



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Ingekomen memo n.a.v. recente berichtgeving
Uitbreiding Kruisherhotel Maastricht
BEHANDELD DOOR
SH (Sam) Janssen

DATUM
21 januari 2025
Verzonden: 21-01-2025
TELEFOONNUMMER
043 350 5057

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2025.00131

E-MAILADRES
Sam.Janssen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van de behandeling en berichtgeving van de VVGB Uitbreiding Kruisherhotel in de domeinvergadering fysiek van 07 januari 2025 heeft Ginder (voorheen ZKA) ons de bijgevoegde memo toegestuurd. Daarin omschrijft Ginder het proces dat destijds doorlopen is en worden enkele zaken verduidelijkt omtrent de toetsing van de haalbaarheidsstudie uitbreiding Kruisherhotel.

Wij delen deze memo met u als aanvullende informatie voor de raadsvergadering van 28 januari 2025 waar de VVGB Uitbreiding Kruisherhotel ter besluitvorming wordt behandeld.

Ginder concludeert dat op basis van gedegen onderzoek de haalbaarheidsstudie van het Kruisherhotel als positief beoordeeld is conform het door u vastgestelde toetsingskader hotels Maastricht. Ginder geeft tevens aan dat de benoemde strikte randvoorwaarde (voorwaarden opgenomen onder punt 12, 13, 14 en 15 op pag. 38 omgevingsvergunning uitbreiding Kruisherhotel) benoemd in de memo van 04 februari 2022 nadrukkelijk zijn vastgelegd in de nog te verstrekken omgevingsvergunning.

Dit bevestigt voor ons dat het proces van de toetsing geborgd in het hotelbeleid goed doorlopen is. Tevens is dit een bevestiging dat wij de benoemde randvoorwaarde in de toetsing op de beoogde manier hebben geborgd in de omgevingsvergunning.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens,
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Hubert Mackus
Wethouder Economie, Sport, Jeugdzorg, Water, Natuur en Landschap

Raadsinformatiebrief

Memo n.a.v. recente berichtgeving Uitbreiding Kruisherhotel Maastricht

Aan College van B&W van de gemeente Maastricht, d.d. 16-01-2025

Wij voelen de behoefte, gezien de discussie en mogelijke onduidelijkheden over de toetsing van het uitbreidingsplan van het Kruisherhotel Maastricht, om een nadere toelichting te geven aan het college van B&W. We gaan eerst in op het proces dat we destijds hebben doorlopen, en vervolgens lichten we inhoudelijk enkele zaken toe.

Doel van het toetsingskader hotels Maastricht

De gemeente Maastricht streeft naar hotelinitiatieven die een toegevoegde waarde bieden voor de stad. Hiervoor is hotelbeleid opgesteld. Om te kunnen beoordelen of een initiatief aan de beleidsdoelen voldoet, is voor grotere initiatieven (op hoofdlijnen: vanaf 8 kamers), een toetsingskader opgesteld om te komen tot een haalbaarheidsstudie die toetsing op het gemeentelijk hotelbeleid mogelijk maakt. Deze maakt onderdeel uit van de voorwaarde voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. In 2016 stelde Ginder – toen nog onder de naam van ZKA – in opdracht van gemeente Maastricht dit toetsingskader op.

Initiatiefnemers moeten een haalbaarheidsstudie indienen die het onderscheidend vermogen en de financiële haalbaarheid aantoont. Dit is middels toetsingscriteria vormgegeven in het toetsingskader. Naast algemene criteria onderscheidt het toetsingskader de volgende criteria:

- Ten eerste wordt *markttechnisch* de meerwaarde voor de stad, het aantrekken van nieuwe gasten en het bijdragen aan meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod beoordeeld. Het nieuwe hotel dient aantoonbaar onderscheidend te zijn ten opzichte van het bestaande aanbod.
- Ten tweede moet de *financiële haalbaarheid* van het hotel worden aangetoond door een meerjaren exploitatiebegroting.

Beide criteria zijn zogenoemde 'knock out criteria'. Een onvoldoende score betekent dat er onvoldoende wordt gescoord voor de algehele beoordeling.

