

Machtiging tot het geven van een garantie voor de betaling van rente en aflossing van leningen ten behoeve van twee onderscheidenlijk te Amsterdam en te Rotterdam op te richten Hilton-Hotels

MEMORIE VAN ANTWOORD

(Ingezonden bij brief van 4 juni 1959)

Nr. 6

Algemeen

In de eerste alinea's van het voorlopig verslag komen in het bijzonder twee standpunten naar voren. Enerzijds blijkt men het algemeen niet gelukkig te achten, dat de Staat een zekere bijdrage zou moeten verlenen met betrekking tot de financiering van twee hotels, welke van buitenlandse oorsprong zijn. Anderzijds zijn verscheidene leden van oordeel, dat het aan de stichting van deze hotels verbonden risico normaliter door het bedrijfsleven zelf moet worden gedragen. Nu van deze regel wordt afgeweken, moeten zich, volgens de hier aan het woord zijnde leden, wel uitzonderlijke omstandigheden voordoen.

De ondergetekenden stellen er prijs op te verklaren, dat zij met deze opvattingen in beginsel volledig kunnen instemmen. Het ware hun liever geweest, wanneer nationale initiatieven op dit gebied — ook al zouden deze de specifieke voordelen, verbonden aan de vestiging van Hilton-Hotels, hebben gemist — van zodanige omvang en kwaliteit waren gebleken, dat geen aanleiding voor het indienen van dit wetsvoorstel zou hebben bestaan. Dat de ondergetekenden niettemin hebben gemeend de betrokken voorstellen aan de Staten-Generaal te moeten voorleggen, berust dan ook op de overtuiging, dat de uitzonderlijke omstandigheden van groot algemeen belang, waarop verscheidene leden doelen, zich naar hun oordeel inderdaad voordoen.

Alvorens dienaangaande een nadere uiteenzetting te geven, willen de ondergetekenden mededelen, dat zij hebben gemeend tegemoet te moeten komen aan de wens van de vaste Commissie voor Economische Zaken, zoveel mogelijk gegevens, die voor de beoordeling van de voorgestelde garanties van belang kunnen zijn, in de openbaarheid te brengen.

Het inzicht, dat er in ons land een vrij aanzienlijk tekort aan hotelaccommodatie bestaat, mag thans algemeen worden genoemd. Dit tekort geldt met name onze grote steden, en wel in het bijzonder wat de z.g. eersteklashedotels betreft. Weliswaar zijn de achter ons liggende jaren verheugende — ten dele van overheidswege ondersteunde — initiatieven van particuliere zijde tot uitbreiding van deze accommodatie ontplooid, doch de toeneming van het betrokken aantal hotelbedden moet onvoldoende worden geacht ten opzichte van de potentiële vraag. Het reeds jaren door met name Amerikaanse reisbureaus ter zake ingenomen standpunt — hetwelk bij een recente gelegenheid opnieuw duidelijk naar voren kwam — spreekt dienaangaande een duidelijke taal. Van aanzienlijk meer belang dan een momentele achterstand is evenwel het tekort aan hotelruimte, waarop in de naaste toekomst in verband met de verwachte sterke uitbreiding van het internationale toerisme moet worden gerekend. Van deze uitbreiding zal de nationale economie — waarbij in het bijzonder de belangen van de grote vervoersmaatschappijen een rol spelen — slechts kunnen profiteren, indien het vraagstuk van de uitbreiding van de hotelcapaciteit in ons land met kracht wordt aangepast.

Als toeristenland bezit Nederland — en dit is in het bijzonder ook het oordeel van buitenlandse deskundigen op dit gebied — uitnemende mogelijkheden. Een evenredig aandeel in de verwachte toeneming van het internationale toerisme zal ons land dan ook zeker kunnen krijgen, mits het aanbod van hotelruimte aan deze toenemende vraag wordt aangepast. In de grote

belangen, die de nationale economie bij uitbreiding van de hotelaccommodatie heeft, en de naar haar oordeel onvoldoende activiteit van het particulier initiatief op dit gebied, zien de ondergetekenden de bijzondere omstandigheden, welke de garantieverlening als in het wetsontwerp is voorgesteld noodzakelijk en verantwoord maken.

