

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 08-10-2026
No. 2026.03189
Portefeuillehouder: Mackus
Team: Vastgoed**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 7 oktober 2026

Betreft: Schriftelijke vragen SP over de aansluiting van drie Maastrichtse Town house-hotels bij Marriott en de gevolgen daarvan voor het hotelplan Palace/Wyck.

Op 5 oktober jl. meldde [De Limburger](#) dat de Townhouse-hotelketen een franchiseovereenkomst met Marriott heeft gesloten. Drie Maastrichtse hotels van de keten mogen voortaan het Marriott-label voeren: Townhouse Maastricht (82 kamers), Townhouse Mabi (55 kamers) en Townhouse Kaboom (79 kamers). Dat zijn samen 216 kamers, bijna 8 procent van de 2.805 hotelkamers die Maastricht volgens Ginder telt. Het gaat om bestaande hotels, er komen dus geen kamers bij.

Voor de gast verandert er wel iets. Marriott heeft wereldwijd circa 400 miljoen leden van zijn loyaliteitsprogramma Bonvoy, trouwe klanten die punten sparen en volgens de krant 'vaak standaard op Marriott zoeken' als zij een stad bezoeken. Wie in Maastricht naar een Marriott-hotel zoekt, vindt straks vier hotels: het Kruisherhotel en de drie Townhouse-hotels. De eigenaar zegt zelf dat hij hiermee meer klanten hoopt te trekken.

Een nieuw hotel mag in Maastricht alleen komen als het de stad iets toevoegt. Het [Toetsingskader hotels](#) kent daarvoor twee harde eisen, 'knock-outcriteria' genoemd: een onvoldoende op één ervan betekent een onvoldoende voor het hele plan. De eerste eis is dat het hotel *additionele vraag* oplevert, dus gasten die zonder dat hotel niet in Maastricht zouden overnachten, goed voor minimaal 15 à 20 procent van de kamerbezetting. De tweede eis is dat het hotel financieel haalbaar is, met een bezettingsraming die onderscheid maakt tussen reguliere en nieuwe gasten.

Voor Palace/Wyck is die eerste eis in het verleden vooral onderbouwd met de aansluiting bij het Marriott-programma. In het rapport van Ginder van 1 mei 2025, bijgevoegd bij uw [raadsinformatiebrief](#) van 7 mei 2025, staat dat het hotel via het Marriott-label (Autograph Collection) en Bonvoy nieuwe gasten naar de stad haalt. Ginder rekent daarbij met 15 procent, een 'conservatieve inschatting op basis van ervaringen van Marriott elders'. Dat is precies de ondergrens van wat het toetsingskader vereist. Er is dus geen marge.

In uw [raadsinformatiebrief](#) van 2 november 2021 werd gemeld dat ook het Kruisherhotel aan Bonvoy is gekoppeld. ZKA oordeelde dat de gevolgen 'klein' waren en dat er nog 'voldoende additionele vraag' overbleef. Hoe klein, is nooit gekwantificeerd. De Samenwerkende Hotels Maastricht (SAHOT) [schreven](#) de raad op 20 februari 2023 dat Autograph Collection een losse merkaansluiting is waarbij Marriott het hotel niet zelf beheert, anders dan Sweco in 2018 stelde. Zij vroegen om bevestiging van de afspraken met Marriott en om 'harde feiten en geen zwakke toezeggingen'. In 2025 lazen wij nog altijd over een *intentie*overeenkomst.

De beoordeling van 2021 ging uit van één Marriott-concurrent, die van 2025 ook nog. Dat zijn er nu vier. Marriott blijkt bovendien bereid om binnen dezelfde stad meerdere hotels onder zijn vlag te nemen, en heeft de Townhouse-keten volgens de eigenaar zelf benaderd. Dat roept de vraag op of Palace/Wyck ooit enige vorm van gebiedsbescherming had. Het hotel is bovendien nog altijd niet gebouwd, terwijl Ginder in 2025 de financiële haalbaarheid uitdrukkelijk buiten de geldigheidstoets hield.

