

Maastricht, 23 januari 2025

Geachte Gemeenteraad,

De afgelopen maanden en weken is er veel informatie tot u gekomen. Aanvullende documentatie t.b.v. de vergunningaanvraag van ons, vele brieven van een beperkt aantal buurtbewoners en reacties daarop van de pers. Wat mij daarbij opvalt is dat er door een beperkt aantal mensen een negatief 'frame' van onze vergunningaanvraag wordt nagestreefd waarvoor echter in het geheel geen grond is.

Ons initiatief getuigt van ondernemerschap, kwaliteit, duurzaamheid en werkgelegenheid en draagt ook bij aan het realiseren van de stadsvisie 2040.

Overleg met omwonenden

Ik wil benadrukken dat ik de opmerkingen van het buurtcomité serieus neem en dat een goede verstandhouding met de buurt altijd onze intentie is, zo getuige ook de vele informatiemomenten en planaanpassingen die gedaan zijn. Die aanpassingen moeten niet gebagatelliseerd worden, die zijn enorm ingrijpend geweest in het hele ontwerpproces.

Wij hebben de vergunning eind 2023 ingediend en toen was actieve participatie in de WABO-wetssystematiek niet verplicht. De WABO is van toepassing op onze vergunningsaanvraag en niet de Omgevingswet. Participatie zoals verplicht in de Omgevingswet 2024 is dus niet aan de orde desondanks hebben wij veel meer gedaan dan de wet voorschrijft, en dat hebben we bewust gedaan vanwege onze goede intenties en relatie met de buurt.

Parkeren

Er zijn berichten gekomen van een aantal buurtbewoners over het gebruik van het Kommelplein. In de afgelopen 20 jaar is hier nog nooit een opmerking over gemaakt. Laat ik stellen dat wij er met het team van het hotel zeer goed op letten en dat we het gebruik van de 16 parkeerplaatsen (8 eigen terrein + 8 Kommelplein) zo goed als mogelijk hanteren en continue proberen om alle auto's z.s.m. naar de garage te rijden. Als het hotel wordt uitgebreid zullen we ook meer collega's aannemen om auto's van gasten van het Kommelplein naar de garage te rijden.

Financiën

Er is door een aantal buurtbewoners gevraagd naar garanties inzake het compenseren van eventuele planschade. Ter zekerheidstelling hebben wij het geraamde bedrag aan planschade inmiddels aan de gemeente overgemaakt.

Onze recente jaarrekening wordt gebruikt om een negatief beeld te schetsen. Positieve zaken blijven onbenoemd zoals de positieve kasstromen en positieve EBITDA die we gerealiseerd hebben in 2023, 2024 en ook in 2025 gaan realiseren. Een jaarrekening is achteraf en alle resultaten zijn te verklaren. Dat betekent niet dat de financiële resultaten goed waren maar wij hebben in twee jaar tijd meer dan €10 miljoen gefinancierd bij de banken en mogen investeren in de gebouwen en installaties (lees verduurzaming). Ja, dat heeft geld gekost en het is ook nodig om weer klaar te zijn voor de komende decennia.



Deloitte, onze accountant, heeft een continuïteitsverklaring afgegeven en de bank heeft de waivers verstrekt. Dit zouden ze nooit gedaan hebben als er geen vertrouwen is in de visie en strategie voor de toekomst. Wij zien de toekomst dan ook positief tegemoet waar een uitbreiding van het Kruisherhotel perfect in past.

Haalbaarheid:

De uitbreiding van het Kruisherhotel is geen nieuw hotel en zal ook nooit losgekoppeld worden als separaat hotel. Het Kruisherhotel heeft al 20 jaar een goede reputatie en distributienetwerk voor kamerreserveringen, onder andere via de Marriott-kanalen met het grootste loyaliteitsnetwerk ter wereld. Vanaf de opening van 'Stuers' wordt de capaciteit 112 kamers in plaats van de 60 kamers die het Kruisherhotel nu heeft. De nieuwe kamers gaan automatisch mee in de systemen en onze commerciële organisatie die de afgelopen jaren verder geprofessionaliseerd is. Een resultante hier van is dat in 2024 het bezettingspercentage van 71% en kamerprijs van €260 excl. btw flink hoger is dan ons beste jaar in 2019 en ook dan door Horwath voorspeld in het nul-scenario in de haalbaarheidsstudie.

