Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

Aan de fractie van SP
de heer Jack van Gelooven

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake aansluiting drie Townhouse hotels bij Marriott

DATUM
9 november 2026
Verzonden: 10-11-2026

BIJLAGEN
--

PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Mackus

ONZE REFERENTIE
2026.03189

Schriftelijke vragen

Geachte heer van Gelooven,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft. Aansluitend op de beantwoording informeren wij u tevens in het kort over de vervolgstappen van de Palace-locatie en het hotelbeleid.

Vraag 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 Kruisherenhotel?

Antwoord 1:
Momenteel is het Kruisherenhotel aangesloten bij loyaliteitsprogramma Marriott Bonvoy. Daarnaast hebben de drie Maastrichtse Townhouse hotels aangekondigd zich eveneens aan te sluiten bij dit programma. Daarmee kunnen Bonvoy-leden in de toekomst in Maastricht kiezen uit vier aangesloten hotels. Gezamenlijk beschikken deze vier hotels over 276 kamers.
De hotels opereren onder verschillende merken van Marriott: het Kruisherenhotel valt onder het merk 'Design Hotels'. De drie Townhouse hotels zullen naar verwachting onderdeel worden van het merk 'Series by Marriott'.

Vraag 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?

Antwoord 2:
In 2021 is het effect onderzocht van het Marriottlabel bij het Kruisherenhotel op het nieuw te ontwikkelen Palace hotel, met inderdaad als conclusie dat dit slechts een marginaal effect zal hebben. Uit dit onderzoek is tevens gebleken dat er meer steden zijn met meerdere hotels met (vaak) verschillende Marriott labels. Los van deze bevindingen, wordt er voor het hotelconcept Palace geen nieuwe berekening meer gevraagd. Dit plan heeft immers een traject doorlopen. Er is inmiddels sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan (Omgevingsplan).

Mede door de uitspraak van de Raad van State (juni 2024) is in het bestemmingsplan vastgelegd dat bij de Palace locatie een hotel uit het viersterren superieur segment gevestigd kan worden. Op basis hiervan kan een vergunning worden aangevraagd. Als uit de beoordeling blijkt dat aan alle kaders wordt voldaan, wordt de vergunning verleend.

Vraag 3:
In 2025 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?

Antwoord 3:
De genoemde hotels voorzien allen in de behoefte aan verblijf en overnachting in Maastricht. Tegelijkertijd beschikken het Kruisherenhotel, de Townhouse hotels en het nog te realiseren Palace hotel ieder over een eigen concept, doelgroep en marktpositie. Gasten maken hun keuze op basis van factoren zoals sfeer, voorzieningen, ligging, uitstraling en prijsniveau.
Het hotelconcept Palace/Wyck is beoordeeld aan het gemeentelijk hotelbeleid. Daarbij is vastgesteld dat het initiatief voldoende onderscheidend en aanvullend is ten opzichte van het bestaande aanbod. Op basis daarvan heeft de raad het bestemmingsplan vastgesteld. Deze beoordeling maakt onderdeel uit van een afgeronde en inmiddels onherroepelijke planologische procedure.

Vraag 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?

Antwoord 4:
In het geldende hotelbeleid is opgenomen dat bij een nieuw hotel in beginsel minimaal 15% van de kamerbezetting dient voort te komen uit het bijzondere concept en/of onderscheidende voorzieningen. Dit criterium is toegepast bij de beoordeling van het initiatief Palace/Wyck. Het concept als viersterren superieur-niveau met een combinatie van specifieke maximale aantallen hotelkamers, familiekamers en hotelappartementen is vervolgens vastgelegd in het bestemmingsplan, dat inmiddels onherroepelijk is.

Vraag 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?

Antwoord 5:
Nee. De toets aan het hotelbeleid heeft reeds plaats gevonden. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkeling van Palace/Wyck en het bestemmingsplan vastgesteld. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk. Het college ziet geen aanleiding voor een nieuwe beoordeling van de additionele vraag.

Vraag 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?

Antwoord 6:
Nee, er is geen rechtstreekse overeenkomst tussen de ontwikkelaar van Palace/Wyck en Marriott aan het college verstrekt. De ontwikkelaar heeft ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst en toen het bestemmingplan is vastgesteld een langjarige huurovereenkomst aangeleverd welke is gesloten met de beoogde hotelexploitant. Deze exploitant heeft op haar beurt een licentieovereenkomst gesloten met Marriott, onder het 'Autograph'-label. Dit betreft een ander label dan waar de Townhouse hotels onder komen te vallen.