Rol van ZKA/Ginder bij het toetsen van haalbaarheidsstudies

De gemeente Maastricht vroeg ZKA/Ginder om de haalbaarheidsstudie voor het uitbreidingsplan van Kruisherhotel Maastricht te beoordelen conform het toetsingskader. Het proces zoals doorlopen is conform afspraak met de gemeente en is gegaan zoals deze ook is toegepast in de toetsing van andere hotelinitiatieven. De vraag was zowel de volledigheid van de haalbaarheidsstudie als de juistheid en betrouwbaarheid van de daarin verstrekte informatie en conclusies te beoordelen. Om te alle tijden professioneel, objectief en onafhankelijk te kunnen adviseren aan de gemeente baseren we ons in deze toetsing derhalve op de ingediende haalbaarheidsstudie en voeren we geen eigen onderzoek voor individuele marktpartijen uit. De afspraak met gemeente Maastricht is dat we niet werken voor marktpartijen in Maastricht om onze rol volledig zuiver te houden en belangenverstremgeling te voorkomen. Op grond van deze toets adviseren wij aan gemeente



Maastricht in hoeverre de haalbaarheidsstudie het toetsingskader met een positief resultaat doorloopt en derhalve in hoeverre het hotelinitiatief aansluit bij het hotelbeleid. Het staat gemeente Maastricht vervolgens vrij dit advies al dan niet over te nemen.

Doorlopen aanpak toets uitbreiding Kruisherenhôtel

Het advies inzake het uitbreidingsplan Kruisherenhôtel Maastricht kende het volgende verloop en doorlooptijd:

- Uitvoeren toets door Ginder/ZKA van de door Horwath HTL opgestelde haalbaarheidsstudie 'uitbreidingsplan Kruisherenhôtel Maastricht' d.d. 30 september 2021.
- Opleveren memo Ginder/ZKA 'toets uitbreiding Kruisherenhôtel Maastricht' d.d. 26 november 2021. Dit resulteerde in een negatief advies. Het toetsingskader werd niet met een positief resultaat doorlopen. De resultaten van deze toets bespraken we met de gemeente Maastricht;
- Uitvoeren vervolgttoets door Ginder/ZKA van de door Horwath HTL aangepaste haalbaarheidsstudie d.d. 13 januari 2022 en de terugkoppeling per e-mail van een overleg tussen de gemeente Maastricht en de initiatiefnemer op 18 januari 2022. In deze vervolgttoets heeft Horwath HTL onze vragen en opmerkingen uit de eerste toets verwerkt.
- Het opstellen van de memo van Ginder/ZKA 'vervolgttoets uitbreiding Kruisherenhôtel Maastricht' d.d. 4 februari 2022.

Conclusies uit de memo zijn gebaseerd op gedegen onderzoek

In de memo d.d. 4 februari 2022 concludeerden wij het volgende: *"Wij concluderen dat de aangepaste haalbaarheidsstudie volstaat de checklist onder voorwaarden met een positief resultaat te doorlopen. Het is voor ons van belang dat het concept en het kwaliteitsniveau van zowel het restaurant als het hotel schriftelijk wordt vastgelegd in de afspraken met de initiatiefnemer. Denk hierbij aan een concrete omschrijving van het hoogwaardige restaurantconcept en het hotelconcept (bijv. weergave van de kwaliteit, omvang en typen kamers), inclusief de extra services die horen bij een vijfsterrenhotel."*

Bovenstaande conclusie is gebaseerd op een gedegen onderzoek, waar we nog steeds, anno 2025, volledig achter staan. Horwath HTL is in de aangepaste haalbaarheidsstudie voldoende tegemoet gekomen aan de vragen en opmerkingen die we hadden opgesteld in de eerste toets van de haalbaarheidsstudie. Abusievelijk is in de memo d.d. 4 februari 2022 een typfout geslopen, waar destijds alle betrokkenen overheen hebben gelezen. Het gaat om het woord 'te' in de zin "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." (pag. 3, laatste alinea).

