

Aan:
Leden gemeenteraad Maastricht

Uitbreiding Kruisherhotel: Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)
Onvolledig / onjuist informeren gemeenteraad

Geachte leden van de gemeenteraad,

Binnenkort dient de gemeenteraad zelfstandig te oordelen of zij overgaat tot afgifte van de VVGB voor de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het Kruisherhotel.

Een raadslid dat instemt met de definitieve VVGB moet **naar eer en geweten** kunnen onderschrijven:

1. Kennis te hebben genomen van de zienswijzen die zijn gericht tegen de ontwerp-omgevingsvergunning
2. Kennis te hebben genomen van de beantwoording van deze zienswijzen in de zienswijzenrapportage, hiermee in te stemmen en over te nemen.

Het lijkt ons onmogelijk dat een raadslid dit naar eer en geweten kan zeggen – en daarmee een VVGB kan afgeven - aangezien:

1. De zienswijzen en de zienswijzenrapportage zo omvangrijk zijn dat een raadslid onmogelijk van dit alles voldoende kennis kan hebben genomen
2. De zienswijzenrapportage op wezenlijke onderdelen zeer aanvechtbaar is

De gemeenteraad mag een VVGB slechts weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het college ziet geen reden om de VVGB niet af te geven. **Echter er is alle reden om de VVGB niet af te geven.**

Er is namelijk **geen sprake van een goede ruimtelijke ordening / ruimtelijke aanvaardbaarheid**, gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Een goede ruimtelijke onderbouwing vereist aantonen dat:

- Het bouwplan weinig tot geen gevolgen heeft voor de omgeving:
 - Belangen omwonenden mogen niet onevenredig worden geschaad /
 - Woon- en leefklimaat van omwonenden mag niet ernstig worden aangetast
- Het bouwplan past binnen de beleidskaders van de gemeente

In de zienswijzerrapportage worden de zaken zo voorgesteld alsof hieraan is voldaan.

Echter **de zienswijzerrapportage geeft een onjuiste voorstelling van zaken**, waardoor de beweerde goede ruimtelijke ordening op losse schroeven komt te staan en er op belangrijke onderdelen sprake is van strijd met de wet en de beginselen van behoorlijk bestuur. Aan de gemeentelijke beleidskaders, zeer zeker het hotelbeleid, wordt niet voldaan!

De gemeenteraad, als controlerende tegenmacht van het college van B&W, mag haar controlerende taak niet verzaken en dient zelfstandig te oordelen!!!

Bezwaren / bedenkingen

De omgevingsvergunning voor de beoogde uitbreiding van het Kruisherhotel, die in strijd is met het bestemmingsplan, mag niet worden verleend vanwege o.a. de volgende bezwaren / zwaarwegende bedenkingen:

- In het (ontwerp)besluit omgevingsvergunning wordt gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is. Dit is pertinent onjuist; de verantwoording van de economische uitvoerbaarheid ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing, ook in paragraaf 7.1 "Economische uitvoerbaarheid".
De economische uitvoerbaarheid van de beoogde uitbreiding is niet gewaarborgd (meer gebaseerd op drijfzand) en de gemeenteraad wordt hierover onvolledig / onjuist geïnformeerd. De feiten zijn als volgt:
 - De haalbaarheidsstudie is ondeugdelijk/ gebrekkig, zie ook bijlage 1.
 - ✓ Ondeugdelijke bouwkundige begroting / te laag geraamde bouwkosten, met als gevolg
 - ✓ Ondeugdelijke investeringsbegroting / te laag geraamde investering, met als gevolg
 - ✓ Ondeugdelijke exploitatiebegroting: Het vooruitzicht op een duurzame / gezonde exploitatie met voor een 5-sterren hotel haalbare kamerprijzen is niet aangetoond
 - De beoordeling / toets van de ondeugdelijke haalbaarheidsstudie is niet correct uitgevoerd en de gemeenteraad wordt hierover misleid, zie ook bijlage 1
 - ✓ Het "Toetsingskader hotels Maastricht" is niet correct toegepast;
Er is niet voldaan aan het knock out criterium volledig- en juistheid van de financiële onderbouwing.
 - ✓ Beoordeling haalbaarheid scoort een onvoldoende bij correcte toetsing op gemeentelijk hotelbeleid

Het college schrijft dat ZKA een positief advies heeft gegeven. **Het college had echter moeten schrijven dat ZKA bewust een te positief advies heeft gegeven en eigenlijk een negatief advies had moeten geven.**

- De haalbaarheidsstudie is achterhaald
 - ✓ Rapport dateert van 02-02-2022 en onderliggende inschattingen en prognoses uit 2021 en eerder. Zo zijn b.v. de als uitgangspunt gekozen inflatieprognoses vanaf 2022 volkomen onjuist gebleken.
 - ✓ Uitgangspunt bij haalbaarheidsstudie: Start bouw in september 2023 en opening in september 2025; Start bouw is met minstens 3 jaren opgeschoven; Start niet voor september 2026
 - ✓ Bouwkosten zijn sinds 02-02-2022 zeer aanzienlijk gestegen en zijn in september 2026 weer hoger
 - ✓ De bij de haalbaarheidsstudie gehanteerde rentepercentages zijn achterhaald en verre van realistisch
 - ✓ Bij de haalbaarheidsstudie zijn in de aanbodanalyse nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen
 - ✓ Bij de haalbaarheidsstudie is geen rekening gehouden met BTW-verhoging voor hotelovernachtingen
- Er is geen sprake van een gezond financieel toekomstperspectief voor Landgoed Corneli B.V. (moedermaatschappij Oostwegel Collection), zie ook bijlagen 2.1 en 2.2.

De huidige financiële positie van Landgoed Corneli is precair, er kan niet worden voldaan aan de financieringsvoorwaarden van de huisbankier. Het is nagenoeg uitgesloten dat er de eerstkomende jaren voldoende financiële ruimte is om de beoogde uitbreiding extern bancaire te financieren.
- Er valt een en ander af te dingen op het marktonderzoek dat zou uitwijzen dat er ruimte in de markt is voor de uitbreiding van het Kruisherhotel, zie de brief van de SAHOT aan de gemeente Maastricht d.d. 24-10-2024 (bijlage 3). De SAHOT signaleert steeds vaker dat goedgekeurde projecten in de hotelsector niet van de grond komen en tegelijkertijd dat andere projecten zich aandienen waarvoor geen ruimte is. Ook vraagt de SAHOT zich af welke investeerder nog bereid is hier te investeren gezien de gestegen bouwkosten. De SAHOT ziet buiten Maastricht dat de bouw van reeds vergunde hotels herhaaldelijk is uitgesteld en dat hotels van naam recentelijk failliet zijn gegaan en vreest dat een vergelijkbare situatie zich in Maastricht zal voordoen. De SAHOT pleit dan ook voor een herziening van de methodiek voor het bepalen van de marktruimte omdat de huidige methodiek niet transparant is en de uitkomsten vaak niet in lijn liggen met de realiteit. In de jaarrekening 2023 van Landgoed Corneli B.V. (bijlage 2.2) staat bij de vooruitblik vermeld: “ Er is veel aanbod in de buurt en er komen ook kwalitatieve nieuwe projecten bij de komende tijd dus we zullen scherp moeten blijven op alle omzetskansen”.

Deze zinsnede is gebaseerd op de komst van een fors aantal nieuwe hotels in het dure segment waarvoor reeds een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven, te weten: Palace Hotel, Grandhotel Boschstraat (gerealiseerd maar leegstaand, zie hierna), Hotel Van Oys Maastricht Retreat a Leading Hotel of the World en in de vergunningenfase het luxe Van der Valk hotel ook in het topsegment.

Wij omwonenden zijn van mening dat de behoefte aan 52 extra hotelkamers in het Kruisherhotel in het dure segment in de zienswijzerapportage en onderliggende stukken onvoldoende en niet gebaseerd op actuele ontwikkelingen is aangetoond, in strijd met art. 3.1.6. tweede en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Er is reeds sprake van leegstand van een recent gebouwd 5-sterren hotel (Grand Hotel Boschstraat) omdat vanwege de sterk gestegen bouwkosten een duurzame / gezonde exploitatie niet mogelijk is. Voor een duurzame / gezonde exploitatie zijn – als gevolg van de hoogte van de uiteindelijke investering – kamerprijzen vereist die de markt in Maastricht niet toelaat. De zienswijzerapportage geeft hierover een verkeerde voorstelling van zaken. Beoogd exploitant Benoit Wesley kwalificeert dit terecht als pure onzin, zie brief XELAT RECREA B.V. aan het college van B&W d.d. 19-12-2024 (bijlage 4).
- Er bestaat veel ongewisheid over een aantal factoren, die de toekomstige aantrekkingskracht van Maastricht bepalen, te weten de André Rieu concerten, de toekomst van de TEFAP-beurs en de congresportefeuille van het MECC. Dit leidt wederom tot ongewisheid over de toekomstige behoefte aan dure hotelkamers.
- Het bouwplan wordt niet gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing, zie bijlage 5, waarin is aangetoond:
 - De belangen van omwonenden worden niet onevenredig geschaad c.q. dat het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt niet ernstig aangetast. Dit vereist een gedegen belanghebbendentoets (apart hoofdstuk!) in de ruimtelijke onderbouwing, welke echter ontbreekt.
 - Het bouwplan past binnen de beleidskaders van de gemeente; Er wordt o.a. niet voldaan aan het Hotelbeleid met name de economische uitvoerbaarheid / financiële haalbaarheid, de Omgevingsvisie 2040 en de Nota Parkeernormen 2021

- Het bouwplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zie bijlagen 5 en 6
 - Er is sprake van een hoge massieve nieuwbouw op een klein binnenterrein tussen woningen, leidend tot een verdere sterke verdichting en verstening van het kleine binnenterrein (hittestress!)
 - De gemeente negeert en citeert onjuist de inbreng van deskundigen zoals de door stedenbouwkundige Rein Geurtsen opgestelde “Stedenbouwkundige inpassing locatie De Stuers”. Zijn conclusie is dat grotere bouwhoogten niet zijn toegestaan in private achtertuinen en binnenterreinen. Dit in tegenstelling tot mogelijk grotere bouwhoogten grenzend aan de openbare ruimte. Dit is precies de kern waarom, naast andere redenen, het voorliggende bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
De gemeente neemt voetstoots de mening van de WMC en stedenbouw over, die qua standpunt over de bouwhoogte een grote draai hebben gemaakt.
 - De gemeente laat het programma van initiatiefnemer leidend zijn boven een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de zienswijzer rapportage treffend weergegeven met het commentaar dat met de stedenbouwkundige inpassing van Rein Geurtsen (ten onrechte alternatief ontwerp genoemd) niet kan worden voorzien in het programma zoals door initiatiefnemer verzocht en noodzakelijk geacht.
Daarnaast wordt nog opgemerkt dat het niet mogelijk is de bouwhoogte nog verder naar beneden te brengen met behoud van het programma.

Conclusie:

Op dit moment en op basis van de huidige inzichten kunnen het college van B&W en de gemeenteraad in redelijkheid pas beslissen een omgevingsvergunning te verlenen voor de beoogde uitbreiding van het Kruisherhotel, niet eerder dan nadat:

- De economische uitvoerbaarheid van de beoogde uitbreiding gewaarborgd is, mede gebaseerd op:
 - Een nieuwe deugdelijke haalbaarheidsstudie gevolgd door een correct uitgevoerde toets ervan.
 - Een gezond financieel toekomstperspectief voor Landgoed Corneli B.V.
- Het bouwplan past binnen de beleidskaders van de gemeente incl. het hotelbeleid
- Een gedegen belanghebbendetoets is opgesteld incl. onderzoek naar de omvang en de schadelijke gevolgen van hittestress voor omwonenden

Zolang hier niet aan is voldaan behoort de gemeenteraad, als controlerende tegenmacht van het college van B&W, de stad Maastricht ervoor te behoeden dat de omgevingsvergunning wordt verleend;

De raad dient de stad te behoeden voor een tweede fiasco als de bouw van het Grand Hotel in de Boschstraat, dat qua financiële haalbaarheid en dus qua economisch verantwoorde exploitatiemogelijkheden een echec is gebleken. Dit ondanks alle mooie rapporten en mooie woorden van de gemeente bij het verlenen van de omgevingsvergunning tot aan de Raad van State toe. De omwonenden daar zitten nu met de gebakken peren!!!

Voor de economische uitvoerbaarheid van de beoogde uitbreiding Kruisherhotel staan alle seinen op rood.

Dat bij de uitbreiding van het Kruisherhotel de eigenaar van het pand tevens de ontwikkelaar en de exploitant is biedt geen enkele garantie voor een duurzame/ gezonde exploitatie waarmee leegstand wordt voorkomen.

DE OMWONENDEN VRAGEN DE RAAD OM DE VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN UITBREIDING KRUISHERHOTEL NIET AF TE GEVEN, OMDAT DE RAAD REDELIJKERWIJS MOET INZIEN DAT HET UITBREIDINGSPLAN, OM FINANCIËEL-ECONOMISCHE EN ANDERE REDENEN MET NAME GEEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING, OP VOORHAND NIET UITVOERBAAR IS.

Tenslotte,

In onze brief aan de gemeenteraad van 19 augustus 2024 hebben wij als omwonenden het volgende opgemerkt:

“Het verdient o.i. zeer aanbeveling te onderzoeken of uitbreiding van het Kruisherhotel inclusief het betrekken van het Stuersgebouw en Calvariestraat 4/4A bij het hotel maar zonder nieuwbouw en zonder feestzaal maar wel binnen de financiële mogelijkheden en garanties van de aanvrager en binnen de regels van het geldende hotelbeleid de uitvoerbaarheid / haalbaarheid van het plan niet zeer ten goede zou komen.

Daardoor zou ook tegemoet worden gekomen aan de ernstige bezwaren van omwonenden, met als groot gewin dat er breed draagvlak ontstaat voor een duurzame en houdbare uitbreiding van het Kruisherhotel”.

Als omwonenden staan wij nog volledig achter deze opmerking.

Namens de omwonenden en met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Afschrift: College van B&W

Bijlagen:

1. Uitbreiding Kruisherhotel: Haalbaarheidsstudie, investering en integriteit toets haalbaarheidsstudie
2. 1. Financiële positie Landgoed Corneli B.V. en financiële ruimte voor externe bancaire financiering
2. Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V. (jaarrekening 2023)
3. Brief SAHOT aan gemeente Maastricht d.d. 24-10-2024:
Herziening Hotelnota, herziening marktruimte en toekomstig hotelbeleid
4. Brief Xelat Recrea B.V. (Benoit Wesley) aan het college van B&W d.d. 19-12-2024
5. Uitbreiding Kruisherhotel: Ruimtelijke ordening en ruimtelijke onderbouwing:
Belanghebbendtoets en passen bouwplan binnen de beleidskaders van de gemeente
6. Zienswijzenrapport "Omgevingsvergunning Uitbreiding Kruisherhotel": Reactie Rein Geurtsen

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4

Uitbreiding Kruisherhotel: Haalbaarheidsstudie, investering en integriteit toets haalbaarheidsstudie

De beoogde uitbreiding van het Kruisherhotel impliceert voor de kavel Kruisherengang 12 een zeer grote afwijking van het vigerende bestemmingsplan centrum.

Wil de gemeente hieraan kunnen meewerken - middels het verstrekken van een omgevingsvergunning - dan is een positieve haalbaarheidsstudie vereist, waarin ook de financiële haalbaarheid wordt aangetoond.

Een haalbaarheidsstudie en de uitkomst daarvan wordt in opdracht van de gemeente altijd beoordeeld door een extern bureau (i.c. Ginder / voorheen ZKA) vanwege het grote belang van de uitkomst voor verdere besluitvorming.

De "Haalbaarheidsstudie Uitbreidingsplan Kruisherhotel Maastricht" is uitgevoerd door Horwath HTL en heeft als rapportdatum 02-02-2022. Voor de investeringsbegroting maakt Horwath gebruik van de volgende door initiatiefnemer Oostwegel opgestelde investeringsbegroting:

Aankoop De Stuers gebouw per 01-09-2023	€ 1.900.000
Investing in gebouw(en) periode 2023-2025	€ 18.100.000
Totale investering voor uitbreiding	€ 20.000.000

Het bedrag van € 18.100.000 is gebaseerd op de ervaring van de Oostwegel Collection met de renovatie van het huidige in 2005 geopende Kruisherhotel; Dit betrof echter geen nieuwbouw, ervaring met nieuwbouw ontbreekt.

