereid.