

Onderwerp Overnachtingenmarkt

Steller A. Bronsema

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	050 367 8209	Bijlage(n)	--/--	Ons kenmerk	6932624
Datum	23 mei 2018	Uw brief van	--/--	Uw kenmerk	--/--

Geachte heer, mevrouw,

Eind vorig jaar heeft u tijdens de commissie Ruimte & Wonen vragen gesteld om te komen tot regels voor particulieren die logies aanbieden. Namens het college heeft wethouder van der Schaaf aangegeven dat er momenteel wordt gewerkt aan aangepast beleid voor de overnachtingenmarkt. Met deze brief informeren wij u over de huidige stand van zaken.

Ons vertrekpunt | Ruimtelijk Hotelkader 2004

Het geldende hotelbeleid is het Ruimtelijk Hotelkader dat in 2004 door uw raad is vastgesteld. Dit beleid is kwalitatief van aard. Dit kader geeft richting aan de juiste hotelontwikkeling op de juiste plaats. Er worden geen (maximum) aantallen hotels en bedden genoemd.

Trends & Ontwikkelingen

- Cijfers overnachtingen landelijke & provinciaal

De markt voor overnachtingen is volop in beweging. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aantal gasten dat in 2017 in Nederlandse logiesaccommodaties verbleef, is gestegen naar 42 miljoen. Dat is een groei van bijna 9 procent ten opzichte van een jaar eerder en daarmee de sterkste groei sinds 2006. Hoewel de provincie Groningen in 2015 met 1,5 miljoen overnachtingen het laagste aantal overnachtingen van alle provincies had, was de groei ten opzichte van 2014 met 14% juist het hoogst. De ING geeft aan dat wat betreft het aandeel buitenlandse toeristen (30%) Groningen redelijk scoort.¹

¹ Toerisme groeit in meeste provincies: Zeeland is de toeristische provincie bij uitstek | ING Economisch Bureau | maart 2016

- Landelijke ontwikkelingen

Qua aanbod is de markt eveneens in beweging. De deeleconomie heeft ook haar intrede gedaan in de overnachtingenmarkt. Er is een ontwikkeling gaande dat particulieren hun woning verhuren voor recreatief gebruik. Een van de grote spelers op dit gebied is het platform Airbnb. Qua aanbod vormen platforms als Airbnb een aanvullend programma op de bestaande hotels. Echter, toeristen die via Airbnb een overnachtingsplek boeken, betalen momenteel in Groningen geen toeristenbelasting.

In de hotelmarkt zelf zien we ontwikkelingen als ketenvorming, schaalvergroting, focus op wellness & gezondheid (fitnesscentra als onderdeel van het hotel) en een toenemende aandacht voor duurzaamheid.

- Cijfers Gemeente Groningen

De eerder genoemde positieve ontwikkeling is eveneens terug te zien in het aantal overnachtingen binnen onze gemeente. De ontwikkeling van het aantal overnachtingen is weergegeven in onderstaande tabel. Daaruit blijkt dat het aantal hotelovernachtingen met 26% is gestegen ten opzichte van 2012. De ING² verwacht dat de stad Groningen haar (internationale) aantrekkingskracht zal blijven behouden, onder meer door de komst van het Groninger Forum die eind 2018 wordt opgeleverd.

overnachtingen	2012	2013	2014	2015	2016	groei tov 2012
hotels	308.680	313.760	348.760	354.110	389.180	26%
hostels	30.740	31.740	31.050	31.610	35.830	17%
B&B	19.470	18.040	20.720	24.560	26.080	34%
campings	16.250	15.660	17.770	16.790	18.360	13%
jachthavens	11.250	11.470	12.340	12.990	13.240	18%
totaal	386.390	390.670	430.640	440.060	482.690	

- Ontwikkelingen Gemeente Groningen

Naast een stijging van het aantal overnachtingen zien we een stijging van het aantal aanvragen voor hotels en short stay achtige concepten/ andere vormen van wonen en verblijven. De laatste categorie hangt ook samen met de groei van het aantal internationale studenten.

In Groningen worden, evenals in andere grote steden, woningen via Airbnb, Wimdu en HomeAway aangeboden. De exacte omvang van dit aanbod hebben wij niet in beeld.

² Toerisme groeit in meeste provincies: Zeeland is de toeristische provincie bij uitstek | ING Economisch Bureau | maart 2016

- Beleid andere gemeenten

Veel gemeenten hebben beleid voor hotels/overnachtingen. De invulling verschilt en is mede afhankelijk van de dynamiek in de desbetreffende gemeente. De gemeente Breda constateert bijvoorbeeld in haar nieuwe hotelvisie (2017) dat er veel initiatieven zijn en dat het huidige aanbod vrij standaard is. Om hier meer grip op te krijgen hebben ze een toetsings- en beoordelingskader vastgesteld waarbij uitbreidingen en nieuwe initiatieven worden beoordeeld op het gebied van ruimte, stedenbouw, locatie, bijzonder karakter of concept en onderbouwing van (extra) de overnachtingsvraag. Amsterdam heeft de grootste dynamiek op de hotelmarkt. De gemeente heeft een stop gezet op het aantal hotels (nee, tenzij). Ook heeft zij specifiek beleid voor short stay (tenminste zeven nachten en maximaal zes maanden) wat aangeeft dat de huidige capaciteit van 800 appartementen niet mag toenemen. Tot slot heeft Amsterdam het meest gereguleerde beleid ten aanzien van de particuliere verhuur van de eigen woning aan toeristen (Airbnb, etc.). In gemeenten waar de opgave een andere is, verschilt de aanpak. Naast Amsterdam hebben ook Rotterdam, Den Haag en Utrecht beleid hoe om te gaan met de verhuur van een woning aan toeristen/ particuliere vakantieverhuur, in de volksmond Airbnb.

- Toeristische Agenda

De ontwikkelingen in de overnachtingenmarkt zijn voor een deel afhankelijk van het toerisme. Daarom geven we bij deze ook een korte stand van zaken over de Toeristische Agenda. Afgelopen jaar hebben we conform de afspraken voortvloeiend uit de visie 'bestemming binnenstad', gewerkt aan onze toeristische agenda. Als eerste stap in dit proces hebben we gesproken met verschillende ondernemers en instellingen. Ook hebben we samen met Marketing Groningen een drietal sessies over toerisme georganiseerd. Tijdens de sessies zijn er interessante thema's en onderwerpen voor de ondernemers opgehaald. Eind 2017 heeft de GGC (samen met bedrijvenvereniging WEST) de Groninger RetailAgenda (nu Groninger Ondernemers Agenda | GROA) gepresenteerd. Toerisme is één van de speerpunten. De GCC heeft aangegeven de lead te willen nemen in het samenstellen en uitvoeren van een 'doe-agenda' voor toerisme, samen met diverse stakeholders in Stad en Ommeland. Marketing Groningen ondersteunt dit proces. De komende periode wordt dit nader uitgewerkt.

Op basis van bovenstaande ontwikkelingen zijn wij tot onderstaande aanpak gekomen.

1. Huidige situatie in beeld

Om een beter beeld te krijgen van de overnachtingsmarkt brengen we de actuele situatie in beeld. Hierbij geven we inzicht in de meest recente hotelontwikkelingen, bestaande bestemmingsplanruimte en nieuwe initiatieven, om zo meer inzicht te krijgen in het aantal hotels en het aantal bedden.

2. Creëren van een gelijk speelveld en zicht op nieuwe aanbodmodellen

Ook in Groningen worden woningen te huur aangeboden via platforms als Airbnb, Wimdu en HomeAway. De ons bekende verhuurders worden in de toeristenbelasting betrokken. Uit een eerste analyse komen 83 adressen naar voren met 4.425 overnachtingen in 2016. Het probleem is dat er per dag wisselingen zijn in het aanbod. Dat maakt het bijhouden van de Airbnb-adressen voor de toeristenbelasting tot een lastige opgave. Daarom onderzoeken wij de mogelijkheden om toeristenbelasting te heffen via platforms als Airbnb. Dit geeft ons tegelijk de mogelijkheid om de ontwikkelingen in deze markt te monitoren (het aantal bedden en overnachtingen) en de effecten van de toeristische verhuur van woningen op de woningmarkt in beeld te brengen. Op dit moment kunnen we weinig zeggen over de exacte aantallen en in hoeverre (volledige) woningen het gehele jaar door worden verhuurd.

Met het heffen van toeristenbelasting via de platforms ontstaat voor alle aanbieders van overnachtingen voor dit onderdeel een gelijk speelveld. Bij het onderzoek naar de harmonisatie van belastingtarieven in verband met de komende herindeling zullen we kijken naar de mogelijkheden om voor de aanbieders van logies tot één tarief te komen.

3. Mogelijke overlast in beeld brengen

Een deel van het aanbod van platforms als Airbnb is gesitueerd in de woonwijken. In sommige gevallen kan de verhuur van een woning voor recreatieve doeleinden tot overlast leiden. Op dit moment wordt dit niet apart geregistreerd bij het meldpunt overlast. Om een beeld te krijgen of er in Groningen sprake is van overlast en de grootte van deze overlast te bepalen worden de meldingen nu afzonderlijk in beeld gebracht.

4. Short Stay

In 2014 hebben we u per brief (RO14.4290064) geïnformeerd over short stay. Destijds is aangegeven dat we ondanks de dynamiek in de overnachtingenmarkt hebben besloten geen apart beleid voor short stay te ontwikkelen. Dit houdt expliciet in dat we onderscheid maken tussen wonen en een hotelfunctie. Voor Groningen is het belangrijk dat er voldoende aanbod is voor de (internationale) zakelijke bezoeker en de internationale studenten. Daarom zullen wij opnieuw kijken hoe we de ontwikkelingen het beste kunnen faciliteren met als uitgangspunt dat we willen voorkomen dat via short stay nieuwe (ongewenste) kamerverhuur wordt toegevoegd. Een eventuele heroverweging zullen we te zijner tijd aan u voorleggen.

5. Toekomstige ruimtebehoefte

Het geldende beleid uit 2004 geeft richtingen mee over de ontwikkeling van potentiële hotellocaties. Gezien het toenemende aantal aanvragen en de grote verscheidenheid hierin laten wij een behoeftebehoefte opstellen voor de overnachtingenmarkt. Op basis hiervan krijgen we meer inzicht in de toekomstige (kwalitatieve en kwantitatieve) ruimtebehoefte voor overnachtingen en zullen we (eventueel) ons ruimtelijk hotelkader uit 2004 gaan herzien.

Afsluitend

Met bovenstaande acties vergroten we het inzicht in de huidige en toekomstige ontwikkelingen. Op basis hiervan willen we al dan niet besluiten op welke onderdelen we ons beleid aanpassen. Uiteraard nemen we u hierin mee.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter den Oudsten", with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Teesink", with a horizontal line underneath.

de secretaris,
Peter Teesink