Een email van de gemeente Maastricht vermeldt dat een maximale investering van 20 miljoen als een budget moet worden gezien. Bij het aankoopbedrag voor het Stuersgebouw dient de overdrachtsbelasting rekening koper nog te worden opgeteld. De verdeling van het totale investeringsbedrag ad €20.000.000 is dan als volgt::

- Aankoop Stuersgebouw
 - Aankoopsom € 1.900.000
 - Overdrachtsbelasting (10,4%) € 197.600
- Uitvoering bouw en inrichting € 17.902.400
 - Verbouw / renovatie Stuersgebouw
 - Nieuwbouw uitbreiding
 - Bouw luchtbrug
 - Inrichting hotel
 - Bijkomende- / overige kosten, waaronder projectontwikkelingskosten en planschade

TOTAAL € 20.000.000

Dit betekent dat een bedrag van nog geen € 18.000.000 beschikbaar is voor de verbouw/ renovatie van het Stuersgebouw, de massieve nieuwbouw op het binnenterrein, de bouw van de luchtbrug, de inrichting van het hotel, de projectontwikkelingskosten, de planschadekosten en overige bijkomende kosten.

Verdere specificatie / onderbouwing van de totale investering ontbreekt. In de haalbaarheidsstudie ontbreekt dus een vakkundige actuele bouwkundige begroting en bijgevolg ontbreekt een deugdelijke investeringsbegroting.

Het realiteitsgehalte van de beschikbaarheid van een bedrag van nog geen € 18.000.000 om de beoogde uitbreiding van het Kruisherhotel op 5-sterrenniveau te realiseren was in 2021 al laag, is momenteel nog lager en wordt enkel nog minder bij het verder opschuiven in de tijd van de uitvoering van het bouwplan.

De uitgevoerde haalbaarheidsstudie en de uitkomst daarvan is in opdracht van de gemeente beoordeeld door ZKA. Voor het beoordelen van de haalbaarheidsstudie van een nieuw hotel maakt ZKA gebruik van het door ZKA ontwikkelde en door de gemeente geaccordeerde "Toetsingskader hotels Maastricht".

Hierin wordt met name ook beoordeeld of onderbouwd wordt dat een initiatief duurzaam is d.w.z. dat er aantoonbaar sprake is van een haalbare en realistische investering en hotelexploitatie. Aangetoond moet worden dat het gehele hotelinitiatief financieel haalbaar is, hetgeen onderbouwd moet worden met een exploitatiebegroting voor de eerste vijf exploitatiejaren inclusief begrote investeringskosten en hiermee samenhangende kapitaallasten.

Hiervoor geldt slechts één criterium, namelijk "Volledig- en juistheid financiële haalbaarheid". Dit is een knock out criterium. Een onvoldoende score betekent dat er onvoldoende wordt gescoord voor de algehele beoordeling.

ZKA heeft de beoordeling van de haalbaarheidsstudie van de uitbreiding van het Kruisherhotel door Horwath vastgelegd in de ZKA Toets en de noodzakelijk gebleken ZKA Vervolgoets.

In de ZKA Toets uitbreiding Kruisherhotel Maastricht van november 2021 staat te lezen:

Om de financiële haalbaarheid adequaat te beoordelen ontbreekt inzicht in de bron, de opbouw en de totstandkoming van de verwachte investeringen ad € 20.000.000. Dit is echter wel cruciaal om uiteindelijk te beoordelen of het uitbreidingsplan financieel haalbaar is. Wij concluderen dat de haalbaarheidsstudie niet volstaat om het toetsingskader met een positief resultaat te doorlopen. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid is vooral het ontbreken van meer gedetailleerde informatie voor de investeringsbegroting een gemis. Dit punt dient aanvullend te worden toegelicht en/of onderbouwd alvorens de financiële haalbaarheid met zekerheid kan worden vastgesteld.

Naar aanleiding hiervan is door Horwath HTL informatie toegevoegd aan de haalbaarheidsstudie. De aangepaste haalbaarheidsstudie is door is door ZKA wederom beoordeeld.

In de ZKA Vervolgtoets uitbreiding Kruisherhotel Maastricht januari 2022 staat 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 de totstandkoming van de verwachte investeringen ad € 20.000.000. 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. De begrote investeringen worden op basis van eerdere ervaringen als realistisch gezien, maar zijn niet gebaseerd op bijvoorbeeld prijsopgaven.

Een gedegen toets is derhalve niet mogelijk.

*Wij stellen daarom voor dit **te positief te beoordelen** onder de strikte randvoorwaarde dat het kwaliteitsniveau en de geboden faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Wij concluderen dat de aangepaste haalbaarheidsstudie volstaat de checklist onder voorwaarden met een positief resultaat te doorlopen.*

Het bovenstaande betekent dat het "Toetsingskader hotels Maastricht" – met medeweten van de gemeente / in overleg met de gemeente - niet correct is toegepast omdat een gedegen toets niet mogelijk bleek.

De door bureau Horwath opgestelde haalbaarheidsstudie is dus door bureau ZKA ten onrechte positief beoordeeld op het onderdeel financiële haalbaarheid, onterecht vanwege het ontbreken van inzicht in de bron, de opbouw en de totstandkoming van de verwachte investeringen ad € 20.000.000.

Er wordt niet voldaan aan het knock out criterium volledigheid- en juistheid van de financiële onderbouwing, hetgeen impliceert een onvoldoende score voor de algehele beoordeling van de toetsing aan het gemeentelijk hotelbeleid.

De uitbreiding van het Kruisherhotel scoort een onvoldoende bij correcte toetsing op het gemeentelijk hotelbeleid vanwege een onvoldoende score bij financiële haalbaarheid.

Het feit dat de externe beoordeling van de haalbaarheidsstudie niet correct is uitgevoerd strookt niet met het door de gemeenteraad vastgestelde hotelbeleid. De gemeente weet dit en werkt hier aan mee!

Dit roept vragen op ten aanzien van de integriteit van de gemeente in deze. De gemeente stelt in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning een aantal keren dat er conform het hotelbeleid een financiële haalbaarheidsstudie is uitgevoerd en dat hiervoor een positief advies is gegeven. Gezien het voorgaande is dit een onjuiste en misleidende voorstelling van zaken die eveneens vragen oproept ten aanzien van de integriteit van de gemeente.

Er is geen correct positief advies gegeven t.a.v. de financiële haalbaarheid, aangezien er geen correcte toets heeft plaatsgevonden omdat een gedegen toets niet mogelijk bleek.

ZKA heeft richting gemeente aangegeven niet in staat te zijn de financiële haalbaarheid vast te stellen.

De gemeente had initiatiefnemer te kennen moeten geven dat de haalbaarheidsstudie niet verder beoordeeld zou worden zolang inzicht ontbreekt in de bron, de opbouw en de totstandkoming van de verwachte investeringen.

Ook voor de gemeente zou de conclusie niet anders mogen zijn dan dat de door bureau Horwath opgestelde haalbaarheidsstudie door bureau ZKA ten onrechte positief is beoordeeld op het onderdeel financiële haalbaarheid omdat een gedegen toets niet mogelijk bleek.

Echter, de gemeente stelt in de zienswijzerrapportage dat de haalbaarheidsstudie door een gerenommeerd bureau is opgesteld en vervolgens door een extern gerenommeerd bureau is goedgekeurd. Dit terwijl de gemeente heel goed weet hoe de vork echt in de steel zit en dat deze zogenaamde "goedkeuring" niet gebaseerd is op een correcte toetsing op het gemeentelijk hotelbeleid. De door de gemeente opgestelde zienswijzerrapportage geeft een onjuiste voorstelling van zaken en is op dit essentiële onderdeel puur misleidend.

Deze onjuiste en misleidende voorstelling van zaken op een zo essentieel en belangrijk onderdeel - een deugdelijke, positief beoordeelde, haalbaarheidsstudie is immers een absoluut vereiste voor het verlenen van een omgevingsvergunning- is van dien aard dat dit zou moeten leiden tot een heroverweging ten aanzien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

In de, nog door de raad af te geven, verklaring van geen bedenkingen wordt ook gesteld dat ZKA een positief advies heeft gegeven onder voorwaarden. Dit is dus eveneens een onjuiste voorstelling van zaken en pure misleiding en wel dusdanig dat dit zou moeten leiden tot een heroverweging door de gemeenteraad ten aanzien van het afgeven van de benodigde verklaring van geen bedenkingen.

De gemeenteraad, als controlerende tegenmacht van het college van B&W, behoort de stad Maastricht er voor te behoeden dat – op basis van een onjuiste en misleidende voorstelling van zaken - een verklaring van geen bedenkingen en een omgevingsvergunning wordt afgegeven voor een majeur bouwplan, met grote nadelige effecten voor de omwonenden, waarbij een deugdelijke investeringsbegroting en dus inzicht in de verwachte investeringen ontbreekt.

N.B.: De haalbaarheidsstudie (rapportdatum 02-02-2022) is inmiddels ook achterhaald o.a. vanwege de gestegen bouwkosten, de gestegen rentepercentages (kapitaallasten zijn nagenoeg verdubbeld), de achterhaalde inflatieprognoses, de komende BTW-verhoging en ontwikkelingen in de hotelmarkt (Hotel Van Oys en het nieuwe Van der Valk hotel).

Uitbreiding Kruisherhotel:**Financiële positie Landgoed Corneli B.V. en financiële ruimte voor externe bancaire financiering**

Beogd vergunninghouder omgevingsvergunning uitbreiding Kruisherhotel is Camille Oostwegel Patrimonium B.V. met als enig aandeelhouder Landgoed Corneli B.V., zijnde de moedermaatschappij die aan het hoofd staat van de groep 'Oostwegel Collection'.

De financiering van de uitbreiding van het Kruisherhotel dient plaats te vinden via externe financiering. Eventuele alternatieve financieringsvormen leiden vanwege hogere rentes (risico-opslag) enkel tot aanzienlijk hogere kapitaallasten. De financiële positie van Landgoed Corneli B.V. is bepalend voor de financiële ruimte voor externe bancaire financiering (de jaarrekening van Camille Oostwegel Patrimonium B.V. is sinds het verslagjaar 2021 onderdeel van de jaarrekening van Landgoed Corneli B.V.).

Uit de jaarrekening Landgoed Corneli B.V. 2023 blijkt duidelijk dat de financiële positie van Landgoed Corneli B.V. zwak is en wel dusdanig dat het nagenoeg uitgesloten is dat er de komende jaren voldoende financiële ruimte is voor de benodigde externe bancaire financiering van de beoogde uitbreiding van het Kruisherhotel.

Het jaar 2023 was verliesgevend met een verlies van € 1.700.000.

Uit de jaarrekening blijkt ook dat het jaar 2024 met een verlies afsluit.

De current ratio, die bepaalt in hoeverre de onderneming de kort lopende verplichtingen kan betalen, is verder verslechterd van 0,79 ultimo 2022 naar 0,21 ultimo 2023. Dit is een zeer slechte current ratio ver onder de als gezonde norm geldende 1.

In de jaarrekening Landgoed Corneli B.V. 2023 staat de onafhankelijke accountant nadrukkelijk stil bij het voortbestaan van het bedrijf. Aangezien – blijkens de jaarrekening 2023 - in 2022, 2023 en 2024 niet voldaan is aan de financieringsvoorwaarden van de bank bestaat het risico dat de bank de leningen kan opeisen die verstrekt zijn. Echter de ING heeft waivers verstrekt voor 2022 en 2023 en 2024. De onafhankelijke accountant ziet momenteel geen materiële onzekerheid met betrekking tot de continuïteit van Landgoed Corneli B.V. vanwege de waivers en is op grond van opgestelde prognoses van mening dat Landgoed Corneli B.V. voor tenminste een periode van 12 maanden vanaf 13-12-2024 aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. Dit is natuurlijk niet echt een lange periode. In de jaarrekening wordt tevens in beschouwing genomen dat Landgoed Corneli B.V. nog additionele mogelijkheden ter beschikking staan om eventuele tegenvallers op te vangen, in welk verband onder meer gedacht kan worden aan het vervreemden van bedrijfsonderdelen en het aanboren van alternatieve financieringsbronnen.

Welke alternatieve financieringsbronnen dit betreft wordt niet nader vermeld.

De vraag rijst dan ook om welke alternatieve financieringsbronnen het hier gaat en waarom deze nu dan niet gebruikt worden om aan de financieringsvoorwaarden van de bank te voldoen.

Dat de EBITDA in 2023 en in 2024 positief is, zoals de heer Oostwegel in de pers benadrukt, is zeer relatief. De EBITDA is niet eens voldoende voor de afschrijving en de rentelasten, die toch echt deel uitmaken van de kosten van een onderneming in de hotelsector.

In het bestuursverslag bij de jaarrekening 2023 (d.d. 13-12-2024) wordt de verwachting uitgesproken dat in 2025 een bedrijfsresultaat van omstreeks break-even gerealiseerd kan worden.

Ook in de pers laat de heer Oostwegel zich in deze zin uit. In dit verband is het goed om even stil te staan bij het bestuursverslag bij de jaarrekening 2022 (d.d. 06-07-2023) waarin staat te lezen:

“We gaan er vanuit in 2024 fitter aan de start te verschijnen dan ooit tevoren”. Nu de jaarcijfers 2023 zijn gedeponereerd blijkt niets minder waar, het tegendeel is namelijk het geval met financieel verlies in 2023 en 2024.

Het is voor 2025 en daarna ook maar zeer de vraag of er sprake zal zijn van een significante verbetering van de resultaten gezien de sterk toenemende concurrentie in het topsegment door de komst van veel nieuwe hoogwaardige hotels in de omgeving. De concurrentie in de tophoreca in Zuid-Limburg wordt steeds feller. Het (financieel) toekomstperspectief is onzeker.

Conclusie:

Externe bancaire financiering van de beoogde uitbreiding van het Kruisherhotel is de komende jaren nagenoeg uitgesloten aangezien hogere financiële lasten - gezien de precaire financiële positie van Landgoed Corneli B.V. – nagenoeg uitgesloten zijn. Alternatieve financieringsbronnen zullen het rentepercentage (vanwege een risico-opslag) en daarmee de rentelasten nog verder doen stijgen.

Er is geen sprake van een stabiel gezond (financieel) toekomstperspectief voor Landgoed Corneli B.V..

Het is derhalve zeer onzeker of uitbreiding van het Kruisherhotel de komende jaren kan worden gerealiseerd.

Titel van het document	Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V.
Naam van de rechtspersoon	Landgoed Corneli B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	13 december 2024

Titel van het document	Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V.
Naam van de rechtspersoon	Landgoed Corneli B.V.
Startdatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2023
Einddatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2023
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja
Datum van vaststelling van de jaarrekening	13 december 2024
Datum deponering	19 december 2024

INHOUD

Jaarverslag.....	2
Informatie over de rapportage en de rechtspersoon.....	2
Informatie over de rechtspersoon.....	2
Informatie over de rapportage.....	3
Bestuursverslag.....	3
Bestuursverslag.....	3
Jaarrekening.....	7
Geconsolideerde jaarrekening.....	7
Geconsolideerde balans.....	7
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening.....	8
Geconsolideerde kasstroomoverzicht.....	9
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	9
Algemene toelichting.....	9
Algemene grondslagen voor verslaggeving.....	11
Grondslagen.....	12
Balans.....	15
Winst-en-verliesrekening.....	19
Overige toelichtingen.....	22
Enkelvoudige jaarrekening.....	24
Balans.....	24
Winst-en-verliesrekening.....	25
Toelichting op de jaarrekening.....	25
Algemene grondslagen voor verslaggeving.....	25
Grondslagen.....	25
Balans.....	26
Ondertekening van de jaarrekening.....	29
Overige gegevens.....	29
Accountantsverklaring.....	30
Inhoud van de accountantsverklaring.....	30

Jaarverslag

Informatie over de rapportage en de rechtspersoon

Informatie over de rechtspersoon

		2023
Naam van de rechtspersoon	Landgoed Corneli B.V.	
Rechtsvorm van de rechtspersoon	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid	
Zetel van de rechtspersoon	Valkenburg aan de Geul	
Registratienummer bij de Kamer van Koophandel	14633345	
Handelsnamen	Landgoed Corneli B.V.	
Classificatie van de rechtspersoon op basis van de wettelijke groottecriteria	Middelgroot	
SBI-code	Financiële holdings	
		2023
Straatnaam NL	Sint Gerlach	
Huisnummer NL	70	
Postcode NL	6301JD	
Vestigingsplaats NL	Valkenburg aan de Geul	
Regionaam	Limburg	
Landnaam, ISO	Nederland	

Informatie over de rapportage

2023

Titel van het document	Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V.
Startdatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2023
Einddatum van de periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2023
Startdatum van de voorgaande periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	1 januari 2022
Einddatum van de voorgaande periode waarop de jaarrekening betrekking heeft	31 december 2022
Rapportageperiode afwijkend van een jaar (J/N)	Nee
Jaarrekening bevat financiële informatie van een individuele rechtspersoon dan wel een groep van maatschappijen	Geconsolideerd en enkelvoudig
Rapporteringsvaluta van het document	Euro
Type winst-en-verliesrekening	Categoriaal
Type kasstroomoverzicht	Indirect
Datum van opmaak van de jaarrekening	5 december 2024
Jaarrekening vastgesteld (J/N)	Ja
Datum van vaststelling van de jaarrekening	13 december 2024

Bestuursverslag

Bestuursverslag

2023

Algemene informatie

Algemeen
Landgoed Corneli B.V. staat aan het hoofd van een groep (hierna: 'Oostwegel Collection').

