



Samenvatting

Eén van de kansrijke initiatieven voor herbestemming van het Eifelgebouw is een vestiging van The Student Hotel (TSH). Zowel de SAHOT en Koninklijke Horeca Nederland als het CDA en MVP hebben vragen gesteld over dit initiatief. De kern van de vragen gaat over de komst van 400 hotelkamers in de stad, het al dan niet toepassen van het hotelbeleid en de gehanteerde parkeernorm. De gemeente antwoordt dat het niet om 400 kamers, maar om maximaal 98 kamers gemiddeld per jaar gaat die als hotelkamer mogen worden ingezet. Voor deze 98 kamers wordt het reguliere hotelbeleid gevolgd. Zo is door TSH een haalbaarheidstudie gedaan, die vervolgens onafhankelijk is getoetst. Voor het initiatief van The Student Hotel wordt ook de bestaande parkeernorm gehanteerd.

Beslispunten

1. De vragen van CDA (d.d. 8 juli 2015) en MVP (d.d. 19 augustus 2015) inzake studenten hotel conform bijgevoegde voorstellen te beantwoorden.
2. De brieven van de Sahot (d.d.7 juli 2015) en KHN (d.d. 16 juli 2015) inzake studenten hotel conform bijgevoegde voorstellen te beantwoorden.

1. Aanleiding

In 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Sphinx vastgesteld. Ingevolge dit bestemmingsplan kan binnen het Sphinxgebied binnen de bestemming centrumdoeleinden een hotelbestemming worden gerealiseerd. Mede naar aanleiding daarvan is de gemeente benaderd met het initiatief The Student Hotel. In het kader van de jaarlijkse actualisatie van de grex Belvédère is dit initiatief in 2014 en 2015 ter kennis gebracht van de raad. Aanvullend is de raad ook geïnformeerd via de zogenaamde zaterdagssessies.

Op 24 maart 2015 heeft uw college besloten om de haalbaarheidsfase van het initiatief The Student Hotel (TSH) te verlengen met 4 maanden om te komen tot een erfpachtovereenkomst. In de raadsvergadering van 9 juni 2015 is het herijkingsdocument Belvédère vastgesteld en heeft de raad impliciet besloten voor een meer permanente invulling van het cascoherstel van de Eiffel mede naar aanleiding van deze bestemming.

In de voorbereiding van de procedures die gevolgd moeten worden voor de vestiging van TSH (omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan, toestaan functie hotel op delen van enkele lagen van het gebouw), voor de activiteit bouwen en de activiteit wijzigen van een monument) is mede op verzoek van het college in een vroegtijdig stadium een overleg gepland om de SAHOT en een aantal hoteliers te informeren over het initiatief van TSH. Naar aanleiding van die informele bijeenkomst heeft SAHOT en later ook KHN brieven gestuurd. Mede naar aanleiding van de brieven zijn artikel 48 vragen gesteld door het CDA en de MVP.

De beantwoording van deze brieven en vragen liggen in deze nota voor.

2. Context

- Bestemmingsplan Sphinx (hotelfunctie is toegelaten) 2009;
- “Antwoord van de Sphinx” vastgesteld door de Raad januari 2013.
- Collegenota “Stand van zaken cascoherstel en invulling Eiffelgebouw” d.d. 13.03.14;
- Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex 2015” vastgesteld door de raad d.d. 09.06.15;

3. Gewenste situatie

Zoals gesteld in het bovenstaande onder 1 zijn partijen (SAHOT, hoteliers, KHN) in een zeer vroeg stadium geïnformeerd, nog voorafgaande aan formele procedures. Beoogd was daarmee partijen een dienst te bewijzen met de wetenschap dat op dat moment nog niet alle informatie beschikbaar was, nog niet alle benodigde onderzoeken waren afgerond en de informatie die wel beschikbaar

was, nog volop in bewerking was. Beseft werd dat zo meningsvorming zou kunnen plaatsvinden op basis van incomplete informatie, maar dat is afgewogen tegenover de wens van vroegtijdige informatie aan relevante partijen bij dit dossier.

