



Datum
8 april 2025

Ons Kenmerk
DSO/10877824
RIS321938

Voorstel van het college inzake Wijziging planvoorraad en tijdelijke stop op nieuwe short stay-initiatieven

Wijziging planvoorraad

In het door de gemeenteraad vastgestelde 'Haags hotelbeleid 2021' (RIS310666) staat, dat tot aan herstel van de hotelmarkt beperkte ruimte is voor nieuwe hotelinitiatieven. Den Haag hanteert daarbij een maximum planvoorraad van 1.000 kamers, totdat de Haagse hotelmarkt zich heeft hersteld uit de coronacrisis en de gemiddelde bezettingsgraad 70% bedraagt over 2 jaar, op basis van het digitaal nachtregister. In 2024 lag het aantal verblijfgasten in hotels met bijna 1,5 miljoen ruim boven het niveau van 2019 (+44%). Het aantal overnachtingen is in 2024 met +74% gestegen (2,9 miljoen totaal) ten opzichte van 2019. Daarmee is Den Haag na Amsterdam (weer) de tweede toeristenstad van Nederland.

In de periode 1 januari 2023 tot en met 1 januari 2025 is een gemiddelde bezettingsgraad van 71% over 2 jaar behaald. Daarmee komt de maximum planvoorraad van 1.000 kamers te vervallen. Wel zien we daarbij een verschil tussen Scheveningen en de rest van Den Haag: in 2024 lag de bezettingsgraad in Scheveningen iets lager (65%) dan in de rest van Den Haag (74%), omdat de hotelbezetting daar meer seizoensafhankelijk is. Onder de rest van Den Haag vallen met name hotels in de binnenstad en Internationale Zone. In de brief 'Evaluatie Haags Hotelbeleid 2021 (RIS310666) wordt geconcludeerd dat de hotelmarkt hersteld is. Dit vraagt om duidelijke keuzes om verdere groei gecontroleerd te faciliteren.

Ondanks de behaalde bezettingsgraad en het toegenomen aantal gasten en overnachtingen, zijn er nog steeds zorgen in de hotelsector. Het college neemt die serieus. De vraag naar zakelijke overnachtingen is lager door factoren zoals de afname van congressen, het vertrek van internationale hoofdkantoren (zoals Shell, Aegon en KPN) en de toename van digitale vergaderingen. Ook geven hoteliers aan dat de exploitatiekosten zijn gestegen, wat te maken heeft met de hogere kosten voor personeel, inkoop en energie. De mogelijke verhoging van de BTW op hotelovernachtingen van 9% naar 21% per 2026 zal de kosten verder opdrijven. De Haagse hotelsector blijft door deze factoren onder druk staan, ondanks dat herstel zichtbaar is en de vraag aantrekt. Tegelijkertijd blijft een divers en concurrerend hotelaanbod van belang om de toekomstige groei van de bezoekerseconomie op een goede manier te kunnen blijven accommoderen. Op basis van het evaluatieonderzoek van Ginder, 'Analyse Haagse Hotelmarkt 2023' (oktober 2024), is een berekening gemaakt van de verwachte marktruimte voor de ontwikkeling van hotels tot aan 2033. Daarbij is uitgegaan van verschillende groeipercentsages:

Scenario 1 - Behoudend: dit is het meest voorzichtige scenario, waarbij wordt uitgegaan van een jaarlijkse groei van 2%.

Scenario 2 - Historische groei: dit scenario volgt de gemiddelde jaarlijkse groei die tussen 2007 en 2018 werd behaald, namelijk 4,5% per jaar.

Scenario 3 - Toerismestrategie: dit is het meest ambitieuze scenario, dat uitgaat van een jaarlijkse groei van 5%, gebaseerd op de oorspronkelijke doelstelling in de Strategie Toerisme 2020-2025 (RIS302975) om de toeristische sector met 5% per jaar te laten groeien.

Binnen deze scenario's varieert de marktruimte voor nieuwe hotelkamers sterk. In het recent uitgevoerde marktonderzoek van Ginder, wordt geadviseerd om volgens het meest behoudende scenario (1) een nieuwe planvoorraad van 1.400 kamers vast te stellen (exclusief short stay). Het college neemt dit advies over. U krijgt dit raadsvoorstel nu ter vaststelling, omdat conform besluitvorming anders de rem op de planvoorraad geheel zou komen te vervallen.

De planvoorraad staat op peildatum 03 maart 2025 op 913 hotelkamers (exclusief short stay). Dat betekent dat er bij ingang van de aangepaste planvoorraad ruimte komt voor circa 500 kamers. Het college is van mening dat, met het doorvoeren van deze tussentijdse aanpassing in de planvoorraad, kan worden vastgehouden aan een strategie van gecontroleerde groei, die past bij een rem op de groei zoals wordt beoogd. Hierdoor blijft de hotelsector vitaal én is er ruimte voor innovatie en kwaliteitsverbetering. De andere aanbevelingen uit het evaluatierapport zullen worden uitgewerkt in nieuw hotelbeleid, dat voor de zomer als raadsvoorstel aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Tijdelijk geen nieuwe short stay-initiatieven toestaan

De uitspraak van de rechter over short stay (Rechtbank Den Haag, zaaknummer SGR 21/6094 WABOA V340) maakt duidelijk, dat de gemeente Den Haag sinds 31 oktober 2023 geen omgevingsvergunningen kan verstrekken op basis van de planologische functie hotels. De rechter geeft aan dat bij short stay geen sprake is van gehele of gedeeltelijke verzorging. Binnen het bestemmingsplan kunnen op dit moment geen short stay-vergunningen worden afgegeven. Initiatiefnemers kunnen wel een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)-procedureaanvraag doen voor een afwijking op het bestemmingsplan. Nu de planvoorraad voor short stay vervalt, is het noodzakelijk om tijdelijk geen nieuwe short stay-initiatieven toe te staan, totdat nieuw beleid is vastgesteld. Dit nieuwe short stay-beleid wordt losgetrokken van nieuw hotelbeleid, omdat het planologische een complexe puzzel is waar goed naar gekeken moet worden. Het college verwacht nieuw short stay-beleid kort na de zomer aan de gemeenteraad aan te bieden.

Gezien het vorenstaande, stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 8 april 2025,

besluit:

- I. de maximum planvoorraad in het Haags Hotelbeleid 2021, vooruitlopend op nieuw hotelbeleid, vast te stellen op een maximum van 1.400 kamers (exclusief short stay);
- II. geen medewerking te verlenen aan bestemmingsplanwijzigingen en/of afwijkingsprocedures ten behoeve van nieuwe short stay-initiatieven, totdat nieuw beleid is vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 9 juli 2025.

De griffier,

De voorzitter,