

## **Beste leden van de commissie,**

Mijn naam is Frank de Vet ondernemer sinds 1997. Op 1 december 2009 heb ik aan de Bodemsweg een boerenwoning gekocht van een architect. Hij heeft deze voormalige stal in 2005 omgebouwd tot een woning en een kantoorruimte. Het pand is gesplitst in 3AI (kantoorgedeelte) en 3AII privé gedeelte.

Het kantoorgedeelte bood ruimte aan 14 FTE en was daarmee geschikt voor mijn bedrijf TopBUYers. Voorheen zaten wij gehuurd in een bedrijfspand bij Maastricht Aken airport.

Het privé gedeelte ben ik gaan bewonen met mijn partner en onze 5 kinderen.

Helaas heb ik mijn personeel door economische omstandigheden steeds verder moeten afbouwen wat in begin 2013 geresulteerd heeft dat ik nog maar de enige werknemer ben. Het kantoorgedeelte staat sindsdien leeg.

Via makelaars heb ik geprobeerd een nieuwe huurder voor het kantoorgedeelte te vinden. Dit is echter niet gelukt, er is te veel kantoor ruimte beschikbaar met een modernere infrastructuur. Via de gemeente en ook de Nuts instanties heb ik geprobeerd om o.a. een snellere internet verbinding te krijgen. Helaas wil niemand daaraan meewerken omdat wij in een buitengebied wonen. Als kantoor is het pand dan niet meer geschikt.

Ons pand staat aan de rand van de stadgrens van Maastricht in het buitengebied, direct gelegen aan natuurgebieden De Dellen en De Curfsgroeve. Het uitzicht over heel Maastricht is geweldig en uniek. Door de ligging een hele geschikte plek voor een B&B en goed zou goed aansluiten bij onze ambities.

23 mei 2013 heb ik een principe verzoek ingediend voor het realiseren van een B&B met 6 kamers bij de Gemeente Maastricht. Na veel telefonisch contact kreeg ik op 11 oktober 2013 een negatief advies omdat de bestemming op het pand alleen wonen zou zijn. Hiertegen heb ik in beroep aangetekend omdat het pand bestaat uit twee gedeeltes 3AI kantoor- en 3AII woonbestemming.

Op 25 november 2013 kreeg ik het bericht van de afdeling Ruimte dat er een heroverweging had plaatsgevonden en dat het oorspronkelijke negatief standpunt kon worden gewijzigd als uit een haalbaarheidsonderzoek zou blijken dat een logiesfunctie financieel haalbaar was. Daarbij werd verwezen naar de Hotelnota 2009-2013.

Na bestudering van de Hotelnota heb ik via een adviseur offertes opgevraagd. De reactie van bureaus die ervaring hadden met het gevoerde Hotelbeleid lagen tussen de 12.000,- en 15.000,- euro. Daarmee zou iedere haalbaarheid voor de exploitatie van 6 kamers bij voorbaat al bijna onhaalbaar zijn.

Via de Stichting Bed & Breakfast vonden we een oplossing. Zij hanteert een landelijke norm van maximaal 7 kamers. Maastricht was echter een uitzondering door de beperkende Hotelnota 2009-2013. In januari 2014 hebben we toestemming gekregen van de gemeente om de Hotel Management School Maastricht het haalbaarheidsrapport te laten schrijven. Midden februari zijn 5 afstudeer studenten en gestart met hun afstudeer scriptie met als leidraad de checklist van Horwath HTL.

Eind juni hebben zij hun afstudeer scriptie verdedigd en zijn geslaagd. Hun conclusie was; " Het is haalbaar om een Bed & Breakfast te exploiteren aan de Bodemsweg 3AI in Maastricht.

Daarop heb ik op 3 juli 2014 de haalbaarheidsstudie en de aanvraag bij de gemeente ingediend voor wijziging van de omgevingsvergunning.

Omdat de studenten de checklist van Horwath HTL hebben gevolgd hebben we voldaan aan alle eisen van de Hotelnota 2009-2013 en ging ik er vanuit dat we snel met de B&B zouden kunnen starten. Helaas is dat tot op heden nog niet gelukt.

Ik ben vanaf 1997 zelfstandig ondernemer en heb meerdere bedrijven opgezet. Steeds heb ik dat gedaan omdat ik kansen en uitdagingen zag. Er heeft mij nooit iemand belet of beperkingen opgelegd voor de start van die ondernemingen. Ik was zelf risico drager.

De Hotelnota vind ik als ondernemer bedenkelijk omdat die ingaat tegen vrije marktwerking. In mijn beleving ben je als ondernemer verantwoordelijk voor het goed en rendabel functioneren van je onderneming. Voor financiering ga ik naar een bank. Zij vragen naar onderpand en een ondernemers plan met een rendabele exploitatie. De gemeente leent mij geen geld, dus waarom een haalbaarheidsstudie?

Wat ik ook uitermate vreemd vind, is het beperkte aantal (Hotel)adviesbureaus. Zij zijn zowel belast met het opstellen van het haalbaarheidsonderzoeken, het beoordelen van haalbaarheidsonderzoeken en als beleidsadviseur.

Ik ben nu inmiddels ruim anderhalf jaar bezig met de Gemeente om een goede bestemming te geven aan het kantoorgedeelte van onze woning. De kosten daarvoor draag al die tijd. Gezien de nog steeds beperkte economische omstandigheden wordt dit ondraagbaar.

Daarom mijn verzoek om kleine ondernemers ondernemer te laten zijn. Wij zijn verantwoordelijk voor een rendabele exploitatie. De lokale Leisure branche profiteert daarvan, wij halen actief Gasten naar Maastricht en dragen bij aan werkgelegenheid.

Ik steun uw wijziging in de Hotelnota 2015-2018 om tot en met 7 kamers vrij te stellen van de haalbaarheidsstudie. Al blijf ik als ondernemer voor vrije marktwerking en zelfregulering.

De kosten zijn te hoog en procedures duren veel te lang;

- Sinds mei 2013 bezig en nog steeds geen definitieve goedkeuring van het adviesbureau op de ingediende haalbaarheidsstudie.
- Buiten de uren ruim 16.000,- euro geïnvesteerd aan documenten en procedures voor we met de bouw kunnen beginnen.
- De ruimtelijke onderbouwing is 2 januari 2015 ingediend, conclusie "planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar"
- Hoe lang is de gemeente Maastricht nu nog in staat de start van onze B&B Le Rêve te ontmoedigen? Of hebben we nu echt lang genoeg gewacht en krijgen we alle medewerking voor een snelle start?

Al deze tijd, geld en energie voor het wijzigen van 1 woord in het bestemmingsplan, van kantoor naar logies. Uiterlijk veranderd er niets aan het pand en intern hoeft er niets gesloopt te worden. Ook aan de bezetting verandert niets alleen komen er gasten slapen in plaats werknemers werken.

Met uw besluit van vandaag hoop ik morgen te kunnen starten met de realisatie van onze 6 kamers zodat we eind februari 2015 onze eerste gasten bij Le Rêve Maastricht mogen verwelkomen.

Frank de Vet & Karin Costongs  
13 januari 2015