In het kader van de formele aanvraag van TSH en de te doorlopen procedure komt alle informatie ter tafel. Deze informatie is deels vervat in het Horwath-rapport. Het Horwath-rapport bevat bedrijfsgevoelige informatie en wordt in de regel niet openbaar gemaakt. TSH heeft in het informele overleg einde juni met de hoteliers aangegeven het Horwath rapport ter beschikking te stellen. Echter gezien de opstelling van deze partijen en de brieven ziet TSH daar nu waarschijnlijk van af.

TSH is een bijzonder planconcept waarbij lang (studenten) verblijf en kort hotel verblijf worden gecombineerd. Dat betreft slechts een beperkt deel (zie verder ad 1.) dat conform het hotelbeleid als hotelkamer wordt ingezet. De wijze waarop dit concept wordt ingevuld, benodigd een hotel bestemming. Dat heeft er onder meer mee te maken dat de betreffende kamers die als reguliere hotelkamers worden gebruikt niet tevoren in het gebouw te duiden. Dat is namelijk afhankelijk van de bezetting van het moment, (welke kamers worden op welk moment door studenten bewoond en welke zijn daarmee vrij voor de hotelmarkt).

Ten behoeve van de realisatie van TSH is een aantal stappen nodig die via een afzonderlijke nota worden voorgelegd:

- Overeenstemming over prijs en erfpacht voorwaarden: gereed en de door initiatiefnemer en Belvédère WOM BV getekende overeenkomst waaruit de hardheid van het initiatief blijkt zal separaat ter goedkeuring aan uw college worden vastgelegd.
- Binnenplanse afwijking: uitbreiding van de hotelbestemming naar de verdiepingen van de Eiffel (bestemming is reeds deels geregeld in het bestemmingsplan), vastleggen maximaal aantal hotel kamers in relatie tot het hotelbeleid van de gemeente Maastricht en het afwijken van de maximale bouwhoogte. De procedure kan gestart worden nu alle informatie beschikbaar is waaronder een haalbaarheidsanalyse door Horwath conform het hotel beleid van Maastricht en de toets daarvan door ZKA. Aangezien de Eiffel eigendom is van Belvédère WOM BV is zij in deze de initiatiefnemer van de aanvraag binnenplanse afwijking.
- Omgevingsvergunning voor TSH.
- Aanbesteding casco-herstel.

TSH zal een kaal casco gebouw geleverd krijgen door Belvédère WOM BV. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het cascoherstel van de Eiffel en de ontwikkeling van TSH sterk te integreren. In beide raadsbesluiten inzake de actualisatie grex Belvédère 2014 en 2015 is melding gemaakt van de gesprekken en stand van zaken met betrekking tot TSH en de betekenis van TSH voor de keuze voor een structurele invulling van het Eiffelcomplex.

De ontvangen brieven en de vragen inzake het studenten hotel richten zich op drie hoofdthema's:

1. De komst van 400 hotelkamers in de stad.
2. De gehanteerde parkeernorm
3. Toepassing van het hotelbeleid in de stad en lopende hotel initiatieven in de stad.

Ad 1.

TSH zal 378 kamers gaan maken. Op basis van de laatste inzichten van het Horwath rapport en de ZKA toetsing zal in de omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking) worden vastgelegd dat er gemiddeld 280 kamers per jaar worden ingezet voor langdurig studentenverblijf (tot maximaal 12 maanden), shortstay en 'summercources'. Maximaal 98 kamers gemiddeld op jaar basis worden ingezet als hotelkamers (conform definitie hotelbeleid). Daarbij verwacht TSH dat zij niet elk jaar dat maximum zullen gebruiken en denken zij aan een bandbreedte van 74 tot 98 hotel kamers.

In de bijeenkomst met de hoteliers is een aantal gepresenteerd van 74 hotelkamers gemiddeld per jaar. Echter daarin waren nog niet verwerkt de shortstay kamers van TSH voor de periode van 2 tot 4 weken aangezien deze in de definitie van TSH onder shortstay vallen maar conform het hotelbeleid van de gemeente onder de hotelfunctie.

Verder zal in de omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking) worden vastgelegd dat TSH op verzoek inzicht geeft in de bezetting van kamers om het maximum van 98 te kunnen toetsen.

Het bereiken van overeenstemming met TSH over de wijze waarop het aantal hotelkamers gemaximeerd zou worden in de omgevingsvergunning (binnenplanse afwijking) en de vertaling daarvan in het Horwath rapport heeft veel tijd gekost. Hierdoor is het Horwath rapport pas laat in september beschikbaar gekomen voor toetsing door ZKA.

