

## Beleidslijn Hotelontwikkelingen

### Inleiding

Voor u ligt het voorstel voor de actualisatie van het hotelbeleid in Delft.

Op basis van een hotelmarktanalyse is in 2017 een voorlopige beleidslijn voor hotelontwikkelingen in Delft vastgesteld. Onderdeel van dat besluit was om de beleidslijn na twee jaar te heroverwegen, door middel van een nieuwe marktruimteverkenning. Op basis van de nieuwe verkenning, uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning (BSP), wordt voorgesteld de huidige beleidslijn te handhaven. In deze nota leest u waarom en in de bijlage treft u de verkenning aan.

### De huidige beleidslijn

De huidige beleidslijn voor hotelontwikkeling in Delft (registratienummer: 3056848) is opgesteld om een gezonde balans tussen vraag en aanbod van het aantal hotels/hotelkamers in Delft te kunnen waarborgen. De huidige beleidslijn samengevat:

- Zolang er geen nieuwe substantiële behoefte kan worden aangetoond gaan we terughoudend om met initiatieven uit de markt voor het realiseren van nieuw hotelaanbod.
- We verlenen alleen medewerking aan nieuwe initiatieven als er sprake is van een uniek nog niet in de Delftse markt bestaand concept dat aantoonbaar een duidelijke meerwaarde voor de stad en zijn bezoekers oplevert.
- We nemen een flexibele houding aan als het gaat om een mogelijke (beperkte) uitbreidingswens van bestaande hotels, vooral gericht op het in stand houden van het relatief kwetsbare aanbod van kleinschalige (familie)hotels in de binnenstad.

Deze beleidslijn is gebaseerd op de hotelmarktanalyse van 2017. Op basis van de geprognosticeerde ontwikkeling van de vraag (zowel toeristisch als zakelijk) bleek toen dat de omvang van de hotelmarkt met ongeveer 30% (ong. 225 kamers) kon groeien in de periode van 2016 tot 2021. Omdat een uitbreiding van het kameraanbod met 400 kamers (vooral in de Spoorzone) werd voorzien, werd met de realisatie van die initiatieven de beschikbare marktruimte al ver overstegen. Dat leidde tot een terughoudende beleidslijn.

### Nieuwe marktruimteverkenning

Conform het besluit in 2017 is er eind 2019 gestart met een nieuwe marktruimteverkenning. Verschillende ontwikkelingen in de toeristische sector gaven op dat moment ook aanleiding om de huidige beleidslijn te heroverwegen. Er was sprake van een groeiend aantal nationale en internationale bezoekers waardoor landelijk een groeiende vraag naar overnachtingsmogelijkheden ontstond. Daarnaast wint de tijdelijk verhuur van woningen, zoals Airbnb, aan populariteit – al bleef het aanbod in Delft stabiel - en ontstond er een groeiende vraag naar nieuwe concepten die zich richten op extended stay<sup>1</sup>. Er was daarom behoefte aan een geactualiseerd beeld van de marktruimte op de Delftse hotelmarkt met een onderbouwde doorkijk naar de ontwikkeling van de hotelmarkt voor de komende jaren.

Tijdens de uitvoering van het onderzoek – uitgevoerd door Bureau Stedelijke Planning (BSP) in overleg met de Delftse hotelsector - kreeg de wereld, en niet in de laatste plaats de toeristische sector, te maken met de gevolgen van de coronacrisis. De effecten daarvan zijn meegenomen in deze marktruimteverkenning en bijbehorende prognoses. Zie in de bijlage de gehele marktruimteverkenning.

### Marktruimteverkenning op hoofdlijnen

Voor de coronacrisis groeide het nationale en internationale toerisme in Nederland. Ook de prognoses opgesteld door het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC) liet een aanzienlijke groei zien tot 2030. Verwacht werd dat die groei ook van invloed zou zijn op de Delftse hotelmarkt. De effecten van de coronacrisis zijn zichtbaar en hebben een grote impact op de bezettingsgraad van hotels. Zowel het toeristisch-recreatief als zakelijk bezoek aan Delft liggen bijna volledig stil. De effecten van de crisis – voor zover bekend en in te schatten op het moment van de oplevering van de verkenning in november 2020 - zijn door BSP meegenomen in hun advies.

BSP heeft op basis van hun onderzoek drie scenario's opgesteld, met in ieder scenario een andere groeiverwachting:

- **Basis-scenario** - groei 2,7% per jaar (gebaseerd op meest voorzichtige groeiverwachting van het NBTC).
- **Midden-scenario** – groei 5,0% per jaar (gebaseerd op de historische groei in Delft).
- **Hoog-scenario** - 7,0% per jaar (ambitieuze groeiverwachting).

In het *hoog-scenario*, uitgaande van een ambitieuze groeiverwachting ontstaat de eerste marktruimte pas in 2027. Datzelfde geldt voor het *midden-scenario*, zij het dat hier sprake is van een beperktere ruimte. In het *basis-scenario* ontstaat de eerste marktruimte pas in 2030.

Voor alle scenario's geldt dat er in kwantitatieve zin voor de komende jaren weinig ruimte is voor nieuwe hotels. Dit heeft vooral te maken met de coronacrisis, die de vraag naar overnachtingen enorm drukt.

