

Uitbreiding Kruisherhotel incl. nieuwbouw
Inspreken Domeinvergadering Fysiek 07-01-2025

Verklaring van geen bedenkingen

Actuele economische uitvoerbaarheid (spreker: Roger Bollen)

Ik wil aandacht voor de actuele economische uitvoerbaarheid onder andere gebaseerd op de uitgevoerde haalbaarheidsstudie, de ontwikkelingen sindsdien en de in december gedeponeerde jaarrekening 2023 van de Oostwegelgroep:

- De rekenrente in de studie bedraagt 2,5%. De zakelijke rente is op dit moment bijna het dubbele.
- De bouwkosten zijn aanzienlijk gestegen met ca 40%. Ik verwijs naar de brief 'Hotel Boschstraat' van de heer Wesly.
- Door de Oostwegelgroep wordt al 3 jaar achter elkaar niet voldaan aan de financieringsvoorwaarden van hun huisbankier ING.
- De onvolledige haalbaarheidsstudie dateert van 2-2-2022.
Dus ouder dan 2 jaar. Bij overschrijding van de 2-jaars termijn, dient gemeente overschrijding te motiveren bij verzoek door belanghebbenden. Wij, buurtbewoners en belanghebbenden, hebben dit verzoek gedaan, maar de gevraagde motivering wordt in het zienswijzer rapport niet gegeven door de gemeente.
- Er is geen rekening gehouden met de BTW-verhoging voor hotelovernachtingen van 9% naar 21%
- In de aanbodanalyse zijn nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen; ik noem Van Oys Maastricht en het nieuwe luxe Van der Valk Hotel.
- 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.

Op basis van de genoemde feiten kunt u nu niet ja kunt zeggen tegen Verklaring van geen bedenkingen Er dient eerst een actueel en met gespecificeerde cijfers onderbouwde haalbaarheidsstudie gedaan te worden. Nu iets doordrukken is ook nergens voor nodig aangezien Zuyd Hogeschool het gebouw in gebruik heeft tot 1-9-2026.

U als raad dient de stad te behoeden voor een tweede fiasco als de bouw van het Grand Hotel in de Boschstraat. Voldoe aan de eigen regels (knock out criteria) en laat initiatiefnemer eerst een actuele en voldoende gespecificeerde haalbaarheidsstudie aanleveren.

Dan pas kan geoordeeld worden of een verklaring van geen bedenkingen afgegeven kan worden.

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 06-01-2025
No. 2025-00022 (Raad)
No. 2025-00023 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)