Aan bovengenoemde strikte randvoorwaarde is reeds door de gemeente Maastricht voldaan, door het kwaliteitsniveau op te nemen in de nog te verstrekken omgevingsvergunning. Volledigheidshalve is de betreffende tekst uit de vergunning gekopieerd. *"Bij de ingebruikname van de hotelkamers dient het gehele Kruisherenhôtel (bestaand en nieuw gedeelte) geclassificeerd te zijn als vijfsterrenhotel. Deze classificatie (officieel rapport door een externe partij) dient bij de ingebruikname overhandigd te worden aan de Gemeente Maastricht. Het Kruisherenhôtel dient deze classificatie na 4 jaar nogmaals uit te voeren en*



te overhandigen aan de gemeente Maastricht. De nieuw te realiseren hotelfunctie behoort bij het gevestigde Kruisherenshotel en vormt daarmee één hotelfunctie. Dit komt tot uitdrukking in:

- De fysieke verbinding tussen het hotel in de voormalige kerk en de uitbreiding in De Stuers/nieuwbouw door middel van een loopbrug;
- De hoofdingang van het hotel is de huidige ingang met de koperen tunnel;
- Er is één receptie bij de hoofdingang
- De gezamenlijke hotelkamers met faciliteiten worden als één concept en onder één naam geëxploiteerd.”

De in ons advies benoemde voorwaarde is nadrukkelijk vastgelegd in de omgevingsvergunning en wordt bovendien gemonitord. Door deze monitoring wordt praktisch invulling gegeven aan de duurzaamheid en de planologische borging van de conceptuele uitgangspunten, één van de toetsingscriteria uit het toetsingskader. Specifieke uitgangspunten zoals de maatvoering voor de kamers, faciliteiten van het (hotel)concept alsmede de inrichting, positionering en exploitant voor het restaurant zijn eveneens vastgelegd in de nog te verstrekken omgevingsvergunning. Dit was voor ons een belangrijke voorwaarde om ervoor te zorgen dat het hotelconcept ook in de toekomst voldoende onderscheidend zou blijven.

Financiële onderbouwing door ons als voldoende beoordeeld

De haalbaarheidsstudie moet aantonen dat het gehele hotelinitiatief financieel haalbaar is. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid is onze conclusie in de vervolgtoets dat de exploitatiebegroting op hoofdlijnen goed en verklaarbaar is opgebouwd.

In de vervolgtoets ontbreekt de opbouw en de totstandkoming van de verwachte investeringen. Om een dergelijk inzicht in de begrote investeringskosten wordt gevraagd in het toetsingskader. De investeringsbegroting wordt in de aangepaste haalbaarheidsstudie gebaseerd op ervaringen van Oostwegel Collection met de renovatie van het huidige Kruisherenshotel en moeten gezien worden als een maximum budget (opgave Oostwegel Collection). Aangegeven is dat er een bedrag van € 20 miljoen beschikbaar is voor de volledige investering, waarvan € 1,9 miljoen is besteed aan de aankoop van het de Stuers gebouw.

Met onze ervaring op basis van eerdere toetsingen van haalbaarheidsstudies achten we de begrote investeringen van € 20 miljoen realistisch. Het bedrag van € 18,1 miljoen dat overblijft voor investeringen in bouwkosten, kosten voor inrichting en bijkomende / overige kosten achten we voldoende dekkend om aan deze kosten tegemoet te komen. Dit baseren we op eerdere toetsen van haalbaarheidsstudies die we de afgelopen jaren hebben uitgevoerd.

Conclusie: Toetsingskader wordt met een positief resultaat doorlopen

Concluderend, wij hebben in 2022 op basis van gedegen onderzoek de haalbaarheidsstudie van het Kruisherenshotel als positief beoordeeld. Daar staan we nu nog volledig achter. We gaven toen als strikte randvoorwaarde mee dat het kwaliteitsniveau en de geboden faciliteiten en services ook daadwerkelijk worden aangeboden zoals opgenomen in de haalbaarheidsstudie. Zoals eerder in deze memo vermeld is dit ook opgenomen in de omgevingsvergunning. Dit borgt eveneens dat de investeringen in lijn moeten zijn met het



kwaliteitsniveau dat past bij een vijfsterrenhotel. Het bedrag van ruim 18 miljoen achten we reëel om de overige investeringskosten te dekken. Dit baseren we op basis van kennis en expertise vanuit haalbaarheidsstudies waar wij de afgelopen jaren bij betrokken waren. Onder deze randvoorwaarde hebben we de financiële haalbaarheid als voldoende beoordeeld en doorloopt de haalbaarheidsstudie voor het uitbreidingsplan van het Kruisherenhotel het toetsingskader met een positief resultaat.