Daarnaast wordt de kamervoorraad van Delft nog in - en vlak - na de crisis al aanzienlijk vergroot door de opening van vier nieuwe hotels (waarvan één net over de gemeentegrens) waardoor het aanbod de vraag zal overstijgen en er een vertraging optreedt in de groei en de marktruimte.

Van belang is het daarom om gericht in te zetten op kwaliteit, om de leefbaarheid en de levendigheid van de stad te bewaken. Er wordt daarom gestreefd naar een duurzame groei van de hotelsector, met een focus op specifieke doelgroepen die aansluiten op de toeristische bezienswaardigheden in Delft.

### **Voorstel actualisatie beleidslijn**

Omdat uit de marktruimteverkenning blijkt dat het toevoegen van nieuwe hotels aan de huidige hotelmarkt niet in overeenstemming is met de verwachte vraag, is een terughoudende opstelling gewenst. Uit alle scenario's blijkt dat tot 2027 geen marktruimte te verwachten valt. Omdat de gevolgen van de coronacrisis – waaronder mogelijk faillissementen - en de opening van de vier nieuwe hotels pas in de komende jaren hun effect zullen laten zien, is het onwenselijk om nu verder vooruit te kijken dan een paar jaar. Daarom zal er in 2024 een nieuwe marktruimteverkenning worden uitgevoerd. Op basis van die verkenning kan wederom een actualisatie van de beleidslijn worden doorgevoerd als de uitkomst van de verkenning daar aanleiding toe geeft. Een aanpassing van de beleidslijn kan eerder worden overwogen als de ontwikkelingen in de hotelsector of de toeristische sector in zijn algemeenheid daartoe aanleiding geven.

In de hierboven beschreven scenario's is rekening gehouden met een gemiddelde vervangingsvraag – de vraag die ontstaat als het huidige kameraanbod afneemt door faillissementen of beëindiging van de bedrijfsvoering van een hotel. Als de komende jaren blijkt dat de vervangingsvraag als gevolg van de coronacrisis hoger dan gemiddeld is, of dat een andere ontwikkeling met een aanzienlijke invloed op de vraag naar hotelkamers zich voordoet, kan eerder tot een nieuwe marktruimteverkenning worden overgegaan.

Tot en met 2024 hanteren we in grote lijnen de uitgangspunten van de huidige beleidslijn. Dit betekent dat we in principe geen medewerking verlenen aan uitbreiding van het hotelaanbod in Delft. In een uitzonderlijk geval kan er planologisch (wijziging aanbrengen in bestemmingsplan) medewerking worden verleend aan de totstandkoming van een bijzonder hotelconcept - een uniek nog niet in de Delftse markt bestaand concept - dat aantoonbaar een duidelijke meerwaarde voor de stad en zijn bezoekers oplevert. Alleen dan is het voorstelbaar dat wij overwegen om ruimtelijk medewerking te verlenen aan een dergelijk initiatief. Dit is niet in overeenstemming met de uitkomst van de recente marktruimteverkenning, maar het zou niet verstandig zijn om in het beleid de uitbreiding van ons hotelaanbod met een uniek concept op voorhand uit te sluiten. Uiteraard ligt er bij de initiatiefnemer dan een forse taak om aan te tonen dat het daadwerkelijk een uniek concept betreft dat van grote meerwaarde voor Delft is.

Daarnaast stellen we voor om ook de uitzondering voor het toestaan van een beperkte uitbreiding te handhaven. We zullen ons dan ook de komende jaren flexibel opstellen als het gaat om medewerking aan beperkte uitbreiding van kleinschalige en kwetsbare (familie)hotels. Een kleine uitbreiding kan voor een kleinschalig hotel veel betekenen. Wij blijven, conform de eerdere nota, hierbij een toename van maximaal 10 kamers per hotel handteren. Wij verwachten dat deze mogelijkheid geen grote effecten heeft op het functioneren van de grotere hotels en tevens geen verstoring van de hotelmarkt zal opleveren.

### **Beleidslijn hotelontwikkelingen Delft tot en met 2024**

Op basis van de marktruimteverkenning door BSP wordt geadviseerd om tot eind 2024 de volgende uitgangspunten voor hotelontwikkeling te hanteren:

1. In principe geen medewerking verlenen aan nieuwe initiatieven voor hotelontwikkelingen;
2. Bij uitzondering ruimtelijk medewerking verlenen aan nieuwe initiatieven als er sprake is van een uitzonderlijk en uniek nog niet in de Delftse markt bestaand hotelconcept dat aantoonbaar een duidelijke meerwaarde voor de stad en zijn bezoekers oplevert;
3. Medewerking verlenen aan beperkte uitbreidingen – van maximaal 10 kamers - van bestaande kleinschalige (familie)hotels, vooral gericht op het in stand houden van het kwetsbare aanbod van kleinschalige (familie)hotels.

Deze beleidslijn wordt in 2024 heroverwogen, tenzij ontwikkelingen in de hotelsector of de toeristische sector in zijn algemeenheid aanleiding geven dat eerder te doen.

**Voorstel**

- **Akkoord gaan met de in deze nota voorgestelde beleidslijn tot en met 2024 ten aanzien van hotelontwikkelingen in Delft. Middels een aanbiedingsbrief de gemeenteraad schriftelijk te informeren over dit voornemen.**