Zoals in de memorie van toelichting reeds op uitvoerige wijze is uiteengezet, bieden de ontworpen hotels zeer aantrekkelijke aspecten. In de eerste plaats zal vestiging van Hilton-Hotels ertoe leiden, dat Nederland een groot aantal toeristen zal aantrekken, die ons land anders niet in hun reisprogramma zouden hebben opgenomen. Daarnaast heeft de ervaring in andere steden geleerd, dat in de vestiging van een Hilton-Hotel een stimulans voor een verdere uitbreiding van de plaatselijke hotelaccommodatie is gelegen. Of zulks ook voor ons land het geval zal zijn, valt uiteraard niet te voorspellen. Wel mag achter worden gesteld, dat met de vestiging van twee Hilton-Hotels het hotelprobleem in ons land nog in genen dele zal zijn opgelost. Ruimte voor vestiging van meer hotels blijft onmiskenbaar bestaan.

Wat het karakter van de Hilton-Hotels betreft, zouden de ondergetekenden er nog op willen wijzen, dat deze niet als zuiver buitenlands zijn aan te merken. Weliswaar zullen zij door een buitenlands concern worden geëxploiteerd, doch de hotels zullen het eigendom zijn van Nederlandse maatschappijen.

Verscheidene leden stelden vragen omtrent de noodzaak van de voorgestelde garantieverlening en de genoegzaamheid van de risicoaanvaarding door de initiatiefnemers zelf. Naar aanleiding van deze vragen, waarvan de beantwoording ook naar het oordeel van de ondergetekenden van beslissende betekenis voor de aanvaardbaarheid van de gevraagde staatgaranties is, mogen zij het volgende antwoorden.

Hoewel de Staat in geval van garantieverlening uiteraard meedraagt in het risico, dat aan de betrokken hotelvestiging is verbonden, zal dat risico toch in zeer overwegende mate door het bedrijfsleven zelf worden gedragen. Voor zover Hilton betreft, moge dit blijken uit de belangrijkste voorwaarden, zoals die tussen de hotelmaatschappijen en Hilton-Hotels-International met betrekking tot de verhuur en exploitatie van de hotels zijn overeengekomen. Zoals in de memorie van toelichting reeds werd opgemerkt, zal Hilton aan de hotelmaatschappijen een huur betalen, welke afhankelijk is van de jaarlijkse exploitatieresultaten. In dit verband wordt het begrip „gross operating profit” gehanteerd, waaronder wordt verstaan het saldo van de bruto-ontvangsten en de variabele exploitatiekosten met inbegrip van een zekere voorziening voor de instandhouding van inventaris. De huurprijs bedraagt $\frac{2}{3}$ van deze „gross operating profit” (g.o.p.). Aan Hilton valt derhalve $\frac{1}{3}$ deel van de g.o.p. toe. Met het Hiltonconcern is ter zake evenwel overeengekomen, dat deze van het hem toevallende $\frac{1}{3}$ deel van de g.o.p. zal afzien, indien en voor zover het door de hotelmaatschappijen ontvangen $\frac{2}{3}$ deel in enig jaar onvoldoende is voor de betaling van de jaarlijkse annuïteit van de te garanderen lening ad 12 miljoen voor ieder hotel. Mocht de gehele g.o.p. van enig jaar bij het bedrag van de annuïteit ten achter blijven, dan zal bovendien het ontbrekende voor zoveel nodig en mogelijk worden aangezuiverd uit de g.o.p. van volgende jaren. Deze aanzuiveringen vinden plaats vóór de verdeling van die g.o.p. in $\frac{2}{3}$ en $\frac{1}{3}$ deel.

De bereidheid van het Nederlandse bedrijfsleven om risico's te aanvaarden, blijkt in de eerste plaats uit het belangrijke bedrag, dat van particuliere zijde in de vorm van aandelenkapitaal bijeen werd gebracht. Het daaraan inherente risico is bovendien verzwaard door de wijze, waarop de financiële verhouding tussen de Staat en elk der hotelmaatschappijen in geval van garantieverlening zal worden geregeld. In de eerste plaats houdt deze regeling in, dat de aandeelhouders nimmer dividend zullen ontvangen, zolang de Staat uit hoofde van zijn garantieverlening nog een vordering op de betrokken hotelmaatschappij zou hebben.

