



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van LPM
mevrouw C.J. Nuyts

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake weer een hotel
erbij
BEHANDELD DOOR
SMG (Sven) Cimmermans

DATUM
25 april 2019
Verz.: 26-04-2019
TELEFOONNUMMER
043 350 5396

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2019.11884

E-MAILADRES
sven.cimmermans@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

De markt laat een teruggang zien qua bezetting en gemiddelde kamerprijs. Wat is uw beweegredenen om een 5 sterren hotel toe laten op een krimpende hotelmarkt?

Antwoord 1:

Met de raad is afgesproken dat de marktruimte uit het realistisch scenario zal worden gebruikt. Dit initiatief past in deze marktruimte. Naast het kunnen bestaan in de marktruimte, laat initiatiefnemer zien dat er voor dit hoogwaardige concept nog specifieke ruimte is in de Maastrichtse markt.

Vraag 2:

Aan welke criteria moet een 5 sterrenhotel voldoen, wat is de prijsklasse per kamer en heeft u onderzoek gedaan of er wel voldoende vraag is naar een 5 sterren hotel?

Antwoord 2:

Het onderscheidende van dit 5 sterren concept is uitgebreid omschreven in de haalbaarheidsstudie (bijv. de grootte van de kamers, valet-parking, niveau van de horeca etc.). Eveneens is met deze studie de financiële haalbaarheid aangetoond. De haalbaarheidsstudie is terdege getoetst door het door de gemeente ingehuurde adviesbureau ZKA. Middels de vergunning wordt het niveau geborgd. Het gaat er om dat het initiatief de hoogwaardige kwaliteit kan bieden die nodig is om benodigde uniciteit te behalen.

Gezien de vertrouwelijkheid doen we geen uitspraken over de prijsklasse per kamer.

Vraag 3:

Zijn alle financiële berekeningen goed nagelopen van de gemiddelde, kamerprijs en bezetting en hoe hoog zijn de gemiddelde kamerprijs en bezetting? Op dit moment ligt in Maastricht de kamerprijs gemiddeld rond de € 85,- (dus fluctuatie van 60-125,00).



DATUM
25 april 2019

Antwoord 3:

ZKA heeft een positief advies gegeven ten aanzien van de prijs- en bezettingsniveaus. Zoals is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing, zijn de door u gevraagde cijfers rondom kamerprijs en bezetting zwartgemaakt en dus niet openbaar.

Vraag 4:

In hoeverre is in de vergunning gewaarborgd dat er daadwerkelijk ook een 5 sterren product komt, met - zoals men zegt - privé koks en butlers?

Antwoord 4:

In de vergunning worden hoogwaardige kwaliteiten die horen bij het initiatief opgenomen. Een uitspraak van de rechter leerde onlangs bij The Green Elephant dat borging van het concept via omgevingsvergunning goed geregeld is. Specifiek voor dit hoogwaardige concept krijgt initiatiefnemer een vergunning.

Vraag 5:

Is het onderscheidende concept gewaarborgd en zijn de marketingplannen bekend w.o. om welke clientèle het gaat die dit soort bedragen wil betalen voor een hotel in Maastricht en waar die gasten dan vandaan komen; dus m.a.w. staat er achter het concept dat men heeft ontwikkeld ook een gedegen plan?

Antwoord 5:

ZKA adviseert naar de gemeente positief over de financiële haalbaarheid van dit plan. Een label zorgt voor extra zekerheid dat men de hoogwaardigheid borgt. Kwalitatieve borging is zoals aangegeven geregeld in de vergunning.

Vraag 6a:

Is het juist dat het hotel reeds verkocht is aan een derde partij en aan welke partij dan?

Antwoord 6a:

De huidige eigenaar staat vermeld in het raadsvoorstel. Volledigheidshalve vermelden wij dat het hier geen gemeentelijke verkoop betreft.

Vraag 6b:

Houdt u het doorverkopen en opkopen van onroerend goed in de gaten en welke partijen hierbij betrokken zijn en met welk doel (beleggingsobject, witwassen etc.) het onroerend goed wordt verworven? En indien i.c. de doorverkoop klopt, wat speelt hier dan?



DATUM
25 april 2019

Antwoord 6b:

De gemeente heeft geen juridisch middel om doorverkoop tegen te houden. Uiteraard blijven bij doorverkoop wel de publiekrechtelijke regels (lees: bestemmingsplan en de vastgelegde bepalingen in de omgevingsvergunning) gelden omtrent het gebruik / bestemming van de locatie.

Vraag 6c:

Mag er zo snel worden doorverkocht i.r.t. het bijzondere concept? Wat is de consequentie die de gemeente aan een snelle doorverkoop verbindt? Wat is het verschil dan met de geplande doorverkoop van het Monastèrehotel die niet door mocht gaan?

Antwoord 6c:

Zie sub b. De bepalingen vanuit de omgevingsvergunning blijven gelden, ook bij doorverkoop. De gemeente heeft geen rol gehad in het wel of niet doorverkopen van het Monastèrehotel

Vraag 6d:

Gaat het hier om alleen het onroerend goed of ook over de exploitatie en als er een derde partij bij betrokken is hoe kan dat dadelijk de exploitatie die nu in een bepaalde context wordt neergezet, beïnvloeden?

Antwoord 6d:

Het gebruik van de locatie en daarmee dus ook de exploitatie dient te voldoen aan de omgevingsvergunning.

Vraag 7:

Er wordt gesproken over een intentieverklaring met leading hotels of the world. Echter leading hotels zal toch geen standpunt in kunnen nemen of dit hotel hun etiket mag dragen voordat het hotel klaar is en bewezen heeft de kwaliteit te kunnen waarborgen? Welke status/gewicht heeft deze intentieverklaring voor het toekennen van de vergunning? Wat als het streven niet wordt waargemaakt?

Antwoord 7:

Het doel is niet het realiseren van een Leading Hotels of the World concept. Het doel is het realiseren van het specifieke hoogwaardig concept, welke bij voorkeur gedragen zal worden door een bewezen partij als Leading Hotels of the World.

ZKA heeft aangegeven dat randvoorwaarden voor hoogwaardige kwaliteit gegarandeerd moeten zijn. De gemeente doet dit minimaal in de vergunning, en ook in de anterieure overeenkomst.

Zoals bij elke vergunning dient het afgesprokene uitgevoerd worden. Indien niet het geval, zullen er – bij de overtreding passende - stappen genomen worden.

Vraag 8:

Er lopen nog steeds veel hotelprojecten en de hotelnota is ook redelijk duidelijk, wij zijn dan ook benieuwd in hoeverre men de uitgangspunten vanuit de hotelnota zoals hierboven omschreven heeft gewaarborgd door steeds meer hotels toe te staan.



DATUM
25 april 2019

Antwoord 8:

Elk hotel c.q. de haalbaarheidsstudie toetsen wij individueel en uitgebreid aan de door uw raad vastgestelde nota hotelbeleid. Per initiatief bekijken we of deze in de dan beschikbare marktruimte past.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Financiën, Vastgoed, Stadsbeheer en Hospitality.

Vragen ex art. 47 RvO