De kernactiviteiten van de groep bestaan voornamelijk uit:

- Het exploiteren van hoogwaardige hotels en restaurants.
- Het beheren en in stand houden van landgoederen zoals deze aangewezen in de Natuurschoonwet 1928
- Het deelnemen in, het voeren van de directie over andere ondernemingen, die een soortgelijk doel beogen
- Het beheren en beleggen van vermogen en het zich als borg verbinden voor en het stellen van zekerheden voor verplichtingen van derden (zowel natuurlijke als rechtspersonen)

De activiteiten van de groepsmaatschappijen van Landgoed Corneli B.V. bestaan voornamelijk uit de exploitatie van hotel, café- en restaurantbedrijven in de meest uitgebreide zin van het woord. Exploitatie Maatschappij Kasteel Erenstein B.V. fungeert daarnaast voor de groep als interne treasuryvennootschap.

Visie

Ons familiebedrijf is 'purpose driven' vanuit duidelijke kernwaarden.

De doelstelling van ons familiebedrijf is het exploiteren van professionele en hoogwaardige hotels & restaurants in Rijksmonumenten en hoogwaardige architectuur/nieuwbouw. Het rendement uit de exploitaties wordt aangewend om het monumentale erfgoed te onderhouden en te verbeteren en natuurontwikkeling en cultuur/kunst te stimuleren.

De eigen groentetuinen en fruitgaarden op onze landgoederen leveren smaakvolle streekproducten voor onze restaurants en zijn een belangrijk onderdeel van de visie en bedrijfsvoering.

Werken aan een beter bedrijf en een betere omgeving gaan hand in hand en we doen dit voor de volgende generatie. Een volgende generatie familie, medewerkers en gasten.

Missie

Onze missie is het creëren van inspirerende belevingen en samen bouwen aan een nalatenschap, die verder gaat dan de verwachtingen. Oostwegel Collection staat voor Inspirerend, Vakmanschap en Gastvrijheid en deze drie begrippen worden tot leven gebracht door drie pilaren: Mens, Locatie en Gastronomie.

- Inspirerend; Onze huizen Château Neercanne, Winselerhof, Château St. Gerlach en Kruisherhotel Maastricht zijn locaties met een verhaal. Er werken bij ons, en men ontmoet bij ons, gepassioneerde mensen. Gasten genieten van creatieve en inspirerende gerechten.
- Vakmanschap; De architectuur van onze huizen is uniek en de huizen zijn gelegen in een authentieke omgeving. Alles is en wordt gecreëerd door mensen met expertise en liefde voor het vak. De gerechten die we bereiden zijn verfijnd en van hoge kwaliteit.
- Gastvrijheid; Onze medewerkers en gasten voelen zich meteen thuis als ze de huizen en omgeving ervaren. Onze medewerkers en gasten worden bij ons ontvangen op een hartelijke, oprechte manier. In gerechten gebruiken wij zoveel mogelijk lokale ingrediënten.

Gang van zaken in het afgelopen boekjaar

Het jaar 2023 is een zeer dynamisch jaar geweest voor ons familiebedrijf. In april behaalde we de Michelinster voor Château Neercanne en begonnen we in het voorjaar aan de grootschalige restauratie van de daken van Château Neercanne én de ontwikkeling van zeven suites. Ook op Château St. Gerlach is veel gebeurd, daar zijn tussen januari en juni 18 hotelkamers gerenoveerd en tussen oktober 2023 en maart 2024 nog eens 14 hotelkamers. Kortom, het bedrijf was volop in beweging. Ondanks de mooie projecten en erkenningen is het ook een uitdagend jaar geweest op financieel vlak. De omzetonwikkeling is niet goed geweest en dat heeft met meerdere zaken te maken gehad. Wij verklaren het door de gedachten van gasten dat een verbouwing tot overlast kan zorgen. Een reis naar het buitenland is weer gemakkelijk want COVID is definitief voorbij in 2023. We hebben ook gezien dat vanwege de inflatie het zakelijke segment minder heeft verbleven dan verwacht en dat ook de leisure gast (consument) zeer kritisch is geweest op de uitgaven. Zoals in de volgende paragraaf te lezen is, is de omzet in 2023 lager uitgekomen dan in 2022 en dat was tegen alle verwachtingen in. Kostenstijgingen vanwege nieuwe CAO's in de horeca en schoonmaak plus doorgevoerde inflatiecorrectie van leveranciers heeft er voor gezorgd dat de stijging van de kosten niet door de omzet is opgevangen. Dit resulteert voor Oostwegel Collection in een verlies in boekjaar 2023, waardoor Landgoed Corneli B.V. over 2023 niet heeft voldaan aan de financieringsvoorwaarden van de bank.

Samenvatting financiële resultaten

De omzet is ten opzichte van 2022 gedaald met circa € 0,2 miljoen of -1% naar circa € 23,9 miljoen. De omzet uit logies en appartementen is ten opzichte van 2022 met circa € 0,2 miljoen of 3% gestegen en de omzet food & beverage is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2022. De diversen omzet is ten opzichte van 2022 met circa € 0,1 miljoen of 7% gestegen naar € 2 miljoen.

De brutomarge (bepaald als de omzet minus kosten van inslag) is in Euro's in 2023 van circa € 20,7 miljoen naar € 20,6 miljoen gedaald. Uitgedrukt in een percentage van de omzet is de brutomarge gestegen en bedraagt 86,2% (2022: 85,3%).

De EBITDA van 2023 komt uit op € 537.033 positief. Het bedrijfsresultaat van 2023 laat een daling zien van circa € 2,8 miljoen naar een verlies van € 1,2 miljoen. Dit is het gevolg van een te lage omzet en kosten die niet evenredig mee zijn kunnen dalen met de omzet.

Het resultaat vóór belastingen bedraagt over 2023 negatief € 1,7 miljoen ten opzichte van € 1,3 miljoen positief over 2022. Genormaliseerd bedraagt het resultaat voor belastingen over 2023 negatief € 1,1 miljoen.

Wel dient er een kanttekening geplaatst te worden bij het resultaat van 2022 in deze vergelijking. In het resultaat van 2022 zit een opbrengst van € 559.750 gerelateerd aan de waterschade uit 2021 en een uitkering van de verzekering. Dit heeft te maken dat er nog herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd tot en met de zomer van 2022. Ook hebben wij in kwartaal 1 van 2022 nog coronasteun ontvangen in de vorm van NOW.

De voor Oostwegel Collection beschikbare geldmiddelen bedragen ultimo 2023 circa € 2,3 miljoen (2022: € 2,8 miljoen). De current ratio (totaal van de vlottende activa ten opzichte van de kortlopende schulden) bedraagt ultimo 2023 0,21 en ultimo 2022 0,79. De solvabiliteit is in 2023 gedaald van 42% naar 32%.

Het totale investeringsbedrag voor het bedrijf bedraagt over 2023 € 9.151.924. Dit bedrag komt tot stand door de restauraties van Château Neercanne, Château St. Gerlach, reguliere vervangingsinvesteringen en de aanloopkosten de uitbreiding van het Kruisherenhotel met Sociëteit De Stuers. Bij ING en het Nationaal Restauratiefonds zijn leningen aangegaan om deze investeringen te financieren.

Personeel

Het gemiddelde aantal medewerkers uitgedrukt op basis van het aantal gewerkte uren (FTE) is van 220 over 2022 gestegen naar 238 over 2023. Dit heeft er mee te maken dat we een groot aantal vacatures hebben weten in te vullen. Dat heeft er weer voor gezorgd dat we minder afhankelijk zijn geweest van uitzendbureaus.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen maakt een belangrijk onderdeel uit van onze strategie, initiatieven en bedrijfscultuur. De beheersing van de belasting van het milieu, het beperken van milieurisico's en het hebben van een voorbeeldfunctie zijn primaire verantwoordelijkheden van ons management en onze medewerkers. De hieronder genoemde initiatieven illustreren onze toewijding om als familiebedrijf het goede voorbeeld te geven. Wij zijn ervan overtuigd dat doen wat nodig is voor de gemeenschap en het milieu ook gepaard kan gaan met een gezonde bedrijfsvoering.

Behoud en onderhoud Rijksmonumenten

Sinds de oprichting van onze onderneming in 1980 staan wij bekend om het behoud van Zuid-Limburgs monumentaal erfgoed. Het werd onze missie om monumenten te restaureren en hierin nieuwe en innovatieve hotel-restaurantconcepten te realiseren. Een zestal oude vervallen monumenten werden in hun oude luister hersteld zodat iedereen ervan kan genieten. Ook de omgeving, natuur, landschap en onze tuinen krijgen hierbij de volle aandacht.

Medewerkers

Middels onze OC Academy besteden wij aandacht aan het duurzaam inzetbaar maken van medewerkers en het binden van aanwezige talenten in onze organisatie. Wij zijn een werkgever die medewerkers in staat stelt tot het hebben en houden van werk met behoud van fysieke en mentale gezondheid in een omgeving en rol die daarbij past. Dit doen we onder meer met behulp van initiatieven op het gebied van duurzame inzetbaarheid, duurzaam leiderschap en duurzaam leren en motiveren.

20% minder verbruik in 2026

Wij leven in een tijd van ongekende veranderingen in de wereld. Mensen hebben steeds meer mogelijkheden om te reizen en de enorme acceleratie van digitale connectiviteit verandert de samenleving op een dynamische en indrukwekkende manier. Alle veranderingen en ontwikkelingen in de wereld brengen ook bedreigingen voor ons ecosysteem met zich mee. Wij zien deze bedreigingen niet als een barrière maar als een oproep tot actie.

In 2026 willen we een verbruiksvermindering gerealiseerd hebben in de volgende categorieën:

- 20% minder waterverbruik
- 20% minder elektriciteitsverbruik
- 20% minder gasverbruik

Deze verminderingen in gebruik willen we behaald hebben in 2026, 10 jaar na het uitspreken van deze ambitie. Het verminderingspercentage is vergeleken met het verbruik in 2011, ons gekozen benchmarkjaar. Een belangrijke stap in het realiseren van deze ambitie is het duurzaam bouwen, restaureren en exploiteren van het St. Gerlach Paviljoen & Kasteelhoeve. Duurzaam bouwen heeft betrekking op de duurzame materialen die gebruikt worden zoals hardsteen, larikshout, FSC gekeurd hout en leemstuc. Een duurzame exploitatie wordt gerealiseerd door het gebruik van innovatieve oplossingen om het energieverbruik te verminderen, zoals de toepassing van warmte- en koude opslag in de grond op een diepte van 100 meter.

Le Verger de Camille

Onder het label 'Le Verger de Camille' presenteren wij huisgemaakte producten afkomstig van het landgoed van onze huizen. Hierbij is te denken aan druiven uit de eigen wijngaarden, maar ook groenten en kruiden uit eigen tuin.

Wijland

Het Wijland bestaat uit ruim 3 hectare wijngaard en 1500 vierkante meter moestuin. De druiven uit de wijngaard worden gebruikt voor onze eigen huiswijnen en de moestuin wordt gebruikt om het restaurant, Les Salons, van Château St. Gerlach te voorzien van alle 'groene benodigheden' die vertaald worden naar gastronomische creaties.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Oostwegel Collection heeft een zorgvuldig risicobeleid. Risico's worden daarbij zorgvuldig gemonitord en gemitigeerd waar wij dat nodig achten.

Risicobereidheid

Het langjarig exploiteren van onze hotels en restaurants met aandacht voor duurzame bedrijfsvoering alsmede onze mensen en respect voor de geschiedenis van de Rijksmonumenten is onze ambitie. Bij de afweging van risico's en risicobeheersing ten behoeve van het bepalen van het beleid en het nemen van besluiten kijken wij altijd naar dit samenhangend geheel. Periodiek wordt geëvalueerd of het samenhangend geheel nog met elkaar in balans is.

Risico's

Belangrijke risico's voor de hotels en restaurants van Oostwegel Collection zijn:

- Inflatie en CAO stijgingen:

De inflatie is met name in 2023 enorm gestegen en dit levert extra druk op onze kostenstructuur. Daarnaast is er een loonsverhoging geweest in de horeca CAO die ook nog extra verhoging van de personeelsbegroting met zich meebrengt. De CAO-loonstijging in de horeca was ruim. De schoonmaakbranche heeft ook enorme stijgingen doorgemaakt tot wel 12%.

- Energiekosten:

De energiekosten stijgen enorm in de wereld om ons heen. Oostwegel Collection had tot en met 2023 een vast contract. Het bedrijf neemt nu al maatregelen om te verduurzamen om bij de prijsverhoging in 2024 deze in enige mate het hoofd te kunnen bieden. Denk aan het aanbrengen van betere isolatie, dubbele beglazing, warmtepomptechniek en zonnepanelen.

- Prijs/marktrisico:

Het prijs/marktrisico is het risico dat ontstaat doordat hotels en restaurants van Oostwegel Collection blootstaan aan wijzigingen in marktprijzen van het product dat zij aanbieden als gevolg van concurrentie en/of veroudering. Wijzigingen in marktomstandigheden hebben altijd direct invloed op het resultaat. Wij onderkennen de prijs/marktrisico's bij het vaststellen van onze begroting en trachten het prijs/marktrisico te beperken met een spreiding in ons aanbod van producten, de aansluiting bij Relais & Châteaux (Château Neercanne en Château St. Gerlach) en Design Hotels (Kruissherenhotel Maastricht) en aandacht voor continu investeringen in ons product, onze mensen en de monumenten.

- Liquiditeitsrisico:

Het liquiditeitsrisico is het risico dat liquiditeitstekorten optreden doordat timing en omvang van inkomende en uitgaande kasstromen onvoldoende op elkaar zijn afgestemd. Echter, door een zorgvuldige liquiditeitsprognose is voorgenoemde situatie niet denkbaar. Voor substantiële uitgaven zoals voorbereidingen en investeringen hanteren wij daarom een beleid van dekkende financiering via een combinatie van eigen vermogen, landelijke of provinciale subsidies en financiering via externe financiers.

- Renterisico:

Het renterisico houdt in dat er (ongewenste) effecten kunnen ontstaan op de balans door de rentegevoeligheid van onze langlopende schulden bij externe financiers.

- Kredietrisico:

Het kredietrisico houdt in dat een tegenpartij de contractuele of andere overeengekomen verplichtingen niet nakomt, al dan niet doordat betalingen aan beperkingen onderhevig zijn. Denk onder meer aan grotere partijen die onze hotel- en restaurantbedrijven bezoeken. Oostwegel Collection hanteert een kredietrisicobeleid waarbij wordt gewerkt met voorschotten. Deze voorschotten worden onder verantwoordelijkheid van de directie per individuele tegenpartij bepaald en beoordeeld.