Daarnaast is de bepaling gemaakt, dat de in de vennootschap aanwezige liquiditeiten boven een bepaald bedrag voor

de betaling van de annuïteit moeten worden aangewend, alvorens de Staat als garant mag worden aangesproken. Ten slotte zal overeengekomen worden, dat de Staat op ieder door hem gewenst ogenblik een eerste hypotheek kan vestigen op de daarvoor in aanmerking komende vaste activa van de vennootschap ter grootte van de vordering (inclusief bijgeschreven rente), die de Staat op de vennootschap heeft, vermeerderd met de contante waarde van alle nog niet verschenen annuïteiten.

In aanmerking genomen de terughouding, die de kapitaalmarkt in ons land ten opzichte van hotel financiering pleegt te tonen, menen de ondergetekenden, dat de bedragen, die onder de bovengenoemde voorwaarden als risicodragend vermogen ter beschikking zullen worden gesteld, niet alleen aan redelijker wijze te stellen eisen voldoen, maar ook een bewijs vormen, dat de totstandkoming van deze hotels door het betrokken bedrijfsleven hoogst urgent wordt geacht.

De verhouding tussen aandelen- en leenkapitaal (resp. 8,5 miljoen en 12 miljoen) moet, wat de omvang van het eerste betreft, als het maximaal bereikbare worden aange-merkt. In dit verband willen de ondergetekenden er nog op wijzen, dat in de aanvankelijk aan hen gedane propositie een hoger bedrag aan leenkapitaal was voorzien. Op hun aandringen werd de bedoelde verhouding, zoveel in feite mogelijk bleek, ten gunste van het aandelenkapitaal gewijzigd. De thans bereikte verhouding tussen aandelen- en leenkapitaal achten zij aanvaardbaar.

Niettemin is deze verhouding niet zodanig, dat, gezien de aard en de omvang van de projecten, de mogelijkheid aanwezig zou zijn de boven het aandelenkapitaal benodigde middelen zonder staatsgarantie aan te trekken. Deze leningen zullen ondergebracht moeten worden bij institutionele beleggers, die nu eenmaal zeer hoge eisen ten aanzien van de solvabiliteit van hun debiteuren moeten stellen. De ondergetekenden hebben dan ook de overtuiging, dat de beide hotels zonder de gevraagde staatsgarantie niet tot stand zullen komen.

Het bovenstaande samenvattend, menen de ondergetekenden te mogen stellen, dat de risicoaanvaarding door de initiatiefnemers voldoende geacht mag worden en dat de bij de garantieverlening te stellen voorwaarden het door de Staat te nemen risico zoveel als mogelijk is, zullen beperken.

Naar aanleiding van de vraag van verscheidene en vele andere leden inzake de steun, welke Overheden in andere landen aan Hilton-Hotels hebben verleend c.q. zullen verlenen, kan de eerste ondergetekende mededelen, dat hem met betrekking tot enkele landen de volgende inlichtingen hebben bereikt.

Voor Hilton-Berlijn schonk het gemeentebestuur de grond. Het voor de bouw en inrichting van dit hotel benodigde bedrag werd voor het grootste deel uit de z.g. tegenwaardegelden ter beschikking gesteld. Het resterende bedrag is uit een lening verkregen, welke door de Duitse Federale Regering werd gearandeerd.

De grond voor het Hilton-Hotel te Istanbul werd eveneens geschonken, terwijl de Turkse Staat ook de gehele financiering van dit hotel voor zijn rekening nam.

Hilton-Cairo pacht het bouwterrein van de Egyptische Overheid tegen de nominale pacht van \$ 1 per jaar. Dit hotel is geheel met aandelenkapitaal gefinancierd. De Overheid garandeert daarop een minimumdividend van 5 pct.

De financiering van het te Athene te bouwen Hilton-Hotel zal voor de helft voor rekening van de Griekse Staat komen, die ook concessies verleende met betrekking tot het bouwterrein.

Financiële aspecten. Naar aanleiding van de vraag van verschillende leden — wier standpunt in het algemeen aansluit bij de hierboven door de ondergetekenden getrokken conclusies —, en van zeer vele andere leden, of er waarborgen bestaan, dat de door de Overheid te verlenen financieringsfaciliteiten niet direct of indirect tot oneerlijke concurrentie met de bestaande hotel-lerie kunnen leiden, zij medegedeeld, dat ter zake in beginsel de volgende afspraken werden gemaakt. De hotelmaatschappijen