Ad 2.

Er wordt niet afgeweken van de bestaande parkeernorm. Het aantal parkeerplaatsen is vastgesteld op 45 plaatsen. De bijdrage aan het parkeerfonds is meegenomen in de taxatie en verwerkt in de canon van de erfpacht. Het aantal parkeerplaatsen is vastgesteld na een correctie voor

dubbelgebruik, specifieke doelgroepen, vastgelegde afspraken met de universiteit over gebruik van parkeerplaatsen in Randwyck en een concreet fietsbeleid (TSH stelt per kamer een eigen fiets ter beschikking inclusief genummerde stallingsruimte). Deze behoefte is momenteel in voldoende mate aanwezig zijn op de aanwezige parkeerplaats op maaiveld.

Parkeren wordt integraal opgelost voor het hele plangebied van het bestemmingsplan Sphinx. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan zelf (artikel 10.4), waarin in een ondergrondse parkeervoorziening is voorzien van maximaal 1050 auto's. Voorlopig is echter sprake van een parkeerplaats op maaiveld voor 700 auto's. De behoefte van de thans aanwezige en toekomstige gebruikers van de gebouwen in Sphinx Noord is hiermee gedekt.

De benodigde parkeerplekken van de voormalige functie industriegebouw (Sphinx Sanitair) zijn in de parkeerbalans meegenomen.

Ad 3.

De haalbaarheidsstudie van Horwath met betrekking tot TSH is conform het hotelbeleid getoetst door ZKA. TSH richt zich op vier doelgroepen; langdurig studentenverblijf (tot maximaal 12 maanden), shortstay, 'summercources' en tevens hotel kamers (conform definitie hotelbeleid). Gezien de samenhang kijkt ZKA naar het gehele concept, echter de toets is enkel van toepassing op de 98 hotelkamers. In de brieven wordt ook inzicht gegeven waarom er voor de casus TSH redenen kunnen zijn om wel af te wijken als daar aanleiding voor zou zijn.

Tenslotte worden in de beantwoording van de artikel 48 vragen CDA inzicht gegeven in recente ontwikkelingen op het vlak van nieuwe hotels.

Voor de concrete beantwoording van de verschillende brieven en vragen wordt verwezen naar de betreffende bijlagen.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Niet van Toepassing

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De raad is middels de “Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie grex” in 2014 en in 2015 en middels de informele raadssessies geïnformeerd over de ontwikkelingen van TSH.

De passages met betrekking tot het concept van TSH zijn hieronder overgenomen.

2014: “The Student Hotel is een planconcept uitgaande van studentenhuisvesting in semi permanente sfeer met een groot aantal voorzieningen voor de doelgroep. Openbare voorzieningen daaromheen, een woonfunctie e.d. Uitgangspunt is een gedifferentieerd totaalconcept voor een mix aan doelgroepen. Dit planconcept is voorzien voor een deel van het Eiffelgebouw.”

2015: “In het kader van de invulling van de Eiffel meldde zich vervolgens de commerciële partij City Living B.V. voor de ontwikkeling en realisatie van een studentenhotel met 350 tot 400 full servicekamers inclusief aanverwante functies zoals sportvoorzieningen, een bibliotheek, horeca, ontmoetingsruimten in de Eiffel. De plannen omvatten ongeveer 60% invulling van de Eiffel.

Het initiatief voldeed aan de conceptuele uitgangspunten voor de Eiffel en met de komst van City Living B.V. ontstond de mogelijkheid om het complex voor een groot deel meteen structureel en duurzaam aan te pakken en in te vullen.”

“Dit betekent dat in plaats van de oorspronkelijke gedachte € 12 mio thans door WOM ongeveer € 21 mio en door City Living B.V. (aanvullend op de erfpachtscanon) € 15 tot € 20 mio in het gebouw wordt geïnvesteerd.Bij vaststelling van de grex 2015 kiest uw raad impliciet voor structurele invulling van het Eiffelcomplex.”