- Operationele risico's:

Het operationele risico betreft het risico samenhangend met ondoelmatige of onvoldoende doeltreffende procesinrichting dan wel procesuitvoering binnen de hotels en restaurants, door niet-afdoende of falende interne processen, menselijke gedragingen en systemen of door externe gebeurtenissen. Het beheersen van het operationele risico komt op verschillende plaatsen terug in de uitvoering van ons beleid. Belangrijke maatregelen zijn onder meer de implementatie van beheersmaatregelen vanuit de administratieve organisatie en interne controle en het hanteren van een 'vier-ogen principe'.

- IT-risico's:

Voor haar activiteiten is Oostwegel Collection afhankelijk van IT. De meest kritische bedrijfsprocessen wat betreft IT zijn uitbesteed. Bij de selectie als ook de periodieke evaluatie van de dienstverlener is risicobereidheid en risicobeheersing een belangrijk criterium.

- Risico's uit wet- en regelgeving:

Nieuwe wet- en regelgeving heeft onmiskenbaar een invloed op Oostwegel Collection. Relevante nieuwe wet- en regelgeving wordt binnen Oostwegel Collection geëvalueerd en worden de effecten op onze activiteiten en administratieve organisatie en interne controle in kaart gebracht, en waar nodig, aangepast.

Mogelijke impact

Het uitspreken van een verwachting voor de toekomstige impact van de hiervoor geschetste risico's voor Oostwegel Collection is niet eenvoudig. Alle risico's hebben, indien deze zich voordoen, een effect op de solvabiliteits- en liquiditeitspositie van Oostwegel Collection, eventueel indirect door een aanhoudend lagere omzet en winstgevendheid.

Continuïteit van de activiteiten

Landgoed Corneli BV stelt medewerkers en gasten altijd centraal en onze dienstverlening aan onze klanten is gegarandeerd. Landgoed Corneli BV heeft de nodige maatregelen genomen om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen.

Zoals hiervoor reeds vermeld sluit Landgoed Corneli B.V. 2023 af met een verlies, waardoor niet is voldaan aan de financieringsvoorwaarden van de bank. Bij het opstellen van de jaarrekening over 2023 is naar voren gekomen dat Landgoed Corneli B.V. over het boekjaar 2024 eveneens met een tegenvallend financieel resultaat wordt geconfronteerd en ook in 2024 niet zal worden voldaan aan de financieringsvoorwaarden van de bank. Dit geeft het risico dat de bank de leningen kan opeisen die zij aan Landgoed Corneli B.V. heeft verstrekt. Landgoed Corneli B.V. heeft echter op basis van een realistische, bottom-up prognose voor de resterende maanden van 2024 en het jaar 2025 alsmede constructieve gesprekken het vertrouwen van de bank in haar toekomstige strategie weten te verzekeren, wat zich heeft vertaald in de bereidheid van de bank om de voor 2023 en 2024 waivers te verstrekken en de bestaande financieringsfaciliteiten voort te zetten. Daarnaast zijn voor 2025 financieringsvoorwaarden overeen gekomen. Dit is cruciaal voor de continuïteit van Landgoed Corneli B.V.

De prognoses voor de resterende maanden van 2024 en 2025 bevatten een aantal maatregelen om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen. De belangrijkste maatregelen die ervoor moeten zorgen dat Landgoed Corneli BV over voldoende liquiditeitsruimte kan beschikken, zien toe op omzetgroei van 9,2% en een strikte kostenbeheersing. Deze maatregelen zijn van belang om zeker te stellen dat Landgoed Corneli B.V. in 2025 kan voldoen aan de financieringsvoorwaarden van de bank en tevens voldoende financiële ruimte aanwezig is om de in 2025 geplande renovatie-investeringen af te ronden. Hoewel de uitkomst van onze prognose voor 2024 en 2025 onzeker is, zijn wij ervan overtuigd dat deze haalbaar is en zijn we vastbesloten om de onderliggende plannen en maatregelen te implementeren. Wij verwachten derhalve geen continuïteitsissue voor Landgoed Corneli B.V.. Wij zijn dan ook van mening dat de waarderingsgrondslagen op basis van continuïteit kunnen worden gehandhaafd. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

Indien de prognose van 2025 niet materialiseert zoals verwacht, zullen wij alle soorten alternatieve financieringsbronnen overwegen om de continuïteit van Landgoed Corneli B.V. te waarborgen.

Financiële instrumenten

Een Financieel Directeur die samen met zijn team zorgt voor een kloppende boekhouding is ons primaire financiële instrument. Om kasstroomrisico's goed in te kunnen schatten werkt Oostwegel Collection met een model waarbij de kasstromen voorspeld worden middels de indirecte methode.

Onderzoek en ontwikkeling

In het eerste kwartaal van 2023 hebben we onze IT systemen vernieuwd: een nieuw hotelsysteem, groepsreserveringssysteem, tafelreserveringssysteem en kassasysteem. De verwachting is dat dit een positieve bijdrage gaat leveren aan de efficiëntie en werkplezier.

We hebben in het eerste kwartaal van 2023 onze verfijnde positionering gelanceerd met als titel 'Meaningful Luxury'. Daar hangt een nieuwe communicatie strategie aan vast die eerst intern gelanceerd is middels onze OC Academy en vervolgens zichtbaar is geworden in al onze uitingen die de gast en medewerkers raakt.

Oostwegel Collection heeft in 2021 een overeenkomst getekend met Zuyd University om het Kruisherenhof in Maastricht uit te breiden met het naastgelegen gebouw 'Sociëteit De Stuers'. Deze spectaculaire uitbreiding waarvoor architecten Satijn+en Mecanoo tekenen voor het ontwerp gaat een nieuw stuk stad creëren. Denk aan een uitbreiding met 50 hotelkamers, een multifunctionele ruimte en een high-end fine casual restaurant. De tijdlijn is nog onbekend en we verkeren nu in het vergunningsproces.

Gebeurtenissen na balansdatum

We blijven onze bedrijfsactiviteiten voortdurend beoordelen en nemen daar waar mogelijk maatregelen. Hierbij besteden wij met name aandacht aan de volgende risico's:

Vooruitblik

Onze hotel, restaurant en meeting activiteiten hebben na 2023 ook in 2024 een uitdagend jaar beleefd. Er is veel aanbod in de buurt en er komen ook kwalitatieve nieuwe projecten bij de komende tijd dus we zullen scherp moeten blijven op alle omzetkansen. Ondanks dat 2024 een uitdagend jaar is zien we een opwaartse trend: tot en met oktober 2024 is er een omzetstijging van 8% ten opzichte van 2023. De verwachting is dat we over geheel 2024 een omzetstijging doormaken van ruim 8% ten opzichte van 2023. Met een nieuwe prijsstrategie en prijsstructuur blijven we competitief in de markt. Echter zien we door wederom enorme kostenstijgingen van 10% tot 12% in de horeca en schoonmaak CAO's een fikse stijging in personeelskosten. Daarnaast is het nieuwe energiecontract ingegaan en dat resulteert in een verdubbeling van onze energiekosten ten opzichte van 2023.

Ook in 2024 heeft de omzetgroei, die beter is dan de markt, de kostenstijgingen niet kunnen dekken. Daarop hebben we een flink aantal kostenbesparingen doorgevoerd die we met name in overhead gezocht hebben. We hebben het kantoorpand Villa Casa Blanca verkocht, dit pand bleek ook te klein om efficiënt met elkaar te werken. Nu werken de collega's van het hoofdkantoor allemaal samen in een mooie ruimte op Château St. Gerlach. Er is ook een versobering van de autoleaseregeling toegepast en zijn er contracten niet verlengd en functies opgeheven.

De verwachting is dat ook 2024 met een negatief resultaat wordt afgesloten en de niet-genormaliseerde EBITDA over geheel 2024 uitkomt op €1,4 miljoen positief.

De vooruitblik naar 2025 laat wederom een positieve omzetontwikkeling zien. Wij verwachten 9,2% omzetstijging te realiseren ten opzichte van 2024. Dit kunnen wij realiseren omdat we geen capaciteitsbeperkingen meer hebben in met name Château St. Gerlach en Château Neercanne, omdat alle verbouwingen achter de rug zijn. Naar aanleiding van een onderzoek gedaan in 2023, door een gerenommeerd adviesbureau, voeren wij ook een scherper verkoop- en prijsbeleid.

De kostenstijgingen zetten zich ook verder voort in 2025 met wederom CAO-stijgingen in de horeca en schoonmaakbranche van meer dan 5%. Daarnaast verwachten we ook 3% inflatiestijging op bedrijfskosten met leveranciers waar we geen vaste afspraken mee hebben.

De BV's Landgoed Corneli II, COPatrimonium en Camille Oostwegel Holding B.V. zullen een stabiel jaar draaien omdat hier geen exploitaties in gevoerd worden en de resultaten dus goed te voorspellen zijn.

Alle inspanningen leiden tot de verwachting dat in 2025 een positieve EBITDA van €3 miljoen en een bedrijfsresultaat van omstreeks break-even gerealiseerd kan worden.

Valkenburg a/d Geul, 5 december 2024

C.J.L.M. Oostwegel
Eigenaar & Algemeen Directeur

Jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans

		31 december 2023	31 december 2022
Balans voor of na resultaatbestemming	Voor resultaatbestemming		
Activa			
Vaste activa			
Materiële vaste activa		€ 33.375.108	€ 26.044.631
Financiële vaste activa		€ 1.388.604	€ 878.821
Totaal van vaste activa		€ 34.763.712	€ 26.923.452
Vlottende activa			
Vorraden		€ 513.504	€ 471.733
Vorderingen		€ 1.328.015	€ 1.888.564
Liquide middelen		€ 2.331.873	€ 2.853.544
Totaal van vlottende activa		€ 4.173.392	€ 5.213.841
Totaal van activa		€ 38.937.104	€ 32.137.293
Passiva			
Groepsvermogen			
Eigen vermogen		€ 12.443.125	€ 13.652.080
Totaal van groepsvermogen		€ 12.443.125	€ 13.652.080
Langlopende schulden		€ 17.590.940	€ 11.871.279
Kortlopende schulden		€ 8.903.039	€ 6.613.934
Totaal van passiva		€ 38.937.104	€ 32.137.293

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2023	2022
Bruto-bedrijfsresultaat	€ 20.659.639	€ 20.727.457
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	€ -11.900.715	€ -9.826.530
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	€ -1.780.334	€ -1.730.218
Overige bedrijfskosten	€ -8.221.891	€ -7.577.978
Totaal van som der kosten	€ -21.902.940	€ -19.134.726
Totaal van bedrijfsresultaat	€ -1.243.301	€ 1.592.731
Financiële baten en lasten	€ -445.438	€ -283.148
Totaal van resultaat voor belastingen	€ -1.688.739	€ 1.309.583
Belastingen over de winst of het verlies	€ 479.784	€ -222.496
Totaal van resultaat na belastingen	€ -1.208.955	€ 1.087.087
Nettoresultaat na belastingen toekomend aan de rechtspersoon	€ -1.208.955	€ 1.087.087

Geconsolideerde kasstroomoverzicht

	2023	2022
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Bedrijfsresultaat	€ -1.243.301	€ 1.592.731
Aanpassingen voor aansluiting met het bedrijfsresultaat		
Aanpassingen voor afschrijvingen	€ 1.815.181	€ 1.738.972
Aanpassingen voor (terugneming van) bijzondere waardeverminderingen in de winst-en-verliesrekening	€ 0	€ 17.678
Totaal van aanpassingen voor aansluiting met het bedrijfsresultaat	€ 1.815.181	€ 1.756.650
Veranderingen in werkkapitaal		
Afname (toename) van voorraden	€ -41.771	€ -28.184
Afname (toename) van overige vorderingen	€ 874.764	€ 1.364.441
Toename (afname) van overige schulden	€ 1.907.455	€ 1.214.980
Totaal van veranderingen in werkkapitaal	€ 2.740.448	€ 2.551.237
Totaal van kasstroom uit bedrijfsoperaties	€ 3.312.328	€ 5.900.618
Ontvangen interest	€ 7.362	€ -25.129
Betaalde interest	€ -452.800	€ -308.371
Overige kasstromen	€ -314.215	€ 104.114
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 2.552.675	€ 5.671.232
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verwerving van materiële vaste activa	€ -9.151.924	€ -3.142.745
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	€ 6.266	€ 7.000
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	€ -9.145.658	€ -3.135.745
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit hoofde van leningen	€ 8.166.304	€ 0
Uitgaven ter aflossing van leningen	€ -2.064.992	€ -883.402
Overige kasstromen	€ -30.000	€ -35.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 6.071.312	€ -918.402
Toename (afname) van geldmiddelen		
Totaal van netto-kasstroom	€ -521.671	€ 1.617.085
Totaal van toename (afname) van geldmiddelen	€ -521.671	€ 1.617.085
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 2.853.544	€ 1.236.459
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 2.331.873	€ 2.853.544

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemene toelichting

Algemene toelichting

Beschrijving van de belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

De activiteiten van Landgoed Corneli B.V. bestaan voornamelijk uit:

- Het beheren en in stand houden van landgoederen zoals deze zijn aangewezen in de Natuurschoonwet 1928.
- Het deelnemen in, het voeren van de directie over andere ondernemingen, die een soortgelijk doel beogen.

- Het beheren en beleggen van vermogen en het zich als borg verbinden voor- en het stellen van zekerheden voor verplichtingen van derden (zowel natuurlijke- als rechtspersonen).

De activiteiten van de groepsmaatschappijen van Landgoed Corneli B.V. bestaan voornamelijk uit de exploitatie van hotel-, café- en restaurantbedrijven in de meest uitgebreide zin van het woord. Daarnaast fungeert Exploitatie Maatschappij Kasteel Erenstein B.V. als treasuryvennootschap.

Continuïteit

Informatieverschaffing over continuïteit

De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Landgoed Corneli B.V. In deze veronderstelling wordt ervan uitgegaan dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zullen zijn om toekomstige operaties te financieren en dat de realisatie van activa en de afwikkeling van (voorwaardelijke) verplichtingen en verbintenissen binnen de normale bedrijfsvoering kunnen plaatsvinden.

De afgelopen jaren hebben enkele uitdagingen opgeleverd voor Landgoed Corneli B.V. door externe factoren, zoals de Covid-19-pandemie en de overstromingen in 2021, die invloed hebben gehad op de financiële situatie. In 2023 zagen we een voorzichtig herstel van de omzet, hoewel we ook te maken hadden met stijgende kosten. Ondanks inspanningen om deze kostenstijgingen te compenseren, is het resultaat over 2023 negatief. Hierdoor is niet volledig voldaan aan de afspraken met onze financieringspartner, de ING bank.

Bij het opstellen van de jaarrekening over 2023 is naar voren gekomen dat Landgoed Corneli B.V. ook voor het boekjaar 2024 met een tegenvallend financieel resultaat wordt geconfronteerd, hetgeen betekent dat opnieuw niet aan de financieringsvoorwaarden van de ING bank wordt voldaan. Dit creëert een potentieel risico dat de bank de leningen kan opeisen. Echter, Landgoed Corneli B.V. heeft het vertrouwen van de ING bank in haar toekomstige strategie weten te verzekeren, wat zich heeft vertaald in de bereidheid van de bank om de bestaande financieringsfaciliteiten voort te zetten, wat cruciaal is voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Voor zowel 2023 als 2024 heeft de ING bank waivers verstrekt en voor 2025 en de daaropvolgende jaren zijn nieuwe financieringsvoorwaarden opgesteld. Deze afspraken zijn gebaseerd op productieve gesprekken tussen Landgoed Corneli B.V. en de ING bank en een realistische, bottom-up prognose voor de resterende maanden van 2024 en het jaar 2025. Deze prognose voorziet in een omzetgroei van 9,2% in 2025 en een strikte kostenbeheersing. Hiermee kan worden voldaan aan de nieuwe financieringsvoorwaarden voor 2025 en is er tevens voldoende financiële ruimte voor geplande renovatie-investeringen.