zullen met Hilton-Hotels-International overeenkomen, dat deze zijn prijzen zodanig zal vaststellen, dat bij een bepaalde gemiddelde jaarlijkse bezetting van de hotels de verplichtingen uit hoofde van de door de hotelmaatschappijen opgenomen leningen kunnen worden nagekomen. Voor verlaging van deze prijzen zal het Hilton-concern de uitdrukkelijke toestemming van de betrokken hotelmaatschappij behoeven. De hotelmaatschappijen zullen zich op hun beurt verbinden met de Staat overeen te komen, dat een desbetreffende toestemming aan Hilton niet zal worden gegeven dan nadat de Minister van Economische Zaken en van Financiën aan de prijsverlaging hun goedkeuring hebben verbonden. De ondergetekenden zijn van oordeel, dat de bovenstaande regeling een voldoende waarborg voor het tegengaan van ongewenste concurrentieverhoudingen inhoudt.

De vraag van de hier aan het woord zijnde leden, of het volledige aandelenkapitaal ter financiering van elk van de hotels in contanten zal worden volgestort, kan bevestigend worden beantwoord. Uitgifte van aandelen tegen inbreng van immateriële waarden hetzij door Hilton-Hotels-International, hetzij door anderen, zal niet plaatsvinden.

Het aandelenkapitaal voor de hotelmaatschappij te Rotterdam is nagenoeg geheel toegezegd. Het thans nog ontbrekende bedrag wordt volledig gedekt door de som, die uit de kernpremie ter beschikking zal komen. Voorts kunnen de ondergetekenden mededelen, dat burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam voornemens zijn aan de raad voor te stellen de grond voor het betrokken hotel in erfpacht uit te geven.

De vraag inzake het bedrag, dat aan Hilton-Hotels-International als beloning van de door dit concern te verlenen diensten zal toevallen, berust waarschijnlijk op een onjuiste interpretatie van een desbetreffende uitspraak in de memorie van toelichting (blz. 5, linkerkolom, laatste volle alinea). Met deze passage was bedoeld tot uitdrukking te brengen, dat Hilton-Hotels-International een derde deel van de jaarlijkse „gross operating profit” (g.o.p.) ontvangt tegenover zijn bereidheid de naam „Hilton” aan de betrokken hotels te verbinden en deze ten aanzien van de exploitatie en de acquisitie als een onderdeel van het concern te beschouwen. De dienstverlening door de centrale organisatie van het Hilton-concern ten behoeve van haar hotels geschiedt namelijk op kostprijbasis. Het aan een bepaald hotel in rekening gebrachte kostenbedrag, dat via bepaalde sleutels wordt vastgesteld, maakt deel uit van de exploitatiekosten van dat hotel. Van enige onredelijk hoge beloning van deze diensten is derhalve geen sprake. Bij de vaststelling van de jaarlijkse g.o.p. is uiteraard met deze kosten reeds rekening gehouden. Het vorenstaande impliceert, dat het aandeel van Hilton in de jaarlijkse g.o.p. ter grootte van een derde deel als de (netto)-winst van het concern moet worden beschouwd. De ondergetekenden betreuren, dat de inderdaad onduidelijke redactie van de betrokken passage in de memorie van toelichting tot een zekere misvatting omtrent de omvang van de vergoeding voor verleende diensten heeft geleid.

Bedrijfsaspecten. Het antwoord op de vraag hoeveel internationale congressen de stichting van deze twee hotels met zich zal brengen, moeten de ondergetekenden schuldig blijven. Zij zouden willen volstaan met in de eerste plaats op te merken, dat algemeen bekend verondersteld mag worden, dat de in Nederland beschikbare congresruimte op dit ogenblik beslist ontoereikend is, en voorts het vertrouwen willen uitspreken, dat de internationale acquisitie-organisatie, waarover het Hilton-concern beschikt, evenals in andere landen erin zal slagen de beschikbare congresruimte zoveel mogelijk te benutten.