11. Voorstel

1. De vragen van CDA (d.d. 8 juli 2015) en MVP (d.d. 19 augustus 2015) inzake studenten hotel conform bijgevoegde voorstellen te beantwoorden.
2. De brieven van de Sahot (d.d.7 juli 2015) en KHN (d.d. 16 juli 2015) inzake studenten hotel conform bijgevoegde voorstellen te beantwoorden.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Versturen namens het college van de bijgevoegde brieven.



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

CDA fractie
T.a.v. de heer N. Beckers

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 48 inzake 'vestiging
studentenhotel in Eiffel gebouw'
BEHANDELD DOOR
G. Bartholomé

DATUM
8 oktober 2015
VERZONDEN - 9 OKT. 2015

TELEFOONNUMMER
043 350 4601

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2015.23703

E-MAILADRES
Guid.Bartholomee@maastricht.nl

FAXNUMMER
-

UW REFERENTIE
--

Geachte heer Beckers,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in kader van artikel 48 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

De wethouder heeft aangegeven dat de ontwikkelaar van het Studentenhotel een erfachtovereenkomst sluit van 75 jaar. (City Living BV) In hoeverre klopt de opmerking van de SAHOT dat hier sprake is van een fonds met als doelstelling korte termijn winst, en vervolgens doorverkoop?

Welke risico's brengt dit voor de gemeente?

Antwoord 1:

De gemeente is voornemens een 75-jarige erfachtovereenkomst te sluiten met TSH Netherlands BV (overigens niet City Living BV) voor de Maastrichtse vestiging van The Student Hotel. TSH Netherlands BV is eigenaar en exploitant van het concept The Student Hotel. Charlie MacGregor, oprichter van The Student Hotel laat desgevraagd weten:

"The Student Hotel is een succesvol nieuw en innovatief model voor het toenemend aantal internationale studenten. Deze jong talenten komen voor korte en langere tijd naar universiteitssteden als Maastricht. Het idee van The Student Hotel is geboren toen ik mij 12 jaar geleden heb gevestigd in Nederland. Mijn familie ontwikkelt en beheert studentenhuisvesting sinds begin jaren tachtig. Wij onderscheiden ons in de markt omdat The Student Hotel nauw samenwerkt met universiteiten en hogescholen. Ons concept werkt omdat wij hoogwaardige accommodatie combineren met het sociale van een studentengemeenschap en de flexibiliteit en services van hotels. Wij exploiteren reeds met veel succes drie vestigingen in Nederland - Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. Deze locaties worden door ons ontwikkeld en gemanaged op basis van langdurige exploitatieovereenkomsten van 25 jaar. De duur van deze overeenkomsten is noodzakelijk voor de investeringen die wij doen in installaties, gebouwen en inrichting. Momenteel hebben wij drie locaties in aanbouw, te weten Eindhoven, Groningen en een tweede Amsterdamse vestiging. De komende jaren willen wij doorgroeien naar 10.000 kamers met vestigingen in alle belangrijke universiteitssteden in Europa.

Onze lange-termijn ambities zijn alleen mogelijk door de samenwerking met internationale investeringsfondsen en lokale banken zoals ING en Rabobank. Onze eerste projecten in Nederland hebben wij gerealiseerd in samenwerking met het Europese vastgoedfonds van The Carlyle Group. Sinds september 2014 werken wij samen met Perella Weinberg Real Estate.

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
8 oktober 2015

Het Europese vastgoedfonds van Perella Weinberg Real Estate werkt voor institutionele investeerders zoals pensioenfondsen. Het fonds investeert in joint ventures met ondernemers van vastgoed-gerelateerde bedrijven zoals The Student Hotel.

*Voor meer informatie over de samenwerking tussen de The Student Hotel en Perella Weinberg verwijs ik graag naar het persbericht op de website van The Student Hotel:
[https://www.thestudenthotel.com/news/perellaweinberg-partnership.](https://www.thestudenthotel.com/news/perellaweinberg-partnership)"*

Daarom zien wij op dit punt momenteel geen risico.

Vraag 2:

Klopt het dat er naast het aanbieden van full service appartementen ook appartementen commercieel in de markt worden gezet?

Antwoord 2:

In het planconcept van TSH worden geen appartementen in de markt gezet doch kamers. Als wij de vraag dan zo lezen of het klopt dat er naast full service kamers ook kamers commercieel in de markt worden gezet dan is het antwoord ja.

