

Kort verslag overleg uitspraak Raad van State inzake voorlopige voorziening Vijverhof van 7 mei 2018

Aanwezig:

Inge van de Ven (initiatiefnemer), Hugo Steutel (gemeente Stichtse Vecht) en Joost Broeke (gemeente Stichtse Vecht) en Joost van der Aa (adviesbureau BRO)

Financieel-economische uitvoerbaarheid

In de uitspraak van de voorzieningenrechter is aangegeven dat er onvoldoende duidelijkheid bestaat over de financieel-economische uitvoerbaarheid van plan. Los van de vraag of de gemeente in het kader van deze planontwikkeling een dergelijke toets moet uitvoeren, de mogelijke financiële risico's die de gemeente loopt zijn immers middels de anterieure overeenkomst afgedekt, wordt dit overleg benut om het rapport van Van Spronsen & Partners nog eens naast de bedrijfseconomische exploitatiecijfers van Inge van de Ven te leggen. Uit deze exercitie blijkt het volgende:

a. Kamerprijzen

Van Spronsen gaat in zijn berekening uit van een gemiddelde kamerprijs per verkochte kamer van € 90 tot € 95. Volgens Horwath <http://horwathhtl.nl/2018/04/05/nederlandse-hotelmarkt-naar-nieuw-record/> was de gemiddelde kamerprijs in 2017 € 113 en is de verwachte gemiddelde kamerprijs van 2018 € 117. De gemiddelde kamerprijs in 2017 in Amsterdam was € 156, regio Amsterdam & Schiphol € 141, 4 sterren in Nederland als geheel € 109, 5 sterren in Nederland als geheel € 216 (Horwath). De kamers in het bedrijfsplan van Van de Ven zijn luxer dan een gemiddelde kamer en staan in een omgeving dichtbij grote steden als Amsterdam en Utrecht. Dat de inschatting van Van Spronsen erg laag is blijkt ook uit een prijsvergelijking van Booking.com op basis van de prijzen van vier hotels uit de directe omgeving: Van de Valk in Breukelen, Logement aan de Vecht in Breukelen, Hotel de Nederlanden in Vreeland en Hotel de Witte Dame in Abcoude.

De gemiddelde aanbiedingsprijzen op booking.com van deze hotels bedragen:

- Hotel van der Valk: gem € 135
- Logement aan de Vecht: gem € 142
- Hotel de Witte Dame: gem € 143
- Hotel de Nederlanden: gem € 166

Van de Ven gaat in haar berekening uit van een gemiddelde kamerprijs per verkochte kamer van € 146,70. Deze prijs is gebaseerd op de volgende Van-prijzen:

- Single € 99
- Comfort € 139
- Superior € 169
- Junior-suite € 199
- Suite € 249

Uitgangspunt is een korting van 10% over alle verkochte kamers waardoor het gemiddelde tarief per verkochte kamer uitkomt op € 146,70. Deze Van-prijzen zijn vergelijkbaar met de prijzen van Van der Valk Breukelen en Hotel de Witte Dame en liggen onder de prijzen van De Nederlanden in Vreeland.

Geconcludeerd wordt dat de door Van de Ven gehanteerde kamerprijzen zeer redelijk zijn en veel hoger zijn dan de waarden waar Van Spronsen in zijn berekening is uitgegaan.

b. Bezettingsgraad

Van Spronsen gaat in zijn onderzoek uit van een bezettingsgraad van 60-65%. De gemiddelde bezettingsgraad was volgens Horwath in 2017 76,8% en zal naar verwachting in 2018 verder stijgen tot 78%. De bezettingsgraad exclusief Amsterdam was in 2017 71,2% en zal naar verwachting in 2018 stijgen tot 73%.

Van de Ven hanteert een bezettingsgraad van 70%.

Geconcludeerd wordt dat een bezettingsgraad van 70%, gezien de ontwikkeling van de bezettingsgraden in Nederland, een realistisch uitgangspunt is. Zelfs al draait het hotel met een bezettingsgraad van 55% en een kortingspercentage van 20% op de kamerprijzen dan nog is het hotel winstgevend, aldus Van de Ven.

c. Kapitaallasten

Van Spronsen gaat in zijn onderzoek uit van een financiering geheel met eigen vermogen, met een taakstellend rendement van 4%. Rente: € 402.200. Van de Ven gaat uit van een andere financiering met een deel eigen vermogen en een deel vreemd vermogen. De berekende rente ligt ongeveer 50% lager.

Van Spronsen hanteert bij gebouwen een afschrijftermijn van 13,3 jaar tot 0. Gebouwen afschrijven tot 0 is bij de wet verboden. De afschrijving bedraagt € 855.000. Van de Ven gaat uit van de voorschriften https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/inkomstenbelasting/inkomstenbelasting_voor_ondernemers/afschrijving/afschrijving_bedrijfspan voor het afschrijven van gebouwen. Uitgangspunt is dat de gebouwen in 30 jaar worden afgeschreven tot een restwaarde. De hotelinrichting (FF&E), vloeren en installaties hebben wel kortere afschrijvingsperiodes. De afschrijving van Van de Ven komt hiermee meer dan 70% lager uit dan bij van Van Spronsen.

De slotsom is dat de inschattingen van kamerprijzen (te laag), bezettingsgraad (te laag) en kapitaallasten (te hoog) in de analyse van Van Spronsen leiden tot een negatief resultaat. Bij de uitgangspunten die Van de Ven hanteert boekt het hotel een positief nettoresultaat. Het kan in ruime mate voldoen aan zijn verplichtingen richting kapitaalverstrekkers en voldoet aan de persoonlijke rendementsdoelstelling van de initiatiefneemster. Hiermee is er vertrouwen in de financieel-economische haalbaarheid van het plan.

Vervolgtraject

Afgesproken wordt dat de gemeente het op basis van het vorenstaande aangepaste bestemmingsplan ter besluitvorming voorlegt aan het college en de gemeenteraad.

HS, 8 mei 2018