Dit heeft bij onze fractie tot de volgende vragen geleid:

1. Kan uw college bevestigen dat Bonvoy-leden in Maastricht nu kunnen kiezen uit vier hotels, en hoeveel kamers dat in totaal betreft, inclusief het Kruisherhotel?
2. In 2021 concludeerde ZKA dat één Marriott-gerelateerde concurrent de additionele vraag van Palace/Wyck slechts beperkt raakte. Acht uw college die conclusie nog houdbaar nu het er vier zijn, en mag de raad een nieuwe berekening van die additionele vraag ontvangen ter actualisatie van die uit 2021?
3. 25 schreef Sweco dat de nieuwe vijfsterrenhotels een andere markt bedienen dan Palace. Het nieuwe Series-label richt zich volgens de krant op het (hoge) middensegment. Beschouwt uw college de Townhouse-hotels als concurrenten van Palace/Wyck, en zo ja/nee, op grond van welke criteria?
4. Het toetsingskader vraagt 15 à 20 procent additionele vraag en Ginder rekent met 15 procent. Hoeveel procentpunten mag Palace/Wyck volgens uw college maximaal verliezen voordat niet meer aan het toetsingskader wordt voldaan?
5. Is uw college bereid om, gezien deze nieuwe feiten, een onafhankelijke nieuwe toets te laten doen naar de additionele vraag van Palace/Wyck? Hierbij zou de 15 procent niet moeten worden gebaseerd op ervaringen van Marriott zelf, maar op steden waar meerdere Bonvoy-hotels naast elkaar bestaan. Zo nee, waarom niet?
6. Is er inmiddels een definitieve overeenkomst tussen de ontwikkelaar van Palace/Wyck en Marriott? Heeft uw college die gezien, en bevat zij bepalingen over exclusiviteit of gebiedsbescherming? Zo ja, mag de raad die overeenkomst – desnoods onder geheimhouding – inzien? Zo nee, op welke grond mocht de raad dan uitgaan van een blijvend onderscheidend Marriott-hotel?

7. Wanneer is de meerjarige exploitatiebegroting van Palace/Wyck voor het laatst inhoudelijk getoetst, en op welke uitgangspunten? Is uw college bereid die opnieuw te laten toetsen, mede nu bouwkosten en rente sinds 2018 zijn veranderd, en inclusief de franchisevergoeding die een hotel aan Marriott moet betalen?
8. Welk deel van de verwachte bezetting en omzet, ook die van de 45 hotelappartementen, hangt af van Bonvoy-gasten en kan de raad een financiële analyse ontvangen waaruit blijkt wat er gebeurt als die stroom grotendeels uitblijft?
9. Hoe is de borging van het concept en de additionele vraag (criterium 17 uit het *Toetsingskader*) in het vergunningstraject vormgegeven, en is de vergunning al aangevraagd? Hoe wordt de additionele vraag gemonitord, en wat gebeurt er als zij uitblijft? Is uw college bereid de vergunning niet te verlenen, of niet onherroepelijk te laten worden, totdat de nieuwe toets is afgerond?
10. Het toetsingskader bepaalt dat bij een marktontwikkeling die aanleiding geeft tot aanpassing van het initiatief een nieuwe vergunning nodig is. Is deze aansluiting volgens uw college zo'n ontwikkeling? Zo nee, welke dan wel?
11. Is uw college bereid de tweejaarlijkse marktactualisatie naar voren te halen en het toetsingskader uit 2017 hierop te evalueren? Zo ja, wanneer mag de raad een en ander tegemoetzien? Zo nee, waarom niet?
12. Indien uit de nieuwe toets blijkt dat de additionele vraag of de financiële haalbaarheid niet langer aantoonbaar is – voor zover die dat ooit al waren – is uw college dan bereid het hotelplan te heroverwegen en te onderzoeken welke ruimte er ontstaat voor betaalbare woningbouw op deze toplocatie? Zo nee, waarom niet?

Hoogachtend,

Jack van Gelooven

Raadslid SP