Vraag 3:

Als dit klopt, hoe verklaart U dit in relatie tot de hotelnota en de daarin afgesproken voorwaarden?

Antwoord 3:

Het plan is getoetst aan de hotelnota en voldoet daaraan aangezien slechts een beperkt aantal kamers aan de reguliere hotelmarkt wordt toegevoegd.

Vraag 4:

Op basis van welke argumenten en feiten denkt u te afkunnen wijken van het vastgestelde beleid en het volume aan aangeboden hotelkamers dusdanig te vergroten?

Antwoord 4:

Er wordt niet afgeweken van het vastgestelde hotelbeleid. Zie ook het antwoord op vraag 6.

Vraag 5:

Klopt het dat afgeweken wordt van de vastgestelde parkeernorm en er geen bijdrage in het parkeerfonds gestort hoeft te worden? Graag een toelichting waarom en onder welke voorwaarden.

Antwoord 5:

Nee, er wordt niet afgeweken van de bestaande parkeernorm. Het aantal parkeerplaatsen is vastgesteld op 45 plaatsen. De bijdrage aan het parkeerfonds is meegenomen in de taxatie en verwerkt in de canon van de erfpacht. Het aantal parkeerplaatsen is vastgesteld na een correctie voor dubbelgebruik, specifieke doelgroepen, vastgelegde afspraken met de universiteit over gebruik van parkeerplaatsen in Randwyck en een concreet fietsbeleid (TSH stelt per kamer een eigen fiets ter beschikking inclusief genummerde stallingsruimte). Het aantal parkeerplaatsen van 45 is in voldoende mate aanwezig op de aanwezige parkeerplaats op maaiveld waar het parkeren integraal wordt opgelost voor het hele plangebied van het bestemmingsplan Sphinx, conform het bestemmingsplan.

Vraag 6:

Graag zien wij een feitenverslag waarin aantoonbaar helder wordt waarom het plan binnen de hotelnota past.

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
8 oktober 2015

Antwoord 6:

In het besluit Hotelbeleid 2015-2018 van februari 2015 heeft de raad de ambitie uitgesproken om geen grote groei, maar wel een kwaliteitsslag van het hotelaanbod na te streven.

Daartoe is een zorgvuldig proces voorgeschreven.

Bij een initiatief vindt de (planologische) afweging plaats of de functie op de beoogde plek geschikt is. Daarbij wordt onder andere getoetst aan het bestemmingsplan en aan beleidsnota's en zaken als bereikbaarheid en parkeren. Specifiek in het geval van de Sphinx is de mogelijkheid van een hotelontwikkeling op een deel van het Eiffelcomplex al mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan van 2009. Datzelfde bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om via een binnenplanse afwijking tot een hotelontwikkeling op de verdiepingen van de Eiffel over te gaan.

Op grond van het hotelbeleid is een toereikende haalbaarheidsstudie nodig voor logiesaccommodaties van 8 kamers of meer. Voor een haalbaarheidsstudie is zeer specifieke kennis nodig. Deze toereikende haalbaarheidsstudie moet de volgende stappen doorlopen:

- de initiatiefnemer huurt een gespecialiseerd bureau in (in het geval van TSH Horwath) om een haalbaarheidsstudie op te stellen en dient deze in bij de gemeente;
- de gemeente huurt een ander gespecialiseerd bureau (ZKA) in om de haalbaarheidsstudie te toetsen;
- het bureau van de initiatiefnemer past indien nodig de haalbaarheidsstudie aan naar aanleiding van de toets;
- het door de gemeente ingehuurd bureau toetst de aangepaste haalbaarheidsstudie.

In het proces kan zich dit nog herhalen. Aan de hand van de inhoud van de toets heeft de initiatiefnemer in dat proces telkens de keuze om het initiatief met de haalbaarheidsstudie te laten aanpassen of om het hotelinitiatief in te trekken. Als er uiteindelijk een toereikende (goedgekeurde) haalbaarheidsstudie ligt, dan vormt deze de basis voor de planologische procedure en daarmee wordt deze haalbaarheidsstudie publiekrechtelijk verankerd. En uiteindelijk wordt er dan een ontheffing verleend voor een hotel.

