

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 26-04-2016
NO. 2016.14806**

Aan het College van B&W

Vragen ex artikel 48 reorganisatie buitenplaats Vaeshartelt

Maastricht 25-04-2016

Geacht College,

eerst enkele algemene opmerkingen ter inleiding.

Vaeshartelt heeft tot dusverre altijd gefunctioneerd als een maatschappelijke onderneming: de exploitatie van het conferentiehôtel en de verhuur van het boerderijcomplex diende om de doelstelling van de stichting-de duurzame instandhouding van de buitenplaats- te dienen.

De belangrijkste waarden daarbij:

- Het indrukwekkende cultuurhistorische erfgoed
- De fraaie natuur, o.a.het Engelse landschapspark en de fruittuinen
- De maatschappelijke functie met zijn talloze verbindingen met mensen en organisaties uit de omgeving.

Die maatschappelijke functie is een logisch uitvloeisel van de vele gemeenschapsmiddelen die in de loop der jaren in de restauratie en ontwikkeling van Vaeshartelt zijn gestoken en van de 'roots' van de organisatie in het Limburgse Volkshogeschoolwerk.

Die belangrijke waarden staan nu op het spel: juist de mensen die verstand hebben van het beheren en ontwikkelen van onroerend goed en van de monumentale waarden die daarin zijn opgeslagen, worden ontslagen.

Dat zijn precies dezelfde mensen die de talloze verbindingen met de maatschappelijke omgeving hebben gelegd en onderhouden. En met de tientallen vrijwilligers die een onmisbare bijdrage leveren aan het onderhoud van de tuinen, en die nu voor onbepaalde tijd in staking zijn. Dit is in feite een heel complex verhaal.

aan de basis ligt ongetwijfeld de slechte economische / zakelijke resultaten van het huidige Vaeshartelt.

Voor deze slechte resultaten wordt als zwarte piet gehanteerd het disfunctioneren van de huidige directie welke verweten wordt onvoldoende financieel rendement op te halen

Daarom willen wij eerst stilstaan bij de nieuwe plannen :

LOW BUDGET HOTEL

de eerste vraag die een ondernemer zich bij een nieuw project moet stellen is tweeledig

- * is er behoefte in Maastricht en omgeving aan low budget hotels
- * is bij een bevestigend antwoord de locatie geschikt, economisch rendabel.

uit alles blijkt dat men dus de huidige hotel- en logiesmarkt in Maastricht niet kent en ook niet deskundig ge-analiseerd heeft

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 26-04-2016
NO. 2016.14806**

zie bijlage van de gezamenlijke hoteliers in Maastricht samen met de brancheorganisatie Maastricht & Heuvelland KHN

Uit deze zeer recente gegevens blijkt dat de hotelmarkt in Maastricht overspoeld wordt met zoveel diverse hotel initiatieven tussen low budget en luxe, dat de hotelmarkt de komende jaren hoogstwaarschijnlijk uit elkaar gaat ploffen.

Dan komt het tweede onderdeel van de vraag : is de locatie geschikt voor low budget exploitatie.?

Gebruikers van low-budget hotels zijn overwegend jongeren en gedeeltelijk ouderen die weinig te verteren hebben, maar wel willen logeren op centraal gelegen plekken in een stad.

De Dousberg en St.Pieter, Wolder en de Geusselt zijn nauwelijks aantrekkelijk o.a. vanwege de bereikbaarheid....immers het gros van low budget trekt niet rond met een autopark.

Vaeshartelt is, als men geen eigen vervoer heeft, volstrekt onbereikbaar.

Bovendien zal de gebruiker ook kiezen voor een verblijf direct in de stad en niet in de buurt van de stad.

Op grond van deze kanttekeningen komt een locatie als Vaeshartelt volstrekt onaantrekkelijk en onbereikbaar over.

Meer dan waarschijnlijk zal een exploitatiemodel als low budget bedrijf voor Vaeshartelt op een faliekante mislukking uitdraaien

Naar aanleiding van het artikel in de Limburger van 23 en 25 april 2016 over de buitenplaats Vaeshartelt en de gevolgen van de reorganisatie stelt de fractie de volgende schriftelijke vragen:

1 Heeft uw college kennis genomen van artikel 23 en 25 april in de Limburger?

2 Zo ja, bent u met ons mee van mening dat deze ontwikkeling een doodsteek kan zijn van het instant houden van deze unieke buitenplaats.

3 Kan de gemeente deze kwalijke ontwikkeling nog tegen houden aangezien in het verleden nogal veel overheidsgeld met de huidige doelstelling gemoeid was?

4., Heeft U een deskundige analyse laten maken van deze facetten voor Vaeshartelt als low budget pleisterplaats?

4.a. Graag ontvangen wij dan deze analyse of prognose.

5. Waarom is Vaeshartelt sedert jaar en dag, in welke exploitatievorm dan ook, verliesgevend geweest? Hoe denkt U hierover? Hoe komt U tot uw conclusies?

6. Heeft U al deze diverse exploitatiemodellen onderling met elkaar vergeleken, heeft U daar conclusies uit getrokken?...en rechtvaardigen deze conclusies uw visie dat een low-budget hotel daarom wel winstgevend zal zijn?