Hoewel de uitkomst van onze prognose voor 2024 en 2025 onzeker is, zijn wij ervan overtuigd dat deze haalbaar is en zijn we vastbesloten om de onderliggende plannen en maatregelen te implementeren. Gezien de waivers die de ING bank heeft verstrekt voor 2023 en 2024, zien we momenteel geen materiële onzekerheid met betrekking tot de continuïteit van Landgoed Corneli B.V. Tevens zijn wij op grond van deze prognoses van mening dat Landgoed Corneli B.V. voor tenminste een periode van 12 maanden na de datum van opmaak van de jaarrekening over 2023 aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. Daarbij nemen wij tevens in beschouwing dat, ondanks dat hier momenteel geen onmiddellijke aanleiding of noodzaak toe bestaat, Landgoed Corneli B.V. nog additionele mogelijkheden ter beschikking staan om eventuele tegenvallers op te vangen. In dit verband kan onder meer gedacht worden aan het vervreemden van bedrijfsonderdelen en het aanboren van alternatieve financieringsbronnen. Hierdoor blijft Landgoed Corneli B.V. in een positie om flexibel te reageren op eventuele toekomstige uitdagingen.

Groepsverhoudingen

Informatieverschaffing over groepsverhoudingen

Landgoed Corneli B.V. behoort tot een groep en staat aan het hoofd van deze groep.

Consolidatie

Beschrijving van de consolidatiegrondslagen

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Landgoed Corneli B.V. samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin Landgoed Corneli B.V. direct of indirect overheersende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enige andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend (geassocieerde deelnemingen) worden niet betrokken in de consolidatie.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

De in de consolidatie begrepen vennootschappen zijn:

- Exploitatie Maatschappij Château Neercanne B.V., Maastricht, 100%
- Exploitatie Maatschappij Kasteel Erenstein B.V., Kerkrade, 100%
- Hotel Kasteel Erenstein B.V., Kerkrade, 100%

Titel van het document	Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V.
Naam van de rechtspersoon	Landgoed Corneli B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	13 december 2024

- Exploitatie Maatschappij Winselerhof B.V., Landgraaf, 100%
- Exploitatie Maatschappij Hotel Château St. Gerlach B.V., Valkenburg, 100%
- Exploitatie Maatschappij Restaurant Château St. Gerlach B.V., Valkenburg, 100%
- Exploitatie Maatschappij Kruisherhotel B.V., Maastricht, 100%
- Camille Oostwegel Holding B.V., Kerkrade, 100%
- Landgoed Corneli II B.V., Valkenburg aan de Geul, 100%
- Camille Oostwegel Patrimonium B.V., Valkenburg aan de Geul, 100%
- Landgoed Corneli B.V., Valkenburg aan de Geul, 100%

Consolidatie vindt plaats op basis van artikel 2:406 lid 1 BW, waarin is opgenomen dat een rechtspersoon, die alleen of samen met een andere groepsmaatschappij aan het hoofd van een groep staat, een geconsolideerde jaarrekening dient op te nemen.

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Leases

Grondslag van operationele leases

De vennootschap is operationele leasecontracten aangegaan. Er is geen sprake van noemenswaardige financiële leaseovereenkomsten. Leaseovereenkomsten worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

Financiële instrumenten

Grondslag van financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Risico's zoals opgenomen onder de grondslag voor financiële instrumenten'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Financieel risico management

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico.

Renterisico

Landgoed Corneli B.V. loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Over de vastrentende vorderingen en schulden loopt Landgoed Corneli B.V. risico's over de reële waarde als gevolg van wijzigingen in de marktrente.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot afdekking van het renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Titel van het document	Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V.
Naam van de rechtspersoon	Landgoed Corneli B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	13 december 2024

Landgoed Corneli B.V. heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De organisatie beperkt het kredietrisico door middel van het hanteren van aanbetalingsprocedures.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Grondslagen

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Grondslag van materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden, tenzij anders aangegeven, gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de verwachte toekomstige gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname. Op terreinen en kunstwerken wordt niet afgeschreven.

Vaste bedrijfsmiddelen in uitvoering worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De vervaardigingsprijs bestaat uit materiaalkosten, directe arbeidskosten en een toerekenbaar deel van de indirecte productiekosten.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Grondslag van financiële vaste activa

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde onder aftrek van transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, welke in het algemeen gelijk is aan de nominale waarde. Bij de waardering wordt rekening gehouden met eventuele waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de winst-en-verliesrekening.

Grondslag van voorraden

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode of lagere opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Grondslag van vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente-rente-inkomsten ten gunste van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Grondslag van liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien de liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Grondslag van langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Indien geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Grondslag van kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van materiële vaste activa, uitgezonderd subsidies voor terreinen, worden gepasseerd onder de overlopende passiva. Deze subsidies worden tijdsevenredig over de verwachte gebruiksduur van deze activa ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Ontvangen subsidies voor de aanschaf van terreinen worden vermindert op het oorspronkelijke aankoopbedrag.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Grondslag van omzetverantwoording

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Grondslag van bruto-bedrijfsresultaat

De brutomarge bestaat uit de netto-omzet en de overige bedrijfsopbrengsten minus de kosten van inslag.

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Verantwoording van opbrengsten uit de levering van diensten geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten betreffen opbrengsten die voortkomen uit incidentele bedrijfsactiviteiten en bestaan uit schadeuitkeringen.

Grondslag van overheidssubsidies

Overheidssubsidies worden niet verantwoord totdat redelijke zekerheid bestaat dat de vennootschap zal voldoen aan de hieraan gerelateerde voorwaarden en dat de subsidies worden ontvangen. Overheidssubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening verantwoord (onder de kosten direct en indirect personeel en gerelateerde kosten) in het jaar waarin de opbrengsten zijn gedeerd met de loonkosten als basis voor de compensatie.

De overheidssubsidies hebben betrekking op de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid (verder: NOW). De NOW-regeling is een Nederlandse overheidsmaatregel bedoeld voor werkgevers die als gevolg van het coronavirus en de hieraan gerelateerde overheidsmaatregelen kampen met een substantieel omzetverlies (ten minste 20%).

Grondslag van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Grondslag van belastingen over de winst of het verlies

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Landgoed Corneli B.V. en haar groepsmaatschappijen Camille Oostwegel Patrimonium B.V., Camille Oostwegel Holding B.V., Exploitatie Maatschappij Château Neercanne B.V., Exploitatie Maatschappij Kasteel Erenstein B.V., Hotel Kasteel Erenstein B.V., Exploitatie Maatschappij Winselerhof B.V., Exploitatie Maatschappij Hotel Château St. Gerlach B.V., Exploitatie Maatschappij Restaurant Château St. Gerlach B.V. en Exploitatie Maatschappij Kruisherhotel B.V. maken deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Landgoed Corneli B.V. en Camille Oostwegel Patrimonium B.V.

Uit dien hoofde is elke tot de fiscale eenheid behorende rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingsschulden van de fiscale eenheid.

Landgoed Corneli II B.V. is een Natuurschoonlichaam in de zin van artikel 5, letter a, Wet Vennootschapsbelasting. In overeenstemming met artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Vennootschapsbelasting 1971 en op basis van afspraken met de Belastingdienst is deze vennootschap derhalve vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor een bedrag van maximaal € 200.000.

Grondslag van aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Als resultaat van participaties wordt opgenomen het aan de vennootschap en haar groepsmaatschappijen toekomende aandeel in het resultaat van deze participaties. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Landgoed Corneli BV geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Grondslagen: Kasstroomoverzicht

Grondslag van kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Titel van het document	Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V.
Naam van de rechtspersoon	Landgoed Corneli B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	13 december 2024

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Balans

Materiële vaste activa

Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Materiële vaste activa		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	€ 24.484.662	€ 22.530.913
Andere vaste bedrijfsmiddelen	€ 3.015.769	€ 2.429.356
Materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa	€ 5.874.677	€ 1.084.362
Totaal van materiële vaste activa	€ 33.375.108	€ 26.044.631

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over materiële vaste activa

Afschrijvingspercentages

Bedrijfsgebouwen & terreinen: 0-25%

Andere vaste bedrijfsmiddelen: 0-20%

Informatieverschaffing over materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering en vooruitbetalingen op materiële vaste activa

De vooruitbetalingen op vaste activa in de boekwaarde op 31 december 2023 betreffen € 0 (2022: € 120.000).

De bedrijfsgebouwen en -terreinen dienen als zekerheid voor de lening zoals die is verstrekt door kredietinstellingen. Zie hiervoor ook noot 6 langlopende schulden in de toelichting.

Financiële vaste activa

Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Financiële vaste activa		
Overige vorderingen	€ 65.000	€ 35.000
Latente belastingvorderingen	€ 1.323.604	€ 843.821
Totaal van financiële vaste activa	€ 1.388.604	€ 878.821

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over overige vorderingen

Onder de overige vorderingen zijn marktconforme leningen aan aandeelhouders begrepen voor een bedrag van € 65.000 (2022: € 35.000). De lening verstrekt in 2022 ad € 35.000 betreft een vastrentende lening met een rentepercentage van 2,95%. De lening heeft een looptijd van 10 jaar. Aflossing geschiedt jaarlijks op 30 september, voor het eerst 30 september 2024. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

In 2023 is een nieuwe lening verstrekt ad € 30.000. De lening betreft een vastrentende lening met een rentepercentage van 4,55%. De lening heeft een looptijd van 10 jaar. Aflossing geschiedt jaarlijks op 30 september, voor het eerst 30 september 2025. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

Informatieverschaffing over latente belastingvorderingen

De actieve belastinglatentie heeft naar verwachting een resterende looptijd langer dan een jaar.

Voor een bedrag van € 586.729 heeft deze actieve belastinglatentie betrekking op verliescompensatie. Het resterende deel van deze actieve belastinglatentie ad € 736.875 heeft betrekking op verschil in afschrijvingen.

Vorderingen

Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Vorderingen		
Kortlopende overige vorderingen		
Andere overige vorderingen	€ 1.006.558	€ 1.881.322
Totaal van overige vorderingen	€ 1.006.558	€ 1.881.322
Belastingvorderingen	€ 321.457	€ 7.242
Totaal van vorderingen	€ 1.328.015	€ 1.888.564

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over vorderingen

De overige vorderingen en overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan één jaar.

Onder de overige vorderingen is een bedrag van € 0 (2022: € 833.346) opgenomen ten aanzien van nog te ontvangen subsidies in verband met COVID-19. Hiervan heeft € 0 (2022: € 833.346) betrekking op de NOW en € 0 (2022: € 0) op de TVL.

Handelsdebiteuren: Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Netto vorderingen op handelsdebiteuren		
Bruto vorderingen op handelsdebiteuren	€ 529.339	€ 587.513
Totaal van netto vorderingen op handelsdebiteuren	€ 529.339	€ 587.513

Liquide middelen

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over liquide middelen

Met ingang van 1 juli 2016 maakt de groep gebruik van een rente- en balancestelsel binnen de faciliteit met de externe financier. Binnen het rentestelsel worden voor de berekening van de periodieke rente alle saldi op de rekeningen bij de externe financier gesaldeerd. In het vanaf 1 juli 2016 geldende balancestelsel is sprake van een primaire (balance)rekening op naam van Exploitatie Maatschappij Kasteel Erenstein B.V. en waarbij voor de andere rekeningen binnen de groep bij deze externe financier sprake is van een dagelijks overboeken van alle positieve en negatieve liquiditeiten naar de balancerekening. Deze balancerekening wordt verwerkt als reguliere rekening-courant verhouding met de groepsmaatschappijen.

Toelichting in hoeverre tegoeden niet ter vrije beschikking van de rechtspersoon staan

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de organisatie.

Groepsvermogen

Informatieverschaffing over groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting bij de enkelvoudige balans nader toegelicht.

Het verschil tussen het eigen vermogen volgens de geconsolideerde balans en het eigen vermogen volgens de enkelvoudige balans wordt verklaard door een verschil in de waardering van materiele vaste activa ad € 1.670.198. Dit verschil is ontstaan uit de transactie van de Kruissherenkerk met de groepsmaatschappij Stichting Monumentaal Ergoed Limburg. Het verschil zal in de komende jaren worden afgebouwd als gevolg van afschrijvingen op dit actief.

Langlopende schulden

Verloopoverzicht

	Schulden aan banken	Overige schulden	Totaal van langlopende schulden
Langlopende schulden aan het begin van de periode	€ 9.910.944	€ 1.960.335	€ 11.871.279
Mutatie van langlopende schulden gedurende de periode			
Nieuwe financiering	€ 8.166.304		€ 8.166.304
Aflossingen	€ -1.552.977	€ -534.774	€ -2.087.751
Totaal van mutaties gedurende de periode	€ 6.613.327	€ -534.774	€ 6.078.553
Langlopende schulden aan het einde van de periode	€ 16.165.379	€ 1.425.561	€ 17.590.940
Langlopende schulden met een looptijd langer dan een jaar en korter dan vijf jaar	€ 3.711.944	€ 1.425.561	€ 5.137.505
Langlopende schulden met een looptijd langer dan vijf jaar	€ 12.453.435		€ 12.453.435

Verloopoverzicht: Voorgaande periode

	Schulden aan banken	Overige schulden	Totaal van langlopende schulden
Langlopende schulden aan het begin van de periode	€ 10.605.199	€ 2.008.738	€ 12.613.937
Mutatie van langlopende schulden gedurende de periode			
Aflossingen	€ -30.151	€ -478.341	€ -508.492
Totaal van mutaties gedurende de periode	€ -30.151	€ -478.341	€ -508.492
Langlopende schulden aan het einde van de periode	€ 9.910.944	€ 1.960.335	€ 11.871.279
Langlopende schulden met een looptijd langer dan een jaar en korter dan vijf jaar	€ 9.910.944	€ 1.960.335	€ 11.871.279

Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	€ 16.165.379	€ 9.910.944
Overige schulden	€ 1.425.561	€ 1.960.335
Totaal van langlopende schulden	€ 17.590.940	€ 11.871.279

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over langlopende schulden

Van het totaalbedrag aan langlopende schulden heeft een bedrag van € 12.453.435 een resterende looptijd van langer dan 5 jaren.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ad € 1.635.756 (2022: € 1.251.150) zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Schulden aan kredietinstellingen

De schulden aan kredietinstellingen hebben een looptijd van maximaal 30 jaar. De rente van de schulden aan kredietinstellingen varieert tussen 1,7% en 5,1%.

Als zekerheden voor de schulden aan kredietinstellingen zijn gesteld:

- Een gezamenlijk hypotheekrecht ad € 30.000.000 in eerste rang op onroerende goederen.
- Compt joint en mede-aansprakelijkheidsovereenkomst tussen kredietnemers.
- Zonder voorafgaande toestemming, geen zekerheden te stellen jegens andere financiers.
- Verpanding bedrijfsuitrusting, voorraden en vorderingen.
- De Ebitda dient gedurende de looptijd van de kredietfaciliteit te voldoen aan een jaarlijkse norm. Voor 2023 bedraagt de norm € 2.100.000.
- De senior net leverage voor 2024 moet kleiner zijn dan 7,0x.
- De debt service cover ration dient voor 2024 groter te zijn dan 1,20x.
- Investerings zijn toegestaan uit de vrije cashflow.

Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

De hieronder opgenomen schuld ziet toe op het saldo van de belastingenschuld als gevolg van het door de overheid toegekende corona-uitstel. De schuld dient in 60 gelijke termijnen te worden terugbetaald, waarbij de eerste termijn vervalt op 1 oktober 2022. Het deel wat in 2023 betaald dient te worden is opgenomen als aflossingsverplichting betalingsregeling fiscus (COVID-19) onder de kortlopende schulden.

Overige schulden

Betreft een lening inzake de aankoop van een hotelappartement op het Landgoed St. Gerlach in 2017. De hoofdsom van de lening is gelijk aan de overeengekomen koopsom en wordt in 10 jaar betaald. De rente over de uitstaande schuld bedraagt 2% per jaar van de oorspronkelijke hoofdsom en wordt voldaan door middel van verstrekking van 25 cadeauchques ad € 100 te besteden binnen Oostwegel Collection. Er zijn geen zekerheden overeengekomen.

