

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 23-01-2025
No. 2025-00231 (Raad)
No. 2025-00204 (Cultureel Erfgoed en
Ruimtelijke Kwaliteit)**

Van:

Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 20:49

Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>

CC:

Onderwerp: 2025.00204/Memo Ginder n.a.v. recente berichtgeving Uitbreiding Kruisherhotel
Maastricht d.d. 16-01-2025

Geacht college,

Bijgevoegde brief is vandaag verzonden aan Ginder n.a.v. de vandaag ontvangen RIB en het daarin opgenomen memo n.a.v. recente berichtgeving uitbreiding Kruisherhotel.

Met vriendelijke groet,

Maastricht 21 januari 2025

Ginder
Brugstraat 1A
5211 VS
's-Hertogenbosch

Betreft: Memo Ginder n.a.v. recente berichtgeving Uitbreiding Kruisherrenhotel Maastricht d.d. 16-01-2025

Geachte,

Ginder heeft in "Memo n.a.v. recente berichtgeving Uitbreiding Kruisherrenhotel Maastricht" een nadere toelichting gegeven aan het college Van B&W Maastricht - gezien de discussie en mogelijke onduidelijkheden - over de toetsing van het uitbreidingsplan Kruisherrenhotel Maastricht.

Bij de omwonenden van het Stuersgebouw leidt dit memo tot een aantal vragen waarop wij graag op zeer korte termijn een antwoord van u zouden willen ontvangen:

1. Op memo pagina 2 schrijft u:

In de memo d.d. 4 februari 2022 concludeerden wij het volgende: *"Wij concluderen dat de aangepaste haalbaarheidsstudie volstaat de checklist onder voorwaarden met een positief resultaat te doorlopen. Het is voor ons van belang dat het concept en het kwaliteitsniveau van zowel het restaurant als het hotel schriftelijk worden vastgelegd in de afspraken met initiatiefnemer....."*

"Bovenstaande conclusie is gebaseerd op een gedegen onderzoek, waar we nog steeds, anno 2025, volledig achter staan. Horwath HTL is in de aangepaste haalbaarheidsstudie voldoende tegemoet gekomen aan de vragen en opmerkingen die we hadden gesteld in de eerste toets van de haalbaarheidsstudie".

In hetzelfde memo, zijnde de vervolgttoets d.d. 4 februari 2022, staat duidelijk te lezen:

In de eerste toets concludeerden wij niet in staat te zijn om de financiële haalbaarheid vast te stellen. Belangrijk punt was het ontbreken van inzicht in de bron, de opbouw en totstandkoming van de verwachte investeringen. Wij vroegen daarom om meer inzicht in deze verwachte investeringen.

Deze informatie is niet toegevoegd in de aangepaste haalbaarheidsstudie. Op basis van het overleg dat de gemeente Maastricht had met de initiatiefnemer begrepen wij dat deze verdere informatie niet beschikbaar is. Een gedegen toets is derhalve niet mogelijk.

Het bovenstaande impliceert dat Horwath noch anderen de gevraagde informatie - om de financiële haalbaarheid te kunnen vaststellen - hebben aangeleverd.

Vraag 1.1:

Op welke wijze is Horwath HTL in de aangepaste haalbaarheidsstudie voldoende tegemoet gekomen aan de vragen en opmerkingen die u heeft gesteld in de eerste toets van de haalbaarheidsstudie?

Het kan immers niet gaan om de gevraagde informatie om de financiële haalbaarheid te kunnen vaststellen.

Vraag 1.2:

Hoe kunt u spreken van een gedegen onderzoek als u geen gedegen toets heeft kunnen uitvoeren om de financiële haalbaarheid vast te stellen?

Nota bene een knock-out criterium, hetgeen zonder meer een gedegen toets vereist.

Vraag 1.3:

Hoe kunt u een knock-out criterium negeren?

Zoals u zelf in uw memo schrijft betreft financiële haalbaarheid – aan te tonen met een meerjaren exploitatiebegroting - een knock-out criterium. Knock-out wil zeggen dat een onvoldoende score een onvoldoende score voor de gehele beoordeling betekent.

Vraag 1.4:

Hoe kunt u voorwaarden van niet-financiële aard stellen als compensatie om aan het knock-out criterium financiële haalbaarheid te voldoen? De voorwaarden betreffen puur kwalitatieve aspecten.

2. Op memo pagina 3 schrijft u:
“Met onze ervaring op basis van eerdere toetsingen van haalbaarheidsstudies achten we de begrote investeringen van € 20 miljoen realistisch”.

Vraag 2.1:

Waarom vraagt u in 2022 om meer inzicht in de opbouw, samenstelling en bron van de investeringsbegroting als u in 2025 naar eigen zeggen beschikt over de kennis en expertise vanuit eerdere toetsingen van haalbaarheidsstudies om de investeringsbegroting van € 20 miljoen realistisch te achten?

Vraag 2.2:

Acht u de investeringsbegroting van € 20 miljoen anno 2025 nog steeds realistisch ondanks de stijging van de bouwkosten sinds 2022?

3. Op memo pagina 3 schrijft u:
“Conclusie: Toetsingskader wordt met een positief resultaat doorlopen”.

Vraag 3 en tevens **de hamvraag**:

Hoe kan Ginder concluderen dat het toetsingskader met een positief resultaat is doorlopen als u niet in staat bent om de financiële haalbaarheid vast te stellen en bijgevolg niet kan beoordelen of voldaan is aan het knock-out criterium financiële haalbaarheid – een gedegen toets is naar eigen zeggen niet mogelijk – en in hetzelfde memo stellen dat een onvoldoende score voor een knock-out criterium een onvoldoende score voor de algehele beoordeling betekent ???

4. Een onvoldoende score voor een knock-out criterium betekent niet een onvoldoende score voor de algehele beoordeling bij het beoordelen van de haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherenhotel Maastricht.

Vraag 4:

Welke waarborgen zijn wat betreft de onafhankelijkheid van Ginder bij het uitvoeren van toetsingen aan de hand van het “Toetsingskader hotels Maastricht” ?

Wij zouden graag op zeer korte termijn (deze week) een antwoord van u ontvangen op onze vragen met het oog op de raadsvergadering van volgende week dinsdag.

Bij voorbaat dank.

Namens de omwonenden van het Stuersgebouw en met vriendelijke groet,