

Aan:
College van B&W Maastricht
Leden gemeenteraad Maastricht

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 20-01-2025
No. 2025-00190 (Raad)
No. 2025-00189 (Vergunnen)

Uitbreiding Kruisherhotel: Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

Geacht college,
Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze brief naar aanleiding van de Domeinvergadering Fysiek 7 januari 2025, betreffende 'Definitieve VVGB Uitbreiding Kruisherhotel'. Tijdens deze vergadering is gebruik gemaakt van de inspreektijd en heeft politieke bespreking plaatsgevonden ter voorbereiding van besluitvorming van raadsvoorstel 'VVGB' dat geagendeerd staat op 28 januari 2025.

Tijdens het debat bleek dat de coalitiepartijen en Groen Links, ingegeven door politieke afwegingen, zich blind en kritiekloos achter het collegestandpunt opstellen en inhoudelijk enkel aangeven achter het ondernemerschap in de stad te staan. Van de wettelijke controlerende taak van de gemeenteraad viel bij deze partijen niets te bespeuren. Deze partijen gaan echter voorbij aan de voor hen geldende regels voor het handhaven van de betrouwbaarheid van het openbaar bestuur. Dit laatste betekent dat de burger ervan uit moet kunnen gaan dat een gemeente het eigen beleid daadwerkelijk uitvoert en niet willekeurig van dat beleid afwijkt ten koste van de eigen inwoners. Betrouwbaarheid van het openbaar bestuur gaat boven politieke afwegingen.

Woon- en leefklimaat voor de omwonenden i.c. milieu, klimaatverandering en hittestress zijn in de vergadering niet eens aan de orde geweest anders dan holle woorden over vergroenen (genoemde vergroeningsaspecten zetten echt geen zoden aan de dijk) terwijl in werkelijkheid de bomen achter het Stuersgebouw worden gekapt.

Het door de gemeenteraad geaccordeerde 'Toetsingskader hotels Maastricht' (toetsingskader) vermeldt in par. 3.3 'Tabblad Economisch' het volgende:

Dit tabblad bevat één criterium: 18. Volledig- en juistheid financiële haalbaarheid;

Dit is een 'knock out criterium'. Een onvoldoende score betekent dat er onvoldoende wordt gescoord voor de algehele beoordeling.

In de in opdracht van de gemeente door ZKA uitgevoerde toets en vervolgttoets staat te lezen:

Eerste beoordeling ZKA in toets uitbreiding Kruisherhotel Maastricht: *'Om de financiële haalbaarheid adequaat te beoordelen ontbreekt echter inzicht in de bron, de opbouw en totstandkoming van de verwachte investeringen. Dit is echter cruciaal om uiteindelijk te beoordelen of het uitbreidingsplan financieel haalbaar is.'*

Tweede beoordeling ZKA in vervolgttoets uitbreiding Kruisherhotel Maastricht: *'In de eerste toets concludeerden wij niet in staat te zijn om de financiële haalbaarheid vast te stellen. Belangrijk punt was het ontbreken van inzicht in de bron, de opbouw en totstandkoming van de verwachte investeringen. Wij vroegen daarom om meer inzicht in deze verwachte investeringen. Deze informatie is niet toegevoegd in de aangepaste haalbaarheidsstudie. Op basis van het overleg dat de gemeente Maastricht had met de initiatiefnemer begrepen wij dat deze verdere informatie niet beschikbaar is. De begrote investeringen worden op basis van eerdere ervaringen als realistisch gezien, maar zijn niet gebaseerd op bijvoorbeeld prijsopgaven en moeten als een maximum geïnterpreteerd worden. Een gedegen toets is derhalve niet mogelijk. Wij stellen voor dit te positief te beoordelen onder de strikte voorwaarde dat het kwaliteitsniveau en de geboden faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in het toetsingskader.'*

Tijdens de raadsvergadering is diverse keren duidelijk de vraag gesteld of een gemeenteraadslid zich dient te houden aan het door de gemeenteraad geaccordeerde beleid met de daarin opgenomen voorwaarden, specifiek werd gevraagd of het hotelbeleid dat is neergelegd in 'Toetsingskader hotels Maastricht' toegepast diende te worden.