Rentevoet

	Overige schulden
Rentevoet van langlopende schulden	1 %

Kortlopende schulden

Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	€ 1.137.375	€ 755.725

Titel van het document	Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V.
Naam van de rechtspersoon	Landgoed Corneli B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	13 december 2024

	31 december 2023	31 december 2022
Schulden uit hoofde van belasting naar de winst	€ 24.772	€ 29.035
Overige schulden	€ 7.740.892	€ 5.829.174
Totaal van kortlopende schulden	€ 8.903.039	€ 6.613.934

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over kortlopende schulden

Investeringsubsidies

Van de investeringsubsidies heeft € 617.827 een looptijd langer dan één jaar en € 583.204 een looptijd langer dan 5 jaar.

Overige schulden

De overige kortlopende schulden hebben naar verwachting een resterende looptijd korter dan één jaar.

Onder de overige schulden is een bedrag van € 0 (2022: € 17.987) opgenomen ten aanzien van nog te betalen subsidies in verband met COVID-19. Hiervan heeft € 0 (2022: € 0) betrekking op de NOW en € 0 (2022: € 17.987) op de TVL.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

Aansprakelijkheid kredietfaciliteit:

Camille Oostwegel Holding B.V. en haar groepsmaatschappijen Exploitatie maatschappij Chateau Neercanne B.V., Exploitatie maatschappij Kasteel Erenstein B.V., Hotel Kasteel Erenstein B.V., Exploitatie maatschappij Winselerhof B.V., Exploitatie maatschappij hotel Chateau St. Gerlach B.V., Exploitatie maatschappij Restaurant Chateau St. Gerlach B.V., en Exploitatie maatschappij Kruisherhotel B.V. zijn met Landgoed Corneli B.V., Landgoed Corneli II B.V. en Camille Oostwegel Patrimonium B.V. hoofdelijk aansprakelijk voor de kredietfaciliteit van de bank ad € 3.700.000 (2022: € 2.000.000) en hoofdelijk aansprakelijk voor de verstrekte kredieten in de vorm van rentevastleningen. Tevens is er een borgstellingskrediet van € 142.852.

Huurverplichting:

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerende zaken is € 89.100 (2022: € 85.630).

Leaseverplichting:

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 120.742 (2022: € 239.479). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 98.660 (2022: € 118.644), € 22.082 tussen 1 en 5 jaar (2022: 120.835) en na 5 jaar € 0 (2022: € 0).

De belangrijkste objecten, die middels operationele lease aan de vennootschap ter beschikking gesteld zijn, betreffen personenauto's.

Erfpachtverplichting:

De jaarlijkse erfpachtverplichtingen aan Stichting Het Limburgs Landschap voor de canon van Chateau Neercanne bedraagt voor 2023 € 42.619 (2022: € 39.232). De resterende looptijd van het huurcontract is 18 jaar.

Recht:

Landgoed Corneli B.V. en haar groepsmaatschappijen komen in aanmerking voor een jaarlijkse subsidie van circa € 53.959 (2022: € 82.227) inzake het meer jarenonderhoud voor monumenten gedurende de periode van 2022 tot en met 2027.

Bankgarantie:

Per 31 december 2023 is door de rechtspersonen die deel uitmaken van de groep een bedrag van € 190.000 (2022: € 190.000) aan bankgaranties verstrekt.

Investeringsverplichting:

De groep is voor een bedrag van € 1.900.000 (2022: € 1.900.000) verplichtingen aangegaan voor de aankoop van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de toekomstige exploitatie.

Winst-en-verliesrekening

Brutomarge

Uitsplitsing verhoudingscijfer

	2023	2022
Verhoudingscijfer, in welke mate de netto-omzet ten opzichte van die van de vorige periode is gestegen of gedaald	1.3 %	77.9 %

Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen: uitsplitsing

Uitsplitsing

	2023	2022
Lasten uit hoofde van personeelsbeloningen		
Lonen	€ 9.831.967	€ 8.106.004
Sociale lasten	€ 1.700.438	€ 1.388.116
Pensioenlasten		
Pensioenpremies	€ 368.310	€ 332.410
Totaal van pensioenlasten	€ 368.310	€ 332.410
Totaal van lasten uit hoofde van personeelsbeloningen	€ 11.900.715	€ 9.826.530

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over pensioenlasten

Pensioenregeling bij bedrijfstakpensioenfonds:

Deze regeling wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (tenminste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,47% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 13.033) bij een fulltime dienstverband). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 44.523 bij een fulltime dienstverband).

De jaarlijkse pensioenpremie bedraagt 16,8% van het pensioengevend salaris, waarvan 8,4% voor rekening komt van Camille Oostwegel Holding B.V. en haar groepsmaatschappijen. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo december 2023 volgens opgave van het fonds 130%. Op basis van het uitvoeringsreglement hebben Landgoed Corneli B.V. en haar groepsmaatschappijen bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Uitsplitsing

	2023	2022
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	€ 1.780.334	€ 1.730.218
Totaal van afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	€ 1.780.334	€ 1.730.218

Overige bedrijfskosten

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over overige bedrijfskosten

Gedurende het boekjaar is een last van € 112.220 (2022: € 163.842) met betrekking tot leasebetalingen verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Onder de overige bedrijfskosten is een ontvangen subsidie inzake Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) ad € 0 (2022: € 56.938) verantwoord.

Financiële baten en lasten

Uitsplitsing

	2023	2022
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 7.362	€ 25.814
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -452.800	€ -308.962
Totaal van saldo financiële baten en lasten	€ -445.438	€ -283.148

Belastingen

Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Belastingen over de winst of het verlies		
Latente belastingen	€ -479.784	€ 193.435
Belastingen uit huidig boekjaar	€ 0	€ 29.061
Totaal van belastingen over de winst of het verlies	€ -479.784	€ 222.496
Effectieve belastingtarief	28.4 %	17 %
Toepasselijke belastingtarief	25 %	25 %

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over belastingen over de winst of het verlies

De effectieve belastingdruk wijkt af van de nominale belastingdruk. Dit wordt met name veroorzaakt door de volgende verschillen tussen het commercieel en fiscaal resultaat:

Titel van het document	Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V.
Naam van de rechtspersoon	Landgoed Corneli B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	13 december 2024

- Verschillen in afschrijving van de materiële vaste activa;
- Gedurende het boekjaar zijn er tegemoetkomingen inzake TVL en TOGS ontvangen. Deze tegemoetkomingen zijn fiscaal onbelast;
- Landgoed Corneli II B.V., welke behoort tot de groep, is een Natuurschoonlichaam in de zin van artikel 5, letter a, Wet Vennootschapsbelasting. In overeenstemming met artikel 2 van het Uitvoeringsbesluit Vennootschapsbelasting 1971 en op basis van afspraken met de Belastingdienst is deze vennootschap derhalve vrijgesteld van vennootschapsbelasting voor een bedrag van maximaal € 200.000.

Informatieverschaffing over de fiscale eenheid voor belastingen

De vennootschap en haar Nederlandse 100%-dochtermaatschappijen vormen een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Overige toelichtingen

Gemiddeld aantal werknemers

Uitsplitsing

	2023	2022
Gemiddeld aantal werknemers over de periode		
Gemiddeld aantal werknemers over de periode werkzaam binnen Nederland	238	220
Gemiddeld aantal werknemers over de periode werkzaam buiten Nederland	0	0
Totaal van gemiddeld aantal werknemers over de periode	<u>238</u>	<u>220</u>

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen: Uitsplitsing

	2023	2022
Bezoldiging van bestuurders en commissarissen		
Bezoldiging van commissarissen en gewezen commissarissen		
Bezoldiging van een commissaris	€ 24.000	€ 10.000
Totaal van bezoldiging van commissarissen en gewezen commissarissen	<u>€ 24.000</u>	<u>€ 10.000</u>
Totaal van bezoldiging van bestuurders en commissarissen	€ 24.000	€ 10.000

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Beschrijving van de vrijstelling voor het openbaren van de bezoldiging van bestuurders en commissarissen

De opgave van de bezoldiging van de directie kan worden herleid tot een enkele natuurlijke persoon die wordt bezoldigd door een groepsmaatschappij. Op grond van artikel 2:383 lid 1 BW is de opgave daarom achterwege gebleven.

Gebeurtenissen na balansdatum

Titel van het document	Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V.
Naam van de rechtspersoon	Landgoed Corneli B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening	13 december 2024

Informatieverschaffing over gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

Enkelvoudige jaarrekening

Balans

		31 december 2023	31 december 2022
Balans voor of na resultaatbestemming	Voor resultaatbestemming		
Activa			
Vaste activa			
Financiële vaste activa		€ 21.501.375	€ 21.991.823
Totaal van vaste activa		€ 21.501.375	€ 21.991.823
Vlottende activa			
Vorderingen		€ 361.907	€ 357.953
Liquide middelen		€ 602	€ 528
Totaal van vlottende activa		€ 362.509	€ 358.481
Totaal van activa		€ 21.863.884	€ 22.350.304
Passiva			
Eigen vermogen			
Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal		€ 18.300	€ 18.300
Agio		€ 4.738.010	€ 4.738.010
Andere wettelijke reserves		€ 151	€ 151
Overige reserves		€ 7.147.021	€ 5.981.536
Resultaat na belastingen van het boekjaar		€ -1.130.555	€ 1.165.485
Totaal van eigen vermogen		€ 10.772.927	€ 11.903.482
Kortlopende schulden		€ 11.090.957	€ 10.446.822
Totaal van passiva		€ 21.863.884	€ 22.350.304

Winst-en-verliesrekening

	2023	2022
Aandeel in resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	€ -970.231	€ 1.172.350
Overige baten en lasten na belasting	€ -160.324	€ -6.865
Totaal van resultaat na belastingen	€ -1.130.555	€ 1.165.485

Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Algemene grondslagen voor verslaggeving

Beschrijving van de standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd volgens de nettovermogenswaarde in overeenstemming met de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

Grondslagen

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Grondslag van financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Landgoed Corneli B.V. in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Als resultaat wordt verantwoord het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat.

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde onder aftrek van transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, welke in het algemeen gelijk is aan de nominale waarde. Bij de waardering wordt rekening gehouden met eventuele waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd op nominale waarde.

Balans

Financiële vaste activa

Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	€ 20.562.385	€ 21.532.616
Latente belastingvorderingen	€ 938.990	€ 459.207
Totaal van financiële vaste activa	€ 21.501.375	€ 21.991.823

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over financiële vaste activa

De rechtstreeks door Landgoed Corneli B.V. gehouden deelnemingen zijn:

Naam - Vestigingsplaats - Aandeel in geplaatst kapitaal in %

Landgoed Corneli II B.V. - Valkenburg aan de Geul - 100%

Camille Oostwegel Patrimonium B.V. - Valkenburg aan de Geul - 100%

Camille Oostwegel Holding B.V. - Valkenburg aan de Geul - 100%

Vorderingen

Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Vorderingen		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 348.614	€ 348.614
Kortlopende overige vorderingen		
Andere overige vorderingen	€ 9.030	€ 9.339
Totaal van overige vorderingen	€ 9.030	€ 9.339
Vorderingen uit belastingen naar de winst	€ 4.263	€ 0
Totaal van vorderingen	€ 361.907	€ 357.953

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over vorderingen

Vorderingen op verbonden maatschappijen

De vorderingen op verbonden maatschappijen zijn direct opeisbaar, maar hebben naar verwachting een resterende looptijd langer dan één jaar. Er is geen rente berekend. Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa hebben naar verwachting een looptijd korter dan een jaar.

Eigen vermogen

Verloopoverzicht

	Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	Agio	Andere wettelijke reserves	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Niet verdeelde winsten
Eigen vermogen aan het begin van de periode	€ 18.300	€ 4.738.010	€ 151	€ 5.981.536	€ 1.165.485	€ 0
Mutatie in het eigen vermogen gedurende de periode						
Allocatie van het resultaat				€ 1.165.485	€ -1.165.485	
Totaal van mutaties gedurende de periode	€ 0	€ 0	€ 0	€ 1.165.485	€ -1.165.485	
Eigen vermogen aan het einde van de periode	€ 18.300	€ 4.738.010	€ 151	€ 7.147.021	€ -1.130.555	
Eigen vermogen aan het begin van de periode						€ 11.903.482
Mutatie in het eigen vermogen gedurende de periode						
Totaal van mutaties gedurende de periode						€ 0
Eigen vermogen aan het einde van de periode						€ 10.772.927

Verloopoverzicht: Voorgaande periode

	Gestort en opgevraagd aandelenkapitaal	Agio	Andere wettelijke reserves	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Niet verdeelde winsten
Eigen vermogen aan het begin van de periode	€ 18.300	€ 4.738.010	€ 151	€ 3.484.172	€ 2.497.364	€ 0
Mutatie in het eigen vermogen gedurende de periode						
Allocatie van het resultaat				€ 2.497.364	€ -2.497.364	€ -2.497.364
Totaal van mutaties gedurende de periode	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.497.364	€ -2.497.364	€ -2.497.364
Eigen vermogen aan het einde van de periode	€ 18.300	€ 4.738.010	€ 151	€ 5.981.536	€ 1.165.485	€ 0
Eigen vermogen aan het begin van de periode						€ 10.737.997
Mutatie in het eigen vermogen gedurende de periode						
Totaal van mutaties gedurende de periode						€ -2.497.364

Eigen vermogen aan het einde van de periode

€ 11.903.482

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over eigen vermogen

Het geplaatst kapitaal van de vennootschap bedraagt € 18.300, verdeeld in € 18.200 gewone aandelen en € 100 cumulatief preferente aandelen.
Het totaal aantal geplaatste aandelen is 9.101.

Aandelenkapitaal

Overige bedragen: Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Geplaatst aandelenkapitaal	€ 18.300	€ 18.300

Andere wettelijke reserves

Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Andere wettelijke reserves		
Reserve voor inbreng op aandelen anders dan in geld	€ 151	€ 0
Wettelijke reserve deelnemingen	€ 0	€ 151
Totaal van andere wettelijke reserves	€ 151	€ 151

Resultaatbestemming

Tekstuele toelichting

Opgave van de bestemming van de winst of de verwerking van het verlies

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden in 2023. Het resultaat is bestemd conform het besluit van de Algemene Vergadering.

Opgave van het voorstel voor de bestemming van de winst of de verwerking van het verlies

De directie van Landgoed Corneli B.V. stelt aan de Algemene Vergadering voor Aandeelhouders voor het resultaat de volgende bestemming te geven:

Het resultaat over 2023 ad (€ 1.130.555) wordt geheel in mindering gebracht op de overige reserves.

Dit voorstel dient nog te worden vastgesteld door de Algemene Vergadering en is derhalve nog niet verwerkt in de jaarrekening 2023 van Landgoed Corneli B.V.

Kortlopende schulden

Uitsplitsing

	31 december 2023	31 december 2022
Kortlopende schulden		
Schulden aan groepsmaatschappijen	€ 11.090.957	€ 10.446.822
Totaal van kortlopende schulden	€ 11.090.957	€ 10.446.822

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over schulden aan overige verbonden partijen

Schulden aan verbonden maatschappijen

Over de rekening-courantverhoudingen wordt geen rente berekend, met uitzondering over de schuld met Landgoed Corneli II B.V. (3,5%). Omtrent aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Tekstuele toelichting

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

Fiscale eenheid:

Er is sprake van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tussen Landgoed Corneli B.V. en haar groepsmaatschappijen Camille Oostwegel Patrimonium B.V., Camille Oostwegel Holding B.V., Exploitatie Maatschappij Château Neercanne B.V., Exploitatie Maatschappij Kasteel Erenstein B.V., Hotel Kasteel Erenstein B.V., Exploitatie Maatschappij Winselerhof B.V., Exploitatie Maatschappij Hotel Château St. Gerlach B.V., Exploitatie Maatschappij Restaurant Château St. Gerlach B.V. en Exploitatie Maatschappij Kruissherenhotel B.V. Uit dien hoofde is elke tot de fiscale eenheid behorende rechtspersoon hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid.