Wat het verkrijgen van een inzicht in een eventuele achterstand op hotelgebied betreft, zullen — inzien men daarbij althans wenst uit te gaan van het aantal overnachtingen en de ontwikkeling van de logiescapaciteit — bij de overnachtingen van buitenlanders die van Nederlanders moeten worden opgeteld. In de memorie van toelichting (blz. 3, linkerkolom, tweede volle alinea) is weliswaar gesteld, dat de uitbreiding van de hoeveelheid hotelbedden in de periode 1953—1957 in Amsterdam en Rotterdam bij de toeneming van het aantal overnachtingen van buitenlanders in dezelfde periode in beide steden

ten achter is gebleven, doch aan deze mededeling is geen enkele conclusie verbonden. Integendeel, de betrokken uitspraak wordt in de genoemde memorie onmiddellijk gevolgd door de constatering, dat daaruit geen conclusies mogen worden getrokken inzake een tekort aan hotelcapaciteit, hetzij in totaal gezien, hetzij voor een bepaalde klasse hotels. Voor een oordeelvorming dienaangaande zal men veeleer uit moeten gaan — en zulks werd in de memorie van toelichting ook gedaan — van de feitelijke bedbezetting en de verwachte toeneming van de vraag naar bedden. Wat deze bedbezetting betreft, vermeldt de memorie van toelichting overigens letterlijk, dat daarbij „vanzelfsprekend behalve de overnachtingen van vreemdelingen ook die van Nederlanders in aanmerking moeten worden genomen.”

Het optreden van een zekere „time-lag” in de ontwikkeling van de logiescapaciteit is in een periode van opgaande conjunctuur wellicht niet abnormaal. Aan de andere kant is het evenwel van veel belang te achten, indien in een zodanige periode nieuwe initiatieven worden ontplooid in verband met de te verwachten uitbreiding van de vraag naar hotelruimte. De huidige situatie op hotelgebied kan — met name indien men daarbij de verwachte uitbreiding van het internationaal toerisme in aanmerking neemt — naar het oordeel van de ondergetekenden zeker niet als normaal worden aangemerkt, ook niet als men het optreden van een „time-lag” niet als abnormaal beschouwt.

De maatregelen, die thans aan de Staten-Generaal zijn voorgesteld, zijn niet in de eerste plaats gebaseerd op een geconstateerde achterstand in de ontwikkeling van de beschikbare hoeveelheid hotelbedden te Amsterdam en Rotterdam bij de toeneming van het totale aantal overnachtingen. Veel meer dan het feitelijke aantal overnachtingen dienen de elementen voor een beoordeling ter zake de potentiële vraag naar logiescapaciteit en de te verwachten toeneming van die vraag in de naaste toekomst te zijn.

Bij het overleg, dat uiteraard ook met de betrokken gemeentebesturen heeft plaatsgevonden, is gebleken, dat noch in Amsterdam, noch in Rotterdam reële plannen bestaan, welke van zodanige aard en omvang zijn, dat zij op de beslissing ten aanzien van de Hilton-Hotels invloed zouden kunnen uitoefenen.

De in het verslag gevraagde verklaring met betrekking tot de uitkomsten van bestaande klasse I-bedrijven te Amsterdam en die, welke op grond van de exploitatiebegrotingen voor de Hilton-Hotels worden verwacht, is — naar het oordeel van de ondergetekenden — gelegen in de omstandigheid, dat in de desbetreffende vraag van verschillende grootheden wordt uitgegaan. Bij 75 pct. bezetting van de bestaande hotels worden geen „exorbitante winsten” behaald, hetgeen waarschijnlijk wil zeggen, dat er na uitkering van een redelijk dividend aan de aandeelhouders geen onevenredig hoog bedrag voor reservering overblijft. Het percentage van 50, dat met betrekking tot de Hilton-Hotels wordt genoemd, betreft evenwel een „sluitende begroting”, m.a.w. bij genoemd bezettingspercentage wordt een huursom verwacht, die voldoende is voor de betaling van de vaste eigenaarslasten en de annuïteit. Een uitkering aan aandeelhouders zal deze huursom niet toelaten. Volgens de voorgelegde exploitatiebegrotingen mogen de winsten, die bij een gemiddelde jaarlijkse bezetting van de Hilton-Hotels van 75 pct. worden betaald, overigens evenmin „exorbitant” worden genoemd.

Wat de slotalinea van de memorie van toelichting betreft, stellen de ondergetekenden er prijs op te verklaren, dat deze inderdaad zo mag worden uitgelegd, dat andere plannen voor hotelbouw met vergelijkbare merites van regeringszijde ernstig in overweging genomen zullen worden, indien voor de realisatie van die plannen een zekere bijdrage van de Overheid in de financiering niet zou kunnen worden ontbeerd.

De Staatssecretaris van Economische Zaken,

G. M. J. VELDKAMP.

De Minister van Financiën,

J. ZIJLSTRA.