Geen enkel raadslid van de coalitiepartijen en Groen Links, aan wie deze vraag werd voorgelegd, heeft deze vraag beantwoord maar er steeds voor gekozen iets anders te verkondigen om daarmee het antwoord te omzeilen. Een

betrouwbare overheid handhaaft de regels van openbaar bestuur. Ieder gemeenteraadslid heeft de eed afgelegd en daarbij gezworen/beloofd dat hij/zij de wetten zal nakomen en zijn plichten naar eer en geweten zal vervullen.

Het toetsingskader vereist in het kader van het knock-out-criterium: een investeringsbegroting met de volgende gespecificeerde posten 1) aankoopkosten grond en gebouw; 2) (Ver)bouwkosten; 3) Kosten voor inrichting van hotelinitiatief, zoals kamers, horeca en overige faciliteiten; 4) Bijkomende-/overige kosten w.o. projectontwikkelingskosten.

Het toetsingskader vereist vervolgens in het kader van het knock-out-criterium: dat de investeringsbegroting als basis dient om vervolgens de kapitaallasten te berekenen.

In de haalbaarheidsstudie moet terugkomen met behulp van welke uitgangspunten de kapitaallasten zijn bepaald.

In het toetsingskader is geen hardheidsclausule opgenomen noch enige andere discretionaire bevoegdheid om af te wijken van de kwantitatieve (= cijfermatige en financiële onderbouwing) vereisten van het 'knock-out-criterium' (criterium 18).

ZKA oordeelt in kwantitatieve zin dat een gedegen toets niet mogelijk is: dat wil dus zeggen 'knock-out'.

N.B. Het oordeel van ZKA luidde zo in de eerste beoordeling en het oordeel van ZKA luidde zo in de tweede beoordeling. Hoeveel duidelijkheid heeft u als college en als raad nodig?

Desondanks durven de wethouders 5.1.2e en 5.1.2e in een brief aan de omwonenden te schrijven:

Deze toetsing van de eerste haalbaarheidsstudie is de aanleiding geweest om de haalbaarheidsstudie aan te vullen. Op 02 februari 2022 heeft 5.1.2e de gewenste informatie aangevuld in de haalbaarheidsstudie.

De omwonenden kunnen dit niet anders zien dan het bewust verkondigen van pertinente onwaarheden, tekenend voor de gang van zaken binnen de gemeente bij het niet willen voldoen aan het knock-out criterium binnen het eigen 'Toetsingskader hotels Maastricht'.

ZKA schrijft namelijk heel duidelijk in de vervolgtoets: *Wij vroegen daarom om meer inzicht in deze verwachte investeringen. Deze informatie is niet toegevoegd in de aangepaste haalbaarheidsstudie.*

Door het geven van het kwalitatieve voorstel van ZKA om het 'te' positief te beoordelen onder de strikte voorwaarde dat het kwaliteitsniveau en de geboden faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in het toetsingskader, treedt ZKA buiten de reikwijdte van het knock-out-criterium.

Een kwalitatieve beoordeling wordt in criterium 18 niet gevraagd, derhalve is dat laatste zinsdeel in de beoordeling niet relevant.

Door als eindconclusie op te nemen dat de haalbaarheidsstudie volstaat, levert ZKA willens en wetens onbehoorlijk werk en begaat daarmee een beroepsfout. ZKA weet namelijk heel goed op basis van zijn eigen beoordeling m.b.t. de financiële haalbaarheid van criterium 18 dat de knock-out van toepassing is en dat er dus een negatieve beoordeling afgegeven had moeten worden. Het ongemak dat ZKA zelf voelt om tot deze eindconclusie te ("moeten") komen is voor de goede verstaander tussen de regels door duidelijk leesbaar.

De wethouder verwees naar de eindconclusie van het ZKA-rapport, maar het college van B&W mag de ogen niet sluiten voor de inhoudelijke beoordeling van ZKA waarin ze noteren dat een gedegen toets niet mogelijk is.

Het niet mogen sluiten van de ogen geldt eveneens voor de raadsleden.

Hoewel het voor een aantal raadsleden politiek wellicht niet wenselijk is wanneer de VVGB niet zou worden afgegeven, dient ieder raadslid zich ook hier te houden aan de handhaving en toepassing van goed openbaar bestuur. Zo niet, dan kan het gemeentelijk hotelbeleid wel in de prullenbak.