Grand Hotel en Palace Hotel zouden impact hebben op ons plan volgens de buurt. Deze hotels waren al in ontwikkeling en zijn dus meegenomen in de marktstudie en de conclusie is dat er na het indienen van ons plan nog marktruimte was voor 44 kamers (96 voor minus 52 kamers uit ons plan).

Dat er daarna nog hotels bij komen in en rondom de stad is niet relevant voor onze studie.

U weet dat wij voor kwaliteit staan en de faciliteiten zijn ook bewust gekozen als aanvulling op ontbrekende faciliteiten in het bestaande hotel.

Over de bouwkosten in relatie tot de haalbaarheid wordt ook gesteld door de burens dat alles veel duurder is geworden.

De begroting van €20 miljoen is einde 2021 bepaald en hierbij is rekening gehouden met een indexering over 2022. Ja, dit is een begroting geweest die wij zelf als taakstellend hebben neergezet op basis van 45 jaar ervaring. In de zomer van 2024 hebben we een zeer ingrijpende renovatie en restauratie van Château Neercanne opgeleverd en 1 maart 2025 ronden we een grootschalige verbouwing af van 59 kamers op Château St. Gerlach, wij weten echt wel wat verbouwen en restaureren kost.

Ook onze adviseurs weten dat sinds 2022 de kosten van arbeid weliswaar zijn toegenomen maar de materiaalkosten zijn vanaf 2023 gedaald.

Ook wordt er door de buurtbewoners gesteld dat na 2 januari 2022 allerlei kostenverhogende aanpassingen in het bouwplan zijn doorgevoerd. Dat is feitelijk onjuist.

Er is gekozen voor een bakstenengevel i.p.v. een eerder ontworpen en duurdere aluminium gevel- en dakbekleding daarnaast is de constructie voor de multifunctionele ruimte en de loopbrug minder ingrijpend gemaakt. De overleggen met de buurt hebben er toe geleid dat het plan compacter is geworden resulterend in minder m³ en daarmee ook minder kosten.



Voor ons bedrijf als investeerder én exploitant is de investeringswaarde van het initiatief ook zeer belangrijk en Horwath begroot deze investeringswaarde op €23.1 miljoen en overstijgt daarmee de investering van €20 miljoen. Daarmee wordt zowel waardecreatie en een betere financieringsgrondslag gecreëerd.

Klimaatadaptatie en Hittestress

In de aangepaste ruimtelijke onderbouwing is duidelijk aangegeven dat het project voldoet aan de beleidsdoelen van klimaatadaptatie. Denk hierbij aan toepassing van blauw/groene daken, gevelbeplanting, thermische gebouwisolatie, warmtewerend glas en waterbuffercapaciteit.

Tot slot

Het uitbreidingsplan is vier jaar geleden door ons opgestart en deze afgelopen periode is het plan steeds geëvolueerd in samenwerking met de gemeente, welstands- en monumentencommissie en de RCE. Dankzij deze partijen én door opmerkingen en ideeën uit de buurt, is er een prachtig plan gecreëerd door toparchitecten waaronder Francine Houben.

Het overlegproces en de belangenafwegingen zijn in onze ogen zeer zorgvuldig gevoerd. Samen kunnen we Maastricht mooier en beter achterlaten door een aantrekkelijk nieuw stuk stad te creëren voor huidige en toekomstige medewerkers, bezoekers en bewoners.

Ik vertrouw er op dat u een weloverwogen keuze kunt maken en de definitieve verklaring van geen bedenkingen verleent.

Hoogachtend,

Camille Oostwegel
Eigenaar & Algemeen Directeur