Rekening-courantfaciliteit:

De rechtspersoon kan gebruik maken van de rekening-courantfaciliteit die Landgoed Corneli B.V. heeft afgesloten met de kredietverstrekker. De rechtspersoon is mede hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden ten aanzien van de rekening-courantfaciliteit. Voor de overeengekomen zekerheden wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Ondertekening van de jaarrekening

Overige gegevens

Naam bestuurder, commissaris en vertegenwoordiger C.J.L.M.
Oostwegel

2023
C.J.L.M. Oostwegel

Soort bestuurder of commissaris

Bestuurder (huidig)

Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

Valkenburg aan de Geul

Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen

13 december 2024

Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N)

Ja

Titel van het document Publicatiestukken 2023 Landgoed Corneli B.V.
Naam van de rechtspersoon Landgoed Corneli B.V.
Datum van vaststelling van de jaarrekening 13 december 2024

Naam bestuurder, commissaris en vertegenwoordiger C.L.J.M. Oostwegel

2023
C.L.J.M. Oostwegel

Soort bestuurder of commissaris Commissaris (huidig)
Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen Valkenburg aan de Geul
Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen 13 december 2024
Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N) Ja

Naam bestuurder, commissaris en vertegenwoordiger J.W. Janvier

2023
J.W. Janvier

Soort bestuurder of commissaris Commissaris (huidig)
Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen Valkenburg aan de Geul
Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen 13 december 2024
Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N) Ja

Naam bestuurder, commissaris en vertegenwoordiger J.W.C.M. Cobbenhagen

2023
J.W.C.M. Cobbenhagen

Soort bestuurder of commissaris Commissaris (huidig)
Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen Valkenburg aan de Geul
Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen 13 december 2024
Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N) Ja

Naam bestuurder, commissaris en vertegenwoordiger T.A. Goedmakers

2023
T.A. Goedmakers

Soort bestuurder of commissaris Commissaris (huidig)
Locatie van de ondertekening door bestuurders en commissarissen Valkenburg aan de Geul
Datum van de ondertekening door bestuurders en commissarissen 13 december 2024
Ondertekend door bestuurder of commissaris (J/N) Ja

Mededeling omtrent het ontbreken van de accountantsverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling omtrent de bestemming van de winst

Conform de statuten staat het resultaat ter beschikking van de Algemene Vergadering.

2023

Accountantsverklaring

Inhoud van de accountantsverklaring

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Algemene Vergadering van Landgoed Corneli B.V.

Verklaring over de het jaarbericht opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Landgoed Corneli B.V. te Valkenburg gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarbericht opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Landgoed Corneli B.V. op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023.

De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023.

De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening. Wij zijn onafhankelijk van Landgoed Corneli B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van informatieverstopping over continuïteit

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel Informatieverstopping over continuïteit op pagina 15 van de jaarrekening, waarin het bestuur de volgende gebeurtenissen en omstandigheden heeft geïdentificeerd: In de boekjaren 2023 en 2024 is niet voldaan aan de bepalingen in de financieringsconvenanten met de bank. Op grond van haar prognoses heeft Landgoed Corneli B.V. bij de bank waivers voor 2023 en 2024 ontvangen en nieuwe financieringsvoorwaarden voor 2025 vastgesteld. Tevens is het bestuur op grond van deze prognoses van mening dat zij voor tenminste een periode van 12 maanden na de datum van opmaak van de jaarrekening over 2023 aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. De belangrijkste veronderstellingen in deze prognoses zijn de volgende:

Een omzetgroei van 9,2% in combinatie met verdere kostenbeheersing zal moeten leiden tot een substantiële stijging van het bedrijfsresultaat.

De geplande investeringen in de bestaande locaties kunnen worden gefinancierd binnen de bestaande kredietfaciliteit en de verwachte verbetering van het bedrijfsresultaat.

Tenslotte geeft het bestuur aan dat Landgoed Corneli B.V. bij een tegenvallend bedrijfsresultaat en liquiditeitsontwikkeling over voldoende mogelijkheden beschikt om aan haar verplichtingen te kunnen blijven voldoen, zoals het vervreemden van bedrijfsonderdelen en het aanboren van alternatieve financieringsbronnen.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Reikwijdte van de groepscontrole

Landgoed Corneli B.V. staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Landgoed Corneli B.V. De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen Landgoed Corneli B.V., Landgoed Corneli II B.V., Exploitatie Maatschappij Hotel Château Sint Gerlach B.V., Exploitatie Maatschappij Château Neercanne B.V., Exploitatie Maatschappij Kruisherenhotel B.V., Exploitatie Maatschappij Restaurant Château Sint Gerlach B.V. en Exploitatie Maatschappij Winselerhof B.V. Bij deze groepsvennootschappen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Bij deze groepsvennootschappen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Door deze controlewerkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controleaanpak frauderisicos

Wij hebben risicos geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de entiteit en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisicos en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisicos. Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risicos op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude. Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisicos overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisicos zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risicos te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur:

Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen en andere aanpassingen die gedurende het boekjaar en tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen, zoals de waardering van de materiële vaste activa en de latente belastingvorderingen

Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Landgoed Corneli B.V. In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving. Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur en de financieel directeur. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de entiteit door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de financieel directeur én het lezen van notulen. Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: naleving van het (vennootschaps)belastingrecht en de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten. Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten. Daarnaast is Landgoed Corneli B.V. onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken. Gezien de aard van de activiteiten van de entiteit en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter.

Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de entiteit, voor de mogelijkheid van de entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot

het bestuur en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of Landgoed Corneli B.V. dergelijke wet- en regelgeving naleeft;

de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving. Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze werkzaamheden met betrekking tot de evaluatie van de geschiktheid van de door het bestuur toegepaste continuïteitsveronderstelling voor de periode van twaalf maanden vanaf de datum van het opmaken van de jaarrekening 2023, waarbij inbegrepen het evalueren van de effectiviteit van de maatregelen van het bestuur om het geïdentificeerde continuïteitsrisico af te dekken, omvatten onder andere:

Het overwegen of de analyse van het continuïteitsrisico door het bestuur alle relevante informatie omvat waarvan wij kennis van hebben als gevolg van de controle van de jaarrekening 2023, inzicht in de bepalingen in de financieringsconvenant met de bank en de beschikbare tussentijdse financiële informatie over 2024.

Het bevragen van het bestuur en de financieel directeur over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de analyse van het continuïteitsrisico en de door het bestuur opgestelde prognoses voor 2024 en 2025 van de balans, de winst-en-verliesrekening en de liquiditeit.

Het beoordelen van de door het bestuur opgestelde prognoses voor 2024 en 2025 van de balans, de winst-en-verliesrekening en de liquiditeit op basis van beschikbare onderbouwingen, zoals gesloten overeenkomsten, saldi van bankrekeningen, externe bronnen en cijfers uit voorgaande jaren met betrekking tot bezettingsgraad en de average day rates van de hotels en brutomarges van de restaurants.

Het evalueren van de sensitiviteit van de veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de prognoses voor 2024 en 2025 van de balans, de winst-en-verliesrekening en de liquiditeit in relatie tot de beschikbare bancaire financieringsruimte. Hierin is tevens de additionele mogelijkheid betrokken om bedrijfsonderdelen te vervreemden om eventuele tegenvallers op te vangen.

Het uitvoeren van cijferanalyses op de tot en met oktober 2024 beschikbare tussentijdse financiële informatie van Landgoed Corneli B.V., waarbij wij deze informatie hebben aangesloten op de onderliggende financiële administratie.

Het inwinnen van inlichtingen en het bevragen van het bestuur en de financieel directeur over hun kennis van continuïteitsrisicos na het opstellen van de prognoses en het doornemen van notulen van vergaderingen van de raad van commissarissen op aanwijzingen voor nieuwe of gewijzigde omstandigheden.

Kennisname van de correspondentie met de bank, inclusief de door de bank afgegeven waivers voor 2023 en 2024 en het analyseren van de financiële positie per ultimo 2025 van Landgoed Corneli B.V. in relatie tot de met de bank overeengekomen nieuwe financieringsvoorwaarden voor 2025.

Vaststellen dat het continuïteitsrisico en de effectiviteit van de maatregelen van het bestuur om het geïdentificeerde continuïteitsrisico af te dekken, zoals toegelicht in het onderdeel Informatieverschaffing over continuïteit op pagina 15 van de jaarrekening 2023 toereikend zijn beschreven.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij vinden de toelichting zoals opgenomen in het onderdeel Informatieverschaffing over continuïteit op pagina 15 van de jaarrekening 2023 toereikend.

Verklaring over de het jaarbericht opgenomen andere informatie

Het jaarbericht omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

Het bestuursverslag.

De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens. Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel. Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.

Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen. Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was. Wij communiceren met het bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Maastricht Airport

5 december 2024

Deloitte Accountants B.V.

F.E. Mijinke MSc RA

Gemeente Maastricht
t.a.v. de wethouder J. Aarts

In cc Raadsgriffie Maastricht

Geachte heer Aarts, beste John,

Betreft: herziening Hotelnota, herziening marktruimte en toekomstig hotelbeleid

“Je moet het dak repareren als de zon schijnt”

De huidige hotelnota dateert alweer van 2015 incl. de tussentijdse herziening van 2018.

We kunnen concluderen dat toerisme, en dus ook de hotelsector, voor het economisch model van Maastricht een belangrijke inkomstenbron is. Zowel aan directe en indirecte belastingen als ook aan directe en indirecte regionale/lokale werkgelegenheid. Je zou mogen verwachten dat er sprake is van een lange termijn visie en dito beleid.

We zien echter in de afgelopen periode tal van incidenten waarop het huidige hotelbeleid geen of onvoldoende antwoorden heeft. Voor de sector is duidelijkheid en stabiliteit een belangrijke voorwaarde om kwalitatief te kunnen blijven bloeien en zo een bijdrage te leveren aan het economisch model van de stad. We constateren dan ook dat de hotelnota, die destijds in samenwerking met SAHOT, KHN en de gemeente Maastricht is opgesteld, inmiddels deels achterhaald is en een dringende actualisatie vereist om aan de hedendaagse realiteit te voldoen.

Laat duidelijk zijn dat we deze brief niet schrijven ter bescherming van onze eigen ondernemingen, maar wel met het oog op de economische duurzaamheid van toeristische en zakelijk Maastricht, die ook voor ons de basis van het bestaan vormt.

Hotels dienen vanuit hun eigen verdienmodel een herinvesteringsreserve op te bouwen. Om duurzaam te kunnen opereren dienen elke vier à vijf jaar investeringen te worden gedaan in de concepten en de kamers. Maar ook in de continue ontwikkeling van mensen en de verduurzaming van de gebouwen, vaak cultureel erfgoed. Deze reserve staat de laatste jaren sterk onder druk o.a. vanwege terugbetaling Corona schulden, afbetalen uitgestelde belastingen, inflatie, sterk gestegen energie- en personeelskosten en andere (verplichte) maatregelen.

Tot nu toe kan e.e.a. nog deels opgevangen worden uit een verhoging van prijzen. Maar de rek is er uit. Uit het Hosta-rapport 2024 blijkt een bezettingsgraad die 3% lager ligt dan voorheen. Onze eigen STR-cijfers ondersteunen dit beeld.

Bovendien rijzen er onzekerheden over evenementen die een belangrijke rol spelen in de aantrekkingskracht van Maastricht, zoals de concerten van André Rieu en de toekomst van de TEFAF-beurs, die al is ingekort. De ontwikkeling van de vraagzijde is dan ook van elementair belang. De verhoging van de toeristenbelasting en de dreigende Btw-verhoging zijn niet bevorderlijk, blijkt uit de vele onderzoeken en rapporten, zoals o.a. eigen gemeentelijke Ginder rapport.

Het oorspronkelijke doel was om gezamenlijk tot een effectief hotelbeleid te komen dat de gemeente voorziet van richtlijnen om hotelketens, investeerders, projectontwikkelaars, etc. op basis van vastgestelde criteria te toetsen, met als doel een gefaseerd en evenwichtig beleid te realiseren.

Echter we zien steeds vaker dat goedgekeurde projecten niet van de grond komen en tegelijkertijd andere projecten zich aandienen waarvoor geen ruimte is. Zo staat het Grand Hotel in de Boschstraat vijf jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning nog steeds leeg en is het anti-kraak bewoond. Dit is een vorm van kapitaalvernietiging en een schandvlek voor de omgeving. Het vinden van een nieuwe exploitant binnen de vastgestelde normen lijkt haast onmogelijk. Hetzelfde geldt voor het Palace-project, waar na vijf jaar nog geen voortgang is geboekt. Gezien de gestegen bouwkosten vragen wij ons af welke investeerder hier nog bereid is te investeren. Door dezelfde ontwikkelaar is het project Hotel Croix de Bourgogne in Valkenburg al driemaal uitgesteld. De exploitant van het beoogde Marriott-hotel van de Odyssee hotelgroep zag bovendien een van zijn hotels in Rotterdam recentelijk failliet gaan. Wij vrezen dat een vergelijkbare situatie zich zal voordoen in Maastricht.

Wij maken ons zorgen over de praktijk waarbij leegstaande gebouwen te snel en te gemakkelijk als hotel worden herontwikkeld, vaak enkel en alleen omdat de ontwikkelaar de kosten niet kan dekken. Dit achten wij geen gezonde ontwikkeling voor de stad.

Tegelijkertijd voeren we de marktruimte discussie op basis van de Ginder methodiek. Deze vinden we niet transparant genoeg en de uitkomsten liggen vaak niet in lijn met de realiteit. Al in een eerder stadium hebben we aangegeven meer te zien in het monitoren van online realtime data van alle logiesverstrekkende bedrijven, dus incl. kleine hotels, bungalowparken en BnB's, om een adequaat beeld van de markt te krijgen. Met actuele data kunnen we samen bepalen waar wel of geen ruimte in de toekomstige markt zit gerelateerd aan macro-economische dan wel toeristische en zakelijke ontwikkelingen

(o.a. congressen, Randwijck én de vestiging van 'corporates', waar het Maastricht aan ontbeert). Het door ons voorgestelde www.visitordata.nl geniet de voorkeur. De informatie hieromtrent heb je al eerder van mij per mail ontvangen.

Wij pleiten daarom voor een herziening van de hotelnota, waarin scherpere voorwaarden en condities worden opgenomen, evenals transparante verplichtingen voor het nakomen van vergunningen, inclusief boeteclausules. Bijkomende voorwaarden zoals LTHBQI+, lidmaatschap van een keten of het hebben van een kwaliteitslabel zijn in onze ogen niet relevant en dienen te worden vermeden.

Met de komst van nieuwe hotels zoals Château Oys aan de rand van Maastricht, het Van der Valk en de uitbreiding van het Kruisherhotel, die zijn goedgekeurd op basis van de bestaande hotelnota, is het van cruciaal belang dat er een duidelijke langetermijnvisie wordt ontwikkeld. Hierbij dienen alle belangen zorgvuldig tegen elkaar te worden afgewogen, om te komen tot een actuele en transparante hotelnota incl. mogelijke marktruimte, waar zowel ondernemers als de gemeente zich in kunnen vinden. Dit is niet alleen van belang voor de hotels zelf, maar ook voor het behoud van Maastricht als kwalitatief hoogwaardige toeristische en zakelijke bestemming.

Graag willen we samen met jullie komen tot deze scherpere langere termijn visie vervat in een nieuwe integrale hotelnota.

Wij zijn uiteraard bereid om deze kwestie mondeling nader toe te lichten, met vriendelijke groet,

Hans Bours,

Voorzitter SAHOT Maastricht

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 24-12-2024
No. 2024-04474 (Raad)
No. 2024-04475 (Cerk)**

College van B&W Maastricht
t.a.v. wethouder Mackus
t.a.v. wethouder Bastiaans
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 19 december 2024

Referentie, XR/BW/mh 24.018

Geacht college,

Ik kwam in het bezit van de zienswijzenrapportage inzake uitbreiding Kruisherhotel.

Op pag. 55 wordt vermeld de reden waarom Xelat Recrea BV zich zou hebben teruggetrokken uit Grand Hotel Maastricht. U beweert: "Dit had verschillende redenen maar andere redenen dan de bouwkosten".

Deze stellingname is pure onzin. De gemeente heeft geen contact met mij gehad over deze zaak. De juiste reden is dat de eigenaar/ontwikkelaar geconfronteerd werd met een toename van de bouwkosten van [redacted] terwijl deze oorspronkelijk op [redacted] begroot waren en nu totaal [redacted]

De huurovereenkomst was gebaseerd op een investering van [redacted]. De eigenaar/ontwikkelaar wenst de investeringstoename te verrekenen in de huur.

Volgens de internationale consultant [redacted] mag de maximale huur 22.3% van de omzet zijn. Door de toename zou de huur ca. 30% van de omzet zijn. De markt in Maastricht laat geen kamerprijzen toe met een netto opbrengst van [redacted] per kamer per nacht.