Gelet op het voorgaande, verzoeken de omwonenden de gemeenteraad primair om niet in te stemmen met de VVGB aangezien de haalbaarheidsstudie niet voldoet aan de gestelde eisen in het "Toetsingskader hotels Maastricht".

Secundair verzoeken de omwonenden de gemeenteraad om de besluitvorming m.b.t. de VVGB aan te houden totdat een haalbaarheidsstudie wordt aangeleverd die aan het bovenstaande voldoet en genoegzaam vaststaat dat aan alle eisen uit het eigen hotelbeleid wordt voldaan.

Wil de raad geen overbodig bestuursorgaan zijn dan dient de raad zélf na te denken en werkelijk haar controlerende taak op te pakken en niet slaafs en kritiekloos het vooringenomen standpunt van het college van B&W te volgen.

Houdbaarheid haalbaarheidsstudie: ongemotiveerde termijnoverschrijding

De haalbaarheidsstudie is op 30 september 2021 aangeleverd en een aangepaste versie op 2 februari 2022.

Het gebruik van de haalbaarheidsstudie die ouder is dan 2 jaar, is enkel toegestaan indien dit gemotiveerd kan worden en wanneer belanghebbenden daarom verzoeken. Dit verzoek is door belanghebbenden gedaan.

De gevraagde motivering voor die termijnoverschrijding en het gebruiken van het verouderde rapport wordt door de gemeente niet gegeven.

Inmiddels verwijst de gemeente naar een 4-tal uitspraken van de Raad van State en neemt daarin de blote stelling in dat deze uitspraken de legitimatie geven voor het gebruiken van een rapport dat ouder is dan 2 jaar en stelt dit voor als een nieuwe norm die door jurisprudentie is bepaald.

Wanneer de gemeente deze uitspraken wil inroepen, zal de gemeente wel de volledige uitkomsten van deze jurisprudentie moeten vermelden en niet enkel een deel daarvan (ECLI:NL:RVS:2022:1907, ECLI:NL:RVS:2024:4286, ECLI:NL:RVS:2024:2609):

In beginsel staat artikel 3.3.1a van het Bro er niet aan in de weg dat onderzoeksgegevens ouder dan twee jaar aan een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ten grondslag worden gelegd, *tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat een onderzoeksrapport zodanig is verouderd, dan wel zich na de totstandkoming van het onderzoeksrapport zodanige ontwikkelingen hebben voorgedaan dat de raad dit onderzoek niet in redelijkheid aan het besluit tot vaststelling van het plan ten grondslag heeft mogen leggen.*

Omwonenden hebben gemotiveerd en onderbouwd dat juist wel sprake is van nieuwe ontwikkelingen en gewijzigde omstandigheden die rechtvaardigen dat een actualisatie van het rapport noodzakelijk was en dus niet gewerkt mag worden met het verouderde rapport. Wij verwijzen voor de inhoudelijke onderbouwing naar onze brief d.d. 20-12-2024 waarin duidelijk is gemotiveerd en onderbouwd dat de haalbaarheidsstudie niet langer actueel is en dat sprake is van gewijzigde feiten / omstandigheden, te weten::