6a. graag ontvangen wij deze rapporten ter toetsing

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 26-04-2016
NO. 2016.14806**

7. De huidige ontwikkelingen in de buurgemeente Eijsden-Margraten zijn gefocust door het gemeentebestuur van deze gemeente op het feit dat Zuid-Limburg als centraal thema heeft FRUIT.

Samen met de fruittelers, de horeca en de aanwezige ondernemers in deze gemeente wordt een super vertaalslag gemaakt via hun gemeentelijke en VVV marketing richting bezoeker om bezoekersstromen te richten op dat stuk streekkarakter met betrekking tot het fruit, de consumptie, de verwerking ervan maar ook op de schoonheid en de omringende natuur.

Zij slagen er wel in om met veel succes deze uitgangspunten (van hun zakelijk beleid) te realiseren

Is Maastricht als gemeente niet veel te afwachtend geweest bij het promoten van de mogelijkheden en eigenschappen van Vaeshartelt?

7.a. Wat heeft U ondernomen om het eigen karakter van Vaeshartelt duurzaam / langdurig te vermarkten?

8. Waarom is het LIMBURG PREUVE FESTIVAL niet kunnen uitgroeien tot een centrum van waaruit onze talrijke streekprodukten vermarkt hadden kunnen worden?

8.a. Zou dat niet veel beter mogelijk geweest moeten zijn vanwege de tomeloze inzet van de bestuurders, de medewerkers en de vrijwilligers?

9 is het niet debet aan het feit dat er wellicht een gebrek aan zakelijk inzicht en een te weinig gevoel voor het stimuleren van ondernemers initiatieven geconstateerd zou kunnen worden, immers alle betrokken partijen zijn ondernemers die behoefte hebben aan gezamenlijke visies en aan leiding en stimulering betreffende het vermarkten van het streekeigen karakter.

10. Het verwijderen van de rentmeester en de directeur vastgoed en landgoedbeheer, zal van Vaeshartelt geen succes maken, integendeel.....wij verwachten dat een nieuwe exploitatie als het budgethotel absoluut niet zal aanslaan op de oververzadigde hotelmarkt.

11. Zouden er eigenlijk intern wellicht niet betere begeleidings activiteiten richting de exploitatie van Vaeshartelt ondernomen moeten worden vanuit de gemeente?....zeker, wanneer U de diverse faal-analyses van alle voorgaande falingen van uitgestippeld beleid met betrekking tot Vaeshartelt eens goed zou gaan analyseren?

U zou schrikken van het eindresultaat van zo'n zelf-onderzoek

12 Nu de nieuwe exploitatie strijdend tegenover de ideële doelstelling komt te staan, tot groot verdriet van medewerkers en vrijwilligers, zou u als college met de exploitant duidelijk kunnen maken dat dit voor stad en regio een groot verlies is?

13. Bent u met ons van mening dat de exploitatie als budget-hotel ook nog eens strijdig is met de huidige hotelnota?

14 Bent u bereid over deze ontwikkeling met exploitant afspraken te maken en de vergunning alleen te verlenen als de bestaande

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 26-04-2016
NO. 2016.14806**

doelstelling blijvend gerealiseerd wordt met behoud van inbreng
personeel en vrijwilligers?

In afwachting van uw antwoord verblijven wij
Met vriendelijke groet,

Jan Hoen Maastrichtse Volkspartij

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 26-04-2016
NO. 2016.14806**

Bijlage het recente hotel capaciteit overzicht van de brancheorganisatie Maastricht & Heuvelland KHN en de samenwerkende hoteliers organisaties.

In de evaluatie van de Hotelnota oktober 2013 staat het volgende:
“ er is marktruimte voor 325 kamers – en dit is een realistische inschatting – tot 2020.
Het optimistische scenario gaat uit van 510 kamers”

- sinds 2013 gerealiseerd
- Hotel Beaumont 2 (mocht er 12 bijbouwen , maar moest er 10 inleveren ?!)
- Kaboom 63 kamers
- Theaterhotel 20 kamers
- The Post 19 kamers/appartementen

Totaal: A: 104 kamers

- Vergund
- The Student Hotel 378 kamers
- Resort Maastricht (Dousberg) 200 woningen/appartementen (596 bedden !)
- B&B in de Uitbeldertsraat 12 kamers

Totaal A en B : 682 kamers

- aanvragen
- Palace Hotel 75 kamers
- Easy Hotel 70 kamers
- Hotel Leger des Heils 45 kamers
- Project Kumulus 105 kamers
- Landbouwbelang 175 kamers
- Pand Liof 50 kamers

Totaal A , B en C : 1202 kamers

Notitie :

mee te nemen in aanbod kamers:

- Airb&b: via hun site kun je in Maastricht 300 kamers boeken. Men vermoedt dat het minimaal 800 kamers zijn
- B&B : er wordt een reële schatting gemaakt van 85 B&B's
Met gemiddeld 2 kamers : 170 kamers
- La Bergere group: biedt 50 appartementen aan voor 1 of Meerdere overnachtingen

Totaal: 520 kamers (op basis van 300 airb&b)

Totaal A,B,C, en overigen : 1722 kamers !