Met het initiatief van TSH hebben wij dit proces doorlopen. Het initiatief past ten dele binnen het bestemmingsplan. Er is hier sprake van een bijzonder concept voor Maastricht waarbij wordt voldaan aan het vereiste van een toereikende haalbaarheidsstudie conform het hotelbeleid. Het bijzonder concept bevat een combinatie van diverse functies en voorzieningen (met een beperkte rol voor de hotelfunctie voor kort verblijf tot 4 weken).

Vraag 7:

Het CDA wil een totaaloverzicht van beschikbare hotelkamers, van geplande (en toegekende) initiatieven met een beargumenteerde onderbouwing in hoeverre deze plannen passen binnen de voorwaarden zoals die in de hotelnota zijn opgesteld.

Antwoord 7:

In 2013 waren er volgens de cijfers van het Bedrijfschap Horeca en Catering 2430 hotelkamers in Maastricht. Bovendien biedt het bestemmingsplan voor Dousberg ruimte voor maximaal 100 resorthotel-appartementen. Sindsdien hebben we als gemeente aan de volgende plannen medewerking verleend aan de hand van toereikende haalbaarheidsstudies:

- Budgethotel Maes Stationsstraat (Kaboom), 60 kamers. Argument: betreft kamers in het budgetsegment dat ondervertegenwoordigd is; afhankelijk gesteld van uiteindelijke exploitant en branding.

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
8 oktober 2015

- Theaterhotel Vrijthof, 20 kamers. Argument: betreft een kleinschalige hotelontwikkeling met een onderscheidend concept dat specifiek gericht is op theater/cultuurpubliek, in samenwerking met de cultuurbranche.
- Hotel Hidden, Uitbeldersstraat, 7 kamers. Argument: zeer kleinschalig hotelconcept gericht op de bovenkant van de markt; uniek concept o.a. vanwege integraliteit, kleinschaligheid en exclusiviteit.
- The Post, 19 kamers. Argument: kleinschalige concept gericht op een specifieke nichemarkt, combinatie van primair short-stay en secundair hotel met zelfvoorzienende appartementen/kamers.

Daarnaast zijn de volgende initiatieven in een eindstadium van besluitvorming: The Student Hotel (98 hotel kamers conform hotelbeleid binnen het totaal van 378 kamers) en easyHotel Het Bat (84 kamers). Deze hebben een eigen positionering en zijn conceptueel zeer verschillend. De beoordeling van deze hotelinitiatieven heeft plaatsgevonden in samenhang met elkaar en met het budgethotel Kaboom. Deze drie initiatieven zorgen voor een duidelijke kwaliteitsimpuls voor het budgetsegment in Maastricht.

Overigens lopen nog enkele andere initiatieven. Deze zijn in een minder ver stadium, waardoor er nog geen uitspraak over de haalbaarheid conform hotelbeleid mogelijk is.

Vraag 8:

Het CDA ziet graag op korte termijn beantwoording van deze vragen tegemoet en verzoekt u naast schriftelijke beantwoording een bijeenkomst te organiseren waarbij de raad verder geïnformeerd wordt over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van het studentenhotel in het bijzonder en overige -hotelinitiatieven in het algemeen.

Antwoord 8:

Mede naar aanleiding van uw verzoek hebben wij the Student Hotel bereid gevonden om op zaterdag 17 oktober 2015 een toelichting te geven op het plan.

Wij gaan ervan uit dat uw vragen hiermee voldoende beantwoord zijn.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

de secretaris,

de burgemeester,

Vragen ex art. 48 RvO



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractievoorzitter van de Maastrichtse Volkspartij
de heer J. Hoen

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 48 RvO inzake The Student
Hotel
BEHANDELD DOOR
Guid Bartholomé

DATUM
8 oktober 2015

BILLAGEN
--

VERZONDEN - 9 OKT. 2015
TELEFOONNUMMER
043 350 4601

ONZE REFERENTIE
2015.28967

E-MAILADRES
Guid.Bartholomee@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte heer Hoen,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in kader van artikel 48 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

Is het het College bekend dat de exploitant van het TSH een zelfde formule uitbaat in Amsterdam West en Amsterdam Centrum, Den Haag en Luik?

Antwoord 1:

Ja, zij het dat de vestiging van Luik geen onderdeel meer is van TSH.

