

Geacht college , Geachte raadsleden ,

Ik wil u allereerst hartelijk danken voor het feit dat ik de gelegenheid krijg om namens KHN M&H het woord tot u te mogen richten inzake het "student hotel "

Ik wil graag ingaan op een tweetal punten , waarvan wij vinden dat er de nodige vraagtekens bij gesteld mogen worden, omdat wij vinden dat een aantal zaken op zijn minst twijfelachtig zijn in de hele besluitvorming die plaats vindt inzake het studenten hotel.

Ad 1 de financiële feiten

Als wij de financiën op een rijtje zetten geeft dit ons het gevoel , dat er meer speelt in dit hele dossier.

Als we naar de vastgestelde pachtsom kijken die in het raadsstuk staat vermeld zijnde euro 580.000.= per jaar ex btw dan is dat een belachelijk laag bedrag voor dit pand en ook ver onder de marktwaarde (zeker als U bedenkt dat de gemeente zich verplicht om ook nog circa 21 miljoen aan investeringen te doen in het pand).

In onze branche is een commerciële huur van 20 tot 23 % van de netto omzet eerder standaard .

Mijn collega van het NH, die zojuist heeft ingesproken , betaalt een huursom van ruim 1,8 miljoen euro voor een pand dat 275 hotelkamers heeft. Bij het Student Hotel praten we over een pand met circa 378 hotelkamers dat maar een huur hoeft te betalen van 580.000 euro !

Ik vraag u dan ook:

1. waar is dit bedrag op gebaseerd ?,
2. hoe komt men tot deze rekensom ?

Als u dan ook nog bedenkt dat de gemeente voor een bedrag van 21 miljoen mede financiert , dan staat het huurbedrag van 580.000 totaal niet meer in verhouding tot de werkelijke waarde van het onroerend goed en kan er maar een conclusie getrokken worden: dit is oneerlijke concurrentie.

Als U het raadsvoorstel goed inhoudelijk analyseert dan ziet U ook nog eens keer o.a. op pagina 8. in de tweede katern dat TSH / City Living gedurende de eerste 5 jaren de jaarlijkse canon kan AFKOPEN voor een bedrag van 10 miljoen euro...dus terwijl u als raad 21 miljoen belastinggelden uittrekt voor de renovatie van dit gebouw, kan de exploitant het pand binnen genoemde periode kopen voor een bedrag van 10 miljoen

Conclusie: men neemt dus een direct verlies van 11 miljoen als stad !!! en een verlies van 75 jaar aan huuropbrengsten van ruim 37 miljoen

Dit is de werkelijke reden waarom men een hotelvergunning wil hebben op het totale pand , immers een pand dat een hotelvergunning heeft op alle kamers is het viervoudige waard in vergelijking met een pand dat maar een vierde van deze kamers als hotel mag verhuren !

Conclusie: de volle winst is voor de nieuwe eigenaar , het verlies is voor rekening van de gemeente !

Wij hebben niet voor niks gevraagd om de onderliggende stukken voor de hotelvergunning die men gaat verlenen in te mogen zien , zodat wij het verdienmodel kunnen beoordelen.

Zoals ook door de heer Scheerens verwoord , wij hebben tot op heden nog steeds niets mogen inzien , sterker nog het lijkt erop dat wij dadelijk via de wet openbaar bestuur dit moeten gaan afdwingen .

Ad 2 slager keurt zijn eigen vlees

Het gaat in deze zaak om een pand van de gemeente , waar de gemeente een hotelvergunning aan moet verlenen en waar de gemeente moet toezien op het feit dat alle procedures goed worden nageleefd , de gemeente investeert 21 miljoen in het pand met een optie tot verkoop voor 10 miljoen of blijft verhuurder voor 75 jaar.

In het laatste geval roept dit dan de vraag op:
Wat als de nieuwe exploitant dadelijk niet aan zijn verplichtingen kan voldoen ? Is dit contractueel afgedekt of moet de gemeente weer financieel participeren ?

Er is dus heel duidelijk sprake van belangenverstremgeling en juist in zo'n geval zou de wethouder zorgvuldig moeten handelen en juist in dit beladen onderwerp openheid van zaken geven ipv te proberen dit met een enorme snelheid door de raad te loodsen. En dat ook nog eens op basis van onvolledige dossiers zoals door de vorige spreker is aangegeven (iets wat zijn eigen ambtenaren hebben toegegeven)

Praten we nu over een gebruikelijke hotelvergunning voor 397 kamers , gekoppeld aan de brandveiligheid eisen , volledige afdracht van de toeristenbelasting , voldoende parkeerplaatsen etc regels en voorschriften die gelden voor de bestaande hotels ?

Neen geachte raadsleden.. we praten dan ineens niet meer over een hotelvergunning , dan praten we over een woonbestemming en die kent zoals bij u bekend hele andere regels .

Zo behoeft het SH maar 45 parkeerplaatsen te realiseren en dat staat haaks op de afspraken in de hotelnota. Als we dit verschil kapitaliseren volgens de hotelnorm dan zal het SH een bijdrage moeten leveren van bijna 4 miljoen aan het parkeerfonds .Daar is hier dus geen sprake van !

KHN is voorstander van een open en gezonde marktwerking op basis van eerlijke concurrentie. Ik hoop u duidelijk te hebben gemaakt dat de hele financieringsmethodiek rammelt aan alle kanten en dat hier aantoonbaar sprake is van concurrentie vervalsing. We begrijpen dat u als raad een belangrijke taak heeft om goed naar de belangen van de stad te kijken, maar Maastricht is geen Amsterdam waar de hotels bijna iedere dag vol geboekt zijn en het daar gevestigde Student Hotel een ondergeschikte in de markt rol speelt . In Maastricht wordt dit het grootste hotel dat dominant zal zijn op de bestaande markt en de kamerprijzen nog verder onder druk zal zetten. Van eerlijke concurrentie is aldus geen sprake !

We **VERTROUWEN** er dan ook op dat u naar de belangen kijkt van een bedrijfstak die de derde industrie in de stad vertegenwoordigt en dat er een afweging wordt gemaakt op eigenlijke gronden. Indien het werkelijk de bedoeling is om maar een beperkt aantal kamers op de markt te brengen , waarom dan niet een hotelvergunning afgeven voor de 78 kamers waarover **IN EERSTE INSTANTIE** gesproken werd ?

Wat is dan de waarde van een hotelnota waarin zowel de branche als de gemeente afspraken heeft gemaakt voor een gezonde marktwerking op basis van eerlijke concurrentie ! Deze hotelnota wordt door het voorstel van de wethouder terzijde geschoven en geeft blijk van onbetrouwbaarheid als partner.