- Horwath geeft in de haalbaarheidsstudie zelf aan dat de conclusies dienen te worden beschouwd als geldig voor een bepaalde tijdsperiode en aan regelmatige herziening dienen te worden onderworpen
- In de haalbaarheidsstudie wordt uitgegaan van de bouwstart van de uitbreiding in september 2023 en de opening van de uitbreiding in september 2025.
Echter de bouwstart en de opening van de uitbreiding zijn met minstens 3 jaren opgeschoven aangezien het Stuersgebouw tot 1 september 2026 in gebruik blijft bij het Institute of Arts.
Dit heeft behoorlijke consequenties voor de gedane inschattingen en de gehanteerde prognoses
- De opgevoerde investeringsbegroting is achterhaald
 - De investeringsbegroting is opgesteld door eigenaar Oostwegel en gebaseerd op de ervaring van eigenaar Oostwegel met de renovatie van het bestaande Kruisherhotel (geopend in 2005!) en de beoogde opbrengsten. Dit resulteerde in een maximale investering van 20 miljoen, hetgeen moet worden gezien als een budget. Een specificatie / onderbouwing van de totale investering ontbreekt.
 - Tot de renovatie van het bestaande Kruisherhotel behoorde noch nieuwbouw noch een luchtbrug.
 - De bouwkosten zijn sinds 02-02-2022 zeer aanzienlijk gestegen en zullen vanaf september 2026 nog aanzienlijk hoger liggen*. Zie ook de brief van de SAHOT aan de gemeente d.d. 24-10-2024.
- De gehanteerde rentepercentages zijn achterhaald.
Het in de haalbaarheidsstudie gehanteerde rentepercentage voor lang vreemd vermogen bedraagt 2,5%, hetgeen verre van realistisch en in het geheel niet actueel is. Een meer reëel rentepercentage anno 2025 / 2026 bedraagt 4 a 5% waardoor de rentelasten nagenoeg verdubbelen.
- Bij de aanbodanalyse zijn niet meegenomen het nieuwe luxe hotel van het Van der Valkconcern en het luxe hotel Van Oys Hotel in Oost in Oost-Maarland, een nieuw hotel met 80 kamers met 5-sterrenstatus.
Zie in dit verband eveneens de brief van de SAHOT aan de gemeente d.d. 24-10-2024.
- De behoefte aan een feestzaal vanaf 2029 op deze locatie dient onderbouwd te worden mede in het licht van de lopende initiatieven / ontwikkelingen op dit gebied.
- Per 01-01-2026 wordt de BTW voor hotelovernachtingen verhoogd van 9% naar 21%.

In aanvulling daarop verwijzen wij eveneens naar onderstaande argumenten:

- Door de Oostwegelgroep wordt al 3 jaar achter elkaar niet voldaan aan de financieringsvoorwaarden van hun huisbankier ING.
- Het verlies van de Oostwegelgroep bedraagt in 2023 is 1,7 mio, voor 2024 wordt ook een verlies verwacht en voor 2025 hoopt de directie op break even uit te komen volgens de in december 2024 geponeerde jaarrekening.

De vermelding in de brief van 13 januari 2025 van wethouders Bastiaens en Mackus dat zij 'van mening' zijn dat een actualisatie van het rapport niet nodig is, is enkel een waarde-oordeel en blote stelling zonder onderbouwing. Ook de vermelding in deze brief 'dat bij de ontwikkelingskosten een ruime marge is genomen, er rekening is gehouden met indexering van kosten, het plan is verkleind en materialen aangepast' is enkel een verwijzing naar hetgeen initiatiefnemer mondeling op 7 januari 2025 heeft gezegd, maar nergens schriftelijk is overlegd, zoals ook uit het ZKA-rapport blijkt. Deze blote stellingen kunnen niet gedragen en gerechtvaardigd worden door een enkel algemene verwijzing naar jurisprudentie.

De verwijzing naar de uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:3898, in de brief van de wethouders van 13 januari 2025 treft verder geen doel met betrekking tot het gebruik van verouderde rapporten, aangezien dat in het geheel niet ter

discussie stond in deze rechtszaak.

Tenslotte

In het antwoord van de gemeente d.d. 13-01-2025 op de brief van de omwonenden d.d. 20-12-2024 inzake de houdbaarheid van de haalbaarheidsstudie staat verder te lezen:

In het geval van het Kruisherhotel is daarbij tevens aangegeven dat bij de ontwikkelingskosten een ruime marge is genomen, rekening is gehouden met indexering van kosten, het plan is verkleind en materialen aangepast. Het plan wordt dan ook financieel economisch uitvoerbaar geacht.

Het is onbegrijpelijk dat de gemeente dit standpunt inneemt zonder te beschikken over een deugdelijke investeringsbegroting van het bouwplan in de omgevingsvergunning, zonder een deugdelijke en actuele haalbaarheidsstudie en zonder een gedegen toets van de financiële haalbaarheid van het plan.