Vraag 2:

Is het het College bekend dat deze vestigingen van de exploitant van TSH de facto hotels zijn, zogenaamde 'low-budget' hotels, waar in de zomermaanden voor € 40,- per kamer kamers kunnen worden geboekt, per nacht?

Antwoord 2:

Nee. TSH is een bijzonder planconcept waarbij lang (studenten) verblijf en kort hotel verblijf worden gecombineerd. Slechts een beperkt deel (zie vraag 3) wordt conform het hotelbeleid als hotelkamer ingezet.

De prijsstelling daarvan is aan TSH en zal variëren naar periode en product zoals dat ook bij andere hotels varieert.

Vraag 3:

Kan het College uitleggen waarom TSH Maastricht gepresenteerd wordt als studentenhuysvesting, terwijl daarvan in de praktijk en in het businessmodel van de betrokken exploitant in alle andere vestigingen geen sprake is en dat feitelijk gewoon een hotel wordt uitgebaat van 400 kamers?

Antwoord 3:

Het betreffen ingerichte kamers met diverse algemene voorzieningen. Echter The Student Hotel richt zich op vier doelgroepen namelijk studenten met een maximum verblijf van 10 tot 12 maanden, shortstay, summercourses en kortverblijf tot 4 weken. Feit is dat zij zich daarbij voor een groot deel van de kamers richten op studenten die maximaal 10 tot 12 maanden verblijven. Met betrekking tot het hotelbeleid is het relevant hoeveel kamers voor kort verblijf (toeristisch-zakelijk maximaal 4 weken) op de markt komen.

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
8 oktober 2015

Er zullen nadrukkelijk dan ook geen 378 hotelkamers voor kort verblijf op de markt komen. Dit geldt ook voor de andere vestigingen van The Student Hotel. De hotelfunctie voor kort verblijf tot 4 weken zal maximaal 98 hotelkamers gemiddeld op jaar basis betreffen. Dit zal worden vastgelegd in de binnenplanse afwijking voor de uitbreiding van de hotelbestemming van de Eiffel.

Vraag 4:

Kan het College mededelen of de exploitant heeft verzocht een hotelvergunning op het complex in het Sphinxgebouw te verkrijgen?

Zo ja, waarom is voor het huisvesten van studenten een hotelvergunning nodig?

Antwoord 4:

Zie vraag 2 en 3. In aanvulling daarop is er nog geen formele aanvraag ontvangen en vraagt het specifieke concept van TSH voor een hotelbestemming. Overigens is er geen sprake van een hotelvergunning maar van een omgevingsvergunning.

Vraag 5:

Is het College ermee bekend dat in de vestigingen van TSH in Amsterdam West en Amsterdam Centrum, Rotterdam, Den Haag en Luik de facto nauwelijks studenten verblijven en indien deze zich aanmelden aldaar te horen krijgen dat er geen plaats meer is en vervolgens de betrokken kamers per nacht worden verhuurd?

Antwoord 5:

Nee, dit is ons onbekend. Het college heeft aan ZKA opdracht gegeven de haalbaarheid van TSH Maastricht te beoordelen. Ten behoeve hiervan heeft TSH zeer veel gegevens met ZKA gedeeld, waaronder gegevens over de werkelijk gerealiseerde verblijven. Hierbij is vastgesteld dat uw stelling dat er in andere TSH vestigingen nauwelijks studenten zouden verblijven feitelijk onjuist is. De studenten, zo is gebleken, zijn in aantal de voornaamste verblijfsgroep van TSH. Dit is ook nogmaals bevestigd door TSH.

Verder is dit, door het beperken van het aantal hotelkamers conform het hotelbeleid, ook niet mogelijk in Maastricht.

Vraag 6:

Is het College zich ervan bewust dat de hotelmarkt van Maastricht, gelet ook op de hotelnota en het daaronder liggende behoefteonderzoek, een dergelijk groot hotel, met een uitbreiding van 400 kamers in het centrum van de stad, het einde betekent van circa de helft van de Maastrichtse – kleinere – hotels?

Antwoord 6:

Nee, het college deelt deze mening niet en ziet geen aanleiding om deze ontwikkeling te verwachten. In het besluit Hotelbeleid 2015-2018 van februari 2015 heeft de raad de ambitie uitgesproken om geen grote groei, maar wel een kwaliteitsslag van het hotelaanbod na te streven.