Het college en uw raad heeft bij het vaststellen van het thans onherroepelijke bestemmingsplan getoetst aan het geldende hotelbeleid, aan de hand waarvan de kaders van het bestemmingsplan zijn bepaald.
Zodra de initiatiefnemer vergunning aanvraagt voor de nieuwbouw (inclusief het hotelconcept), wordt getoetst aan deze kaders van het bestemmingsplan.

Vraag 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?

Antwoord 7:
In de initiatieffase is onder andere de exploitatiebegroting van de initiatiefnemer getoetst. Mede op basis hiervan is vervolgens een koop/verkoopovereenkomst door de initiatiefnemer en de gemeente ondertekend. Ontwikkelingen in de bouwkosten, financieringslasten, rente of franchisevergoedingen maken onderdeel uit van de bedrijfseconomische verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en zijn geen reden om het contract te ontbinden. Derhalve is het niet relevant deze toetsing opnieuw te laten plaatsvinden.

Vraag 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?

Antwoord 8:
Het college beschikt niet over exploitatiegegevens of bedrijfsvertrouwelijke prognoses van de initiatiefnemer waaruit kan worden afgeleid welk deel van de toekomstige bezetting of omzet afkomstig zal zijn van deelnemers aan het Marriott Bonvoy-programma.
Bij de eerdere beoordeling van het initiatief is gekeken naar het totale hotelconcept en de verwachte toegevoegde waarde daarvan voor Maastricht. Daarbij speelden meerdere aspecten een rol, waaronder de combinatie van hotelkamers en hotelappartementen, het serviceniveau en de internationale positionering van het concept. Deze beoordeling heeft geleid tot opname van het hotelconcept in het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan.

Vraag 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?

Antwoord 9:
De vergunning voor de nieuwbouw is door de initiatiefnemer in voorbereiding en dient dus nog te worden aangevraagd. De aanvraag om vergunning zal worden getoetst aan alle wettelijke en planologische kaders. De beoordeling van de behoefte aan het hotel en de toegevoegde waarde van het concept heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het hotelbeleid en de vaststelling van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is de hotelclassificatie, de omvang van het hotel en het aantal hotelkamers en -appartementen vastgelegd. Het bevat geen verplichting om voorafgaand aan vergunningverlening opnieuw een marktonderzoek of toets naar de additionele vraag uit te voeren. Indien de initiatiefnemer bij de vergunningaanvraag echter een ontwikkeling zou voorstellen die afwijkt van de uitgangspunten die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd, dan zal een nieuwe beoordeling aan de hand van het gemeentelijk hotelbeleid aan de orde zijn. Het college ziet tot die tijd geen aanleiding vergunningverlening afhankelijk te maken van een nieuwe markttoets.

Vraag 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?

Antwoord 10:
Nee. De functie, omvang, het aantal kamers, de hotelappartementen of andere planologische kenmerken van het initiatief Palace/Wyck veranderen hierdoor niet.
Van een aanpassing van het initiatief als bedoeld in het toetsingskader is pas sprake wanneer het hotelconcept zelf wezenlijk wijzigt en daardoor de planologisch vastgelegde uitgangspunten wezenlijk veranderen.

Vraag 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?

Antwoord 11:
Het college volgt de ontwikkelingen op de hotelmarkt door middel van een tweejaarlijkse marktanalyse. Het college ziet geen aanleiding om deze cyclus naar voren te halen uitsluitend vanwege de ontwikkelingen die in uw vragen worden benoemd. Rond de zomer van volgend jaar zal wel een nieuw logiesbeleid worden voorgelegd aan de raad. Evaluatie van het huidige hotelbeleid en het daarbij horende toetsingskader zal in dat proces worden meegenomen.

Vraag 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?

Antwoord 12:
Zoals eerder aangegeven, de toets op basis van het hotelbeleid is voor dit initiatief afgerond. Bij de aanvraag om vergunning zal worden getoetst of er wordt voldaan aan de wettelijke kaders.

Vervolg planontwikkeling Palace en hotelbeleid
Nog dit jaar wordt de uitspraak van de Raad van State verwacht voor wat betreft de onteigening. Indien blijkt dat uw eerder genomen onteigeningsbesluit in stand blijft, zal er voor de zomer van 2027 worden gestart met het bouwrijp maken van het plangebied. Aansluitend zal worden gestart met de nieuwbouw. Na de uitspraak van de Raad van State informeren wij u hier nader over.
Volgend jaar wordt ook een actualisatie van het hotelbeleid voorgelegd. Dit logiesbeleid zal breder zijn dan enkel hotels, maar ook kijken naar andere vormen van toeristisch logiesaanbod in de stad. Een informatiesessie in de domeinvergadering Economie & Cultuur zal voor de zomer van 2027 gepland worden.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i., De Burgemeester,

G.G.H.M. Haanen W.A.G. Hillenaar

Schriftelijke vragen