Initiatiefnemer heeft tijdens de domeinvergadering van 07-01-2025 zelf bevestigd dat er geen gespecificeerde investeringsbegroting is, maar dat hij enkel werkt met een uit 2021 daterend taakstellend budget van 20 miljoen euro. Op basis van blote stellingen is het onmogelijk te staven dat de beoogde uitbreiding van het Kruisherhotel op 5-sterreniveau binnen dit budget gerealiseerd kan worden. Zie verder de bijlage.

Initiatiefnemer noemde in de vergadering een te hanteren percentage voor financieringsrente van 1,5% te verkrijgen via het restauratiefonds. Dit geldt echter enkel voor de restauratie van het Stuersgebouw.

Het geldt niet voor de aankoop van het Stuersgebouw, de aankoop van Calvariestraat 4/4A, de nieuwbouw achter het Stuersgebouw, de bouw van de luchtbrug, de inrichting en de projectontwikkelingskosten.

Ergo, voor het overgrote deel van het bouwplan geldt een rentepercentage dat inmiddels het dubbele bedraagt van de gehanteerde 2,5%.

Bij voortzetting van het besluitvormingsproces, zonder rekenschap te geven van het bovenstaande en dus geen invulling te geven aan het verzoek primair om niet in te stemmen met de VVGB en secundair om de besluitvorming m.b.t. de VVGB aan te houden totdat aan alle eisen uit het eigen hotelbeleid wordt voldaan, zullen de omwonenden de te verlenen omgevingsvergunning tot in de hoogste instantie aanvechten.

Wanneer een raadsmeerderheid de eigen burgers de rug toekeert, biedt alleen de bestuursrechter nog uitkomst.

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

Investeringsbegroting bouwplan omgevingsvergunning uitbreiding Kruisherhotel

In de domeinvergadering fysiek van 07-01-2025 is door initiatiefnemer zelf duidelijk gesteld dat er geen gespecificeerde investeringsbegroting is, maar dat hij enkel werkt met een taakstellend budget van 20 miljoen en dat dit budget sinds 2021 niet is aangepast aan de gewijzigde marktomstandigheden anno 2025 omdat daarmee in 2021 reeds rekening gehouden zou zijn.

De aankoopssom van het nog te verwerven Stuersgebouw en de betreffende overdrachtsbelasting alsook de aankoopssom van Calvariestraat 4/4A en de betreffende overdrachtsbelasting liggen reeds vast.

De verdeling van het totale investeringsbedrag ad €20.000.000 is dan als volgt:

• Aankoop Stuersgebouw en Calvariestraat 4/4A	
o Aankoopssom Stuersgebouw	€ 1.900.000
o Overdrachtsbelasting aankoop Stuersgebouw (10,4%)	€ 197.600
o Aankoopssom Calvariestraat 4/4A	€ 545.000
o Overdrachtsbelasting aankoop Calvariestraat 4/4A (10,4%)	€ 56.680
• Uitvoering (ver)bouw, restauratie en inrichting	€ 17.300.720
o Verbouw / restauratie Stuersgebouw	P.M.
o Verbouw Calvariestraat 4/4A	P.M.
o Nieuwbouw uitbreiding	P.M.
o Bouw luchtbrug	P.M.
o Inrichting hotel incl. keuken en wellness	P.M.
o Bijkomende- / overige kosten, waaronder architectkosten, projectontwikkelingskosten en planschade	P.M.
TOTAAL	€ 20.000.000

Dit betekent dat een bedrag van ca. € 17.300.000 beschikbaar is voor de verbouw/ restauratie van het Stuersgebouw, de verbouw van Calvariestraat 4/4A, de massieve nieuwbouw op het binnenterrein, de bouw van de luchtbrug, de inrichting van het hotel incl. keuken en wellness, de architectkosten, de projectontwikkelingskosten, de planschadekosten en overige bijkomende kosten.

Van deze posten ontbreekt een verdere kostenspecificatie / onderbouwing van de kosten.

Ook in de haalbaarheidsstudie ontbreekt een vakkundige actuele bouwkundige begroting en bijgevolg ontbreekt een deugdelijke investeringsbegroting.

Het is meer dan twijfelachtig dat voor een bedrag van ca. € 17.000.000 excl. de aankoopkosten voor het Stuersgebouw en Calvariestraat 4/4A de beoogde uitbreiding van het Kruisherhotel op 5-sterrenniveau gerealiseerd kan worden.

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	2, 4