Daartoe is een zorgvuldig proces voorgescreven.

Bij een initiatief vindt de (planologische) afweging plaats of de functie op de beoogde plek geschikt is. Daarbij wordt onder andere getoetst aan het bestemmingsplan en aan beleidsnota's en zaken als bereikbaarheid en parkeren. Specifiek in het geval van de Sphinx is de mogelijkheid van een hotelontwikkeling op een deel van het Eiffelcomplex al mogelijk gemaakt middels het bestemmingsplan van 2009. Datzelfde bestemmingsplan biedt ook de mogelijkheid om via een binnenplanse afwijking tot een hotelontwikkeling op de verdiepingen van de Eiffel over te gaan.

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
8 oktober 2015

Op grond van het hotelbeleid is een toereikende haalbaarheidsstudie nodig voor logiesaccommodaties van 8 kamers of meer. Voor een haalbaarheidsstudie is zeer specifieke kennis nodig. Deze toereikende haalbaarheidsstudie moet de volgende stappen doorlopen:

- de initiatiefnemer huurt een gespecialiseerd bureau in (in het geval van TSH Horwath) om een haalbaarheidsstudie op te stellen en dient deze in bij de gemeente;
- de gemeente huurt een ander gespecialiseerd bureau (ZKA) in om de haalbaarheidsstudie te toetsen;
- het bureau van de initiatiefnemer past indien nodig de haalbaarheidsstudie aan naar aanleiding van de toets;
- het door de gemeente ingehuurd bureau toetst de aangepaste haalbaarheidsstudie.

In het proces kan zich dit nog herhalen. Aan de hand van de inhoud van de toets heeft de initiatiefnemer in dat proces telkens de keuze om het initiatief met de haalbaarheidsstudie te laten aanpassen of om het hotelinitiatief in te trekken. Als er uiteindelijk een toereikende (goedgekeurde) haalbaarheidsstudie ligt, dan vormt deze de basis voor de planologische procedure en daarmee wordt deze haalbaarheidsstudie publiekrechtelijk verankerd. En uiteindelijk wordt er dan een ontheffing verleend voor een hotel.

Met het initiatief van TSH hebben wij dit proces doorlopen. Het initiatief past ten dele binnen het bestemmingsplan. Er is hier sprake van een bijzonder concept voor Maastricht waarbij wordt voldaan aan het vereiste van een toereikende haalbaarheidsstudie conform het hotelbeleid. Het bijzonder concept bevat een combinatie van diverse functies en voorzieningen (met een beperkte rol voor de hotelfunctie voor kort verblijf tot 4 weken).

Vraag 7:

Is het College het met vragensteller eens dat het verloren gaan van de kleinere hotel, dwars door de stad gelegen, welke van Maastricht een aantrekkelijke toeristenstad maken, betekent dat die charme verloren zal gaan als al deze kleinere hotels economisch de exploitatie niet meer kunnen volhouden, door de komst van een gigant als TSH.

Antwoord 7:

Zie antwoord vraag 6.

Vraag 8:

Beseft het College dat het bij een bezettingsgraad van 60% gaat om 87.600 overnachtingen op jaarbasis?

Antwoord 8:

Ja, deze orde van grootte klopt waarbij aangetekend wordt dat het daarbij gaat om het totale programma van 378 kamers die voor een groot deel bestaan uit studentenovernachtingen die voortkomen uit een verblijf van 10 tot 12 maanden. Het relevante beoordelingskader is het aantal overnachtingen in gemiddeld 98 hotelkamers per jaar.

Vraag 9:

Heeft het College laten onderzoeken wat dit enorme aantal aan extra hotelovernachtingen voor invloed heeft op de bestaande Maastrichts hotelmarkt en met name wat dit betekent in economisch opzicht voor het bestaansrecht van alle kleinere de charme van Maastricht uitmakende hotels in de binnenstad en Wyck?

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
8 oktober 2015

Antwoord 9:

Zie vraag 6 inzake het haalbaarheidsonderzoek conform het hotelbeleid en 8 inzake aantal hotelovernachtingen.

Wij gaan ervan uit dat uw vragen hiermee voldoende beantwoord zijn.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

de secretaris,

de burgemeester,

b/a

Vragen ex art. 48 RvO