./2

XR/BW/MH 24.018

2.

De redenen van de investeringsoverschrijding hebben te maken met de tijdsduur van de bezwaarprocedures, covid, de kosten van de bouw, etc. etc.

Ik ben gaarne bereid e.e.a. toe te lichten zodat de exploitant van het Kruisherhotel niet voor dezelfde problematiek komt te staan.

Ik verzoek u vriendelijk deze brief te delen met de leden van de gemeenteraad.

Ik wens u Prettige Feestdagen en een Voortreffelijk Nieuwjaar.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Algemeen Directeur

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1

**Uitbreiding Kruisherhotel:
Ruimtelijke ordening en ruimtelijke onderbouwing:
Belanghebbendetoets incl. hittestress en passen bouwplan binnen de beleidskaders van de gemeente**

1. Ruimtelijke ordening en belanghebbendetoets

Er sprake is van een hoge massieve nieuwbouw op een kleine binnenterrein tussen woningen, leidend tot een verdere sterke verdichting en versterking van het kleine binnenterrein.

De gemeente negeert de inbreng van deskundigen zoals de door stedenbouwkundige Rein Geurtsen opgestelde "Stedenbouwkundige inpassing locatie De Stuers". Zijn conclusie is dat het voorliggende bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening omdat grotere bouwhoogten niet zijn toegestaan in private achtertuinen en binnenterreinen. Dit in tegenstelling tot mogelijk grotere bouwhoogten grenzend aan de openbare ruimte. De gemeente neemt voetstoots de mening van de WMC en stedenbouw over, die qua standpunt over de bouwhoogte een grote draai hebben gemaakt.

De stedenbouwkundige inpassing van Rein Geurtsen wordt door de gemeente ten onrechte alternatief plan genoemd. Er is geen sprake van een alternatief plan; zoals de titel en de inhoud van het Rapport Geurtsen aangeven betreft het een stedenbouwkundig raamwerk, een regulier toegepast inpassingskader voorafgaand aan de mogelijke goedkeuring van een plan dat fors afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De reguliere werkwijze in de ruimtelijke ordening wordt in de zienswijzenrapportage met voeten getreden, zie ook het eerste advies van de omgevingstafel van de gemeente d.d. 25 april 2021.

De gemeente laat het programma/ verdienmodel van initiatiefnemer leidend zijn boven een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de zienswijzenrapportage treffend weergegeven met het commentaar dat met de stedenbouwkundige inpassing van Rein Geurtsen niet kan worden voorzien in het programma zoals door initiatiefnemer verzocht en noodzakelijk geacht. Daarnaast wordt nog opgemerkt dat het niet mogelijk is de bouwhoogte nog verder naar beneden te brengen met behoud van het programma.

Een goede ruimtelijke onderbouwing vereist dat aangetoond wordt dat belanghebbenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad en dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig wordt aangetast. Dit dient helder, d.w.z. integraal in een apart hoofdstuk, te worden aangetoond d.m.v. een belanghebbendetoets. Deze gedegen belanghebbendetoets ontbreekt bij het ontwerpbesluit en in de zienswijzenrapportage.

Om aan te tonen dat de belangen van de omwonenden niet onevenredig worden geschaad bevat de zienswijzenrapportage een uitgebreide beschrijving van de in de loop van de tijd gedane concessies en van het participatieproces (beide zeer subjectief weergegeven ten faveure van initiatiefnemer).

Dit alles doet weinig terzake;

Het gaat om het eindresultaat d.w.z. het uiteindelijke bouwplan en de mate waarin dit bouwplan belanghebbenden al of niet onevenredig in hun belangen schaadt en het woon- en leefklimaat van omwonenden al of niet ernstig aantast.

De zienswijzenrapportage stelt dat op pagina 9-15 van het (ontwerp)besluit de integrale belangenafweging is opgenomen. Dit is onjuist, pagina 9-15 van het (ontwerp)besluit bevat geen integrale belangenafweging, waarin aangetoond wordt dat belanghebbenden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad en dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig wordt aangetast. Hittestress komt hier sowieso niet aan de orde, zie 2.2.

Het is volgens de gemeente geen vereiste de belanghebbendetoets in een apart document op te nemen. Echter uit oogpunt van behoorlijk bestuur is de gemeente verplicht een heldere belanghebbendetoets op te stellen.

Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing omdat niet in een gedegen belanghebbendetoets wordt aangetoond dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad c.q. het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig wordt aangetast.

2. Passen bouwplan binnen de beleidskaders van de gemeente

2.1 Hotelbeleid

De haalbaarheidsstudie is ten onrechte positief beoordeeld op het onderdeel financiële haalbaarheid, onterecht omdat niet voldaan is aan het knock out criterium volledigheid en juistheid van de financiële onderbouwing.

De beoordeling van de haalbaarheid zou een onvoldoende score bij correcte toetsing op het gemeentelijk hotelbeleid vanwege een onvoldoende score bij financiële haalbaarheid. Zie ook bijlage 1.

Er is niet voldaan aan het gemeentelijk hotelbeleid.

2.2 Hittestress en Omgevingsvisie Maastricht 2040

In het kader van het verminderen van hittestress worden een aantal bouwtechnische maatregelen getroffen, zoals warmte werend glas, gevelgroen, dak groen op uitbouwen binnen de bouwblokken, of het toepassen van begroeide pergola's op parkeerplaatsen. Dit zijn en blijven letterlijk druppels op een gloeiende plaat;

Eindresultaat is hoe dan ook dat er een groot hitte-eiland ontstaat met alle gevolgen vandien voor de omwonenden. Naar de gevolgen van het creëren van dit grote hitte-eiland op het kleine binnenterrein en de daarmee samenhangende hittestress voor omwonenden is geen enkel onderzoek gedaan.

In het recent verschenen rapport "Foto van de leefomgeving", in opdracht van de gemeente opgesteld door Royal Haskoning DHV, wordt geconcludeerd dat in een groot deel van Maastricht sprake is van grote hittestress. Op een aantal plekken is zelfs sprake van extreme hittestress, met name in het centrumgebied waar veel verharding en weinig groen aanwezig is.

Dit geldt zeer sterk voor het verharde Herdenkingsplein en directe omgeving waar vanwege de ondergrondse parkeergarage weinig groen aanwezig is en om dezelfde reden ook weinig aanvullend groen kan worden aangeplant. Het kleine binnenterrein dat nog rest zou dan ook uit oogpunt van klimaatverandering en hittestress niet volkomen verdicht en versteend maar vergroend moeten worden.

Echter anno 2025 is het bouwplan uitbreiding Kruisherhotel door de gemeente, naar eigen zeggen, niet eens beoordeeld / getoetst op het voorkomen van het creëren van een hitte-eiland en daarmee van hitte-stress voor omwonenden.

Het is zonder meer een **vereiste dat alsnog onderzoek plaatsvindt naar de omvang en de schadelijke gevolgen van hittestress voor omwonenden** als gevolg van de uitbreiding van het Kruisherhotel en of dit al of niet onaanvaardbare gevolgen betreft. Dit dient ook onderdeel van de belanghebbendentoets te zijn.

Zonder een hittestress-onderzoek is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening omdat niet is aangetoond dat de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad c.q. het woon- en leefklimaat van omwonenden niet ernstig wordt aangetast als gevolg van hittestress.

Er is niet voldaan aan de Omgevingsvisie Maastricht 2040 t.a.v. klimaatverandering, toekomstbestendige leefomgeving en hittestress.

2.3 Parkeren

De parkeerbehoeftebepaling na uitbreiding is volgens het (ontwerp)besluit en de zienswijzerapportage:

Parkeerbehoefte huidig hotel	29 parkeerplaatsen	
Parkeerbehoefte uitbreiding	49 parkeerplaatsen	Vanaf september 2028 of later
Totale parkeerbehoefte	78 parkeerplaatsen	Vanaf september 2028 of later

Het huidige Kruisherhotel zou dus een parkeerbehoefte hebben van 29 parkeerplaatsen; Echter het huidige Kruisherhotel huurt al jaren en zou ook de komende jaren 62 parkeerplaatsen huren in garage Lenculenhof.

Het Kruisherhotel huurt dus al jaren en zal ook de komende jaren 33 parkeerplaatsen in garage Lenculenhof huren die ze helemaal niet nodig hebben. Dit kan niet waar zijn. Deze 33 parkeerplaatsen zijn momenteel reeds nodig want de financiële positie van de Oostwegel Collection en de dringende noodzaak tot stringente kostenbewaking laten het niet toe dat het huidige Kruisherhotel over een ongebruikte parkeercapaciteit van 33 parkeerplaatsen zou beschikken.

Dat dit wel zo zou zijn dient hard te worden onderbouwd middels een meting / telling, hetgeen nu niet het geval is.

Het ontwerpbesluit is verder in strijd met de Nota Parkeernormen 2021, o.a. omdat:

- In de verkeerstoets de extra parkeerbehoefte foutief is vastgesteld, deels omdat bij de berekening onjuiste aantallen m² BVO zijn gehanteerd en deels omdat in de berekening het terras en de kleinere multifunctionele ruimten / break-out spaces niet zijn opgenomen. Correct berekend leidt de uitbreiding tot een extra parkeerbehoefte van 56 parkeerplaatsen en niet van 49 parkeerplaatsen zoals de verkeerstoets stelt. In de zienswijzenrapportage wordt niet ingegaan op het hanteren van onjuiste aantallen m² BVO; M.b.t. het terras en de kleinere multifunctionele ruimten wordt ten onrechte gesteld dat dit nevenfuncties betreft die in de berekening van de parkeerbehoefte niet behoeven te worden opgenomen.
- In de verkeerstoets niet reële oplossingen worden genoemd om te voorzien in de extra parkeerbehoefte. Valet-parking voor de bezoekers van het restaurant of de multifunctionele ruimten zal in de in de praktijk niet werken, zodat ze gedwongen zijn om gebruik maken van de openbare parkeervoorzieningen in de binnenstad. Het inzetten van de 110 parkeerplekken bij Chateau Neercanne kan noch via valet-parking (praktisch niet haalbaar) noch via shuttle service (uit den boze voor een 5-sterren hotel). In de zienswijzenrapportage wordt zonder nadere onderbouwing gesteld dat dit wel mogelijk is.

Er is dus niet voldaan aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2021

Zienswijzenrapport ‘Omgevingsvergunning Uitbreiding Kruisherenhof’: Reactie Rein Geurtsen

Op pagina 35 van het *Zienswijzenrapport ‘Omgevingsvergunning Uitbreiding Kruisherenhof’* reageert de Gemeente Maastricht op het Rapport van het Bewonerscomité Kruisherenhof, getiteld Stedenbouwkundige inpassing bebouwing locatie De Stuers Maastricht d.d. 28 maart 2023.

De gemeente bestempelt dit rapport als een *“alternatief plan”* voor het project Kruisherenhof. De gemeente stelt:

“Dit plan ging uit van een geringere bouwhoogte, maar ook van een volledige bebouwing van het achtergelegen terrein;

En:
Met een volledige bebouwing van het achter gelegen terrein wordt een geringere kwaliteit van de buitenruimte bereikt; er kan dan geen binnentuin worden gerealiseerd. “

Het bewonerscomité heeft mij verzocht om een reactie te geven op deze kwalificaties. Gaarne voldoe ik aan dat verzoek.

Allereerst wil ik graag mijn betrokkenheid bij deze kwestie toelichten. Omwonenden hebben mij in januari 2023 verzocht om voor deze casus een Stedenbouwkundig Raamwerk op te stellen. Het bewonerscomité heeft mij hiervoor benaderd omdat de huidige stedenbouwkundige situatie van hun woonomgeving tot stand is gekomen op basis van het in 1990 door mij, als toenmalige hoofdstedebouwkundige bij de Gemeente, ontworpen *Stadsontwerp voor het Noordwest-Quadrant van de Binnenstad*, het plandocument dat ten grondslag heeft gelegen aan de realisatie van het project Herdenkingsplein in de periode 1990-2000.

Vooropgesteld: de gemeentelijke kwalificaties van het bovengenoemde rapport en van het door mij opgestelde Stedenbouwkundige Raamwerk 2023 hebben mij in hoge mate verbaasd. Verbaasd, omdat ik me niet aan de indruk kan onttrekken dat deze tekst geconcipteerd is door iemand die moeite heeft met het lezen van stedenbouwkundige tekeningen. Van de Gemeente Maastricht zou ik dat nooit hebben verwacht, gelet op haar reputatie van stedenbouwkundige zorgvuldigheid, gelet ook omdat ik weet dat er bij de gemeente stedenbouwkundigen werken die ik uit eigen ervaring ken als vakgenoten die uitstekend tekeningen kunnen lezen.

Dan nu mijn reacties. Allereerst op de gemeentelijke stelling *“geen binnentuin”*. Ik constateer:

- In het Stedenbouwkundige Raamwerk 2023 wordt het achtergelegen terrein niet volledig bebouwd. Het wordt slechts voor 70% bebouwd. Dat percentage is overigens exact gelijk aan het bebouwingspercentage van het bouwplan van Oostwegel Collection, exact 70 %. (Zie Bijlage 2 van mijn rapport)
- In het Stedenbouwkundige Raamwerk 2023 is uitdrukkelijk gekozen voor het Hofconcept, dus juist voor een groene binnenhof. Voor een hof die een weerspiegeling is van de bestaande hof van het Kruisherenklooster. Terzijde: er is geen enkele rede waarom dit groene Hofconcept niet gecombineerd zou kunnen worden met de bouw van een ondergrondse stallingsgarage. (zie blz 29 van mijn rapport)
- De wijze van verdeling van de bouwmassa is wel fundamenteel anders. In het plan van Oostwegel Collection wordt de bebouwing op één punt geconcentreerd. In het Raamwerk wordt de bebouwing juist gespreid en gesitueerd tegen de erfgronden van het achterterrein, in de vorm van een afschermende bebouwing van twee bouwlagen, in overeenstemming met de bouwhoogte van de bestaande bebouwing op de achterterreinen.
- Dit stedenbouwkundige principe biedt twee voordelen: de bouwhoogte van de nieuwbouw wordt aanzienlijk verlaagd én de afstand tussen het hoogste bouwvolume en de omliggende binnenterreinen van omwonenden wordt aanzienlijk vergroot.
- Samenvattend: Deze stedenbouwkundige principes zorgen voor een maximale beperking van de overlast die door omwonenden zal worden ervaren.

Dan nu de gemeentelijke stelling: het door het bewonerscomité geponeerde Stedenbouwkundige Raamwerk wordt beschouwd als *“een alternatief plan”*.

- Het Raamwerk wil uitdrukkelijk niet beschouwd worden als een alternatief bouwplan. Zo een plan kan alleen maar tot stand komen als er een concrete opdrachtgever in het spel is.
- Een Stedenbouwkundig Raamwerk gaat in de regel vooraf aan een concreet bouwplan. Het onderzoekt het optimale programmatische laadvermogen van een locatie, daarbij uiteraard ook rekening houdend met eventuele programmatische wensen en verlangens van potentiële bouwinitiatieven.

Het Stedenbouwkundig Raamwerk 2023 baseert zich op twee grondslagen:

- Ten eerste: de historiciteit van de locatie; in dit geval die van het historische kloosterdomein, maar ook die van het stedenbouwkundige gedachtengoed dat ten grondslag ligt aan het ingrijpende project van stadsvernieuwing en stedelijke verdichting dat in de negentigerjaren van de vorige eeuw is gerealiseerd.
- Ten tweede: de erkenning dat de burgerparticipatie een cruciale rol heeft gespeeld bij het ingrijpende herstructureringsproces van het Herdenkingsplein e.o. en dat de toen gemaakte afspraken hun juridische weerslag hebben gekregen in het Bestemmingsplan.

Kort samengevat komt het in dit geval hier op neer:

- Grotere bouwhoogten zijn (onder voorwaarden) mogelijk daar waar de nieuwbouw grenst aan de openbare ruimte, aan de omringende staten rondom het grote bouwblok, langs Brusselsestraat, Calvariestraat en Jekerstraat, en aan het openbare binnenplein, het Herdenkingsplein.
- Grotere bouwhoogten zijn niet toegestaan in de private achter gebieden en binnentuinen.