

(Delvedere Maastr
G. Bartholomee
2015-38811)

Rage
Ri

Jalhay, Tiny

Van: Moonen, Brigitte namens Raadsgriffie
Verzonden: woensdag 11 november 2015 9:52
Aan: Post Gemeente Maastricht
Onderwerp: FW: brief bestemd voor de raadsleden en fractievoorzitters
Bijlagen: image001.jpg; image002.jpg; image003.png; studentenhotel vragen raad.doc

Gaarne inboeken op raad en college.

Groet, Brigitte

2015-38839

Van: ANTOINE SCHEERENS [mailto:a.scheerens@nh-hotels.com]
Verzonden: woensdag 11 november 2015 9:49
Aan: Raadsgriffie; Cobben, Maurice; Vinju, Marc; Grootheest, Gerdo van; Aarts, John
Onderwerp: brief bestemd voor de raadsleden en fractievoorzitters

Geachte college van Burgemeester en Wethouders ,
Geachte Dames en Heren Gemeenteraad Maastricht.

Geachte raadsgriffie

zou u deze mail met bijlagen door kunnen sturen aan de raadsleden en de fractievoorzitters zodat zij zich kunnen voorbereiden op de Raadsronde en Raadsvergadering van a.s. dinsdag 17 november 2015.

Geachte raadsleden ,

Helaas moeten wij ons als gezamenlijke hoteliers van de stad Maastricht en leden van de brancheorganisatie KHN Maastricht & Heuvelland , wederom tot u wenden in dit open schrijven over het voornemen van de vestiging van een studentenhotel .

Wij richten ons tot U omdat wij heel duidelijk de mening zijn toegedaan dat de hoteliers en de brancheorganisatie door de wethouder Grootheest absoluut niet serieus worden genomen. Onze schriftelijke en mondelinge bezwaren, welke wij de voorbije maanden hebben ingediend bij de wethouder en diens medewerkers, worden op een of andere manier niet gehoord, niet geanalyseerd en ook niet beantwoord. Het is in elk geval informatie die U als raad dient te kennen om evenwichtig te kunnen besluiten met kennis van de mogelijke consequenties van uw keuze.

Wij pleiten voor een stadsronde zodat wij ook gehoord kunnen worden en de mogelijkheid hebben om onze visie heel duidelijk kenbaar te maken , zoals ook de initiatiefnemer van dit project wel de gelegenheid hiertoe heeft gekregen.

De wethouder blijft maar herhalen dat wij in een vroeg stadium geïnformeerd zijn (29 juni van dit jaar), over het voornemen van de vestiging van een studentenhotel. Dat is absoluut niet waar , men had de plannen al aan de raad voorgelegd met het raadsstuk 66-2015 van 9 juni 2015 STAND VAN ZAKEN PLANONTWIKKELING BELVEDÈRE INCLUSIEF ACTUALISATIE GREX 2015.

Bovendien is daar het raadsbesluit genomen terwijl de onderliggende stukken op dat moment nog niet eens volledig of openbaar waren en nog volop getoetst moesten worden.

Wij werden in dit gesprek op de hoogte gebracht, dat men voornemens was om een contract met de firma City Living c.q The Student Hotel Group, te sluiten die het Eiffel gebouw (nadat de gemeente dit monumentale gebouw opgeknapt had voor een bedrag van 21miljoen) wilden gaan exploiteren als studenten huisvesting met 378 kamers , via een erfpacht constructie van 75 jaar .

Het gebouw zou daarmee klaar zijn voor de verhuur van studentenkamers .

Daarbij wilde men bedingen dat er maximaal 20% van het totaal aantal kamers verhuurd mocht worden als hotelkamer, maar men wilde wel TSH / City Living BV een hotelvergunning geven voor alle 378 studentenkamers. (Het huidige ingediende RAADSVORSTEL 2015-37270 dd. 17.11.2015 onder 1.1.2. het planconcept op pagina 4. 2e katern.)

Wij onderschrijven en zien het belang dat er iets met het Eiffelgebouw gaat gebeuren, de ontwikkeling van Belvedere die daarmee een begin krijgt, is een hele belangrijke stap in de goede richting. Het mogelijk gebruik van het gebouw voor studenten kamers wordt ook door ons gesteund, echter wij zetten onze vraagtekens bij het tot stand komen van de hele planning en ontwikkeling, en zien dat er voorbij gegaan wordt aan een aantal essentiële zaken waar we ook tot op heden, na drie maanden vragen om antwoorden en inzage in stukken nog steeds geen concrete antwoorden ontvangen hebben.

Men stelt dat er maximaal maar tussen de 75 en 95 kamers maximaal verhuurd wordt als hotelkamer gemiddeld op jaarbasis, en daar zit ons inziens de crux, want dat betekent dat er heel veel dagen veel meer kamers verhuurd gaan worden en daarom heeft men ook de vergunning nodig voor een volledig hotel. Bedenk dat gemiddeld maximaal in feite betekent dat je alles kunt verhuren als hotelkamer.....maar dat de exploitant slechts verwacht dat hij maar 100 kamers iedere dag zal kunnen verhuren.

Wij hebben afgelopen week met de wethouder (op ons eigen verzoek en initiatief) om de tafel gezeten om de standpunten te verduidelijken. Er werd afgesproken dat men inzage zou geven in de stukken, en men zou ons een voorstel doen, hoe men het zich heeft bedacht om te controleren dat er een maximaal aantal kamers maar als hotelkamer worden vergeven. De afspraak was dat wij dit vervolgens met onze achterban en / of advocaten konden bespreken en dat we dan tot een vervolgspraak zouden komen.

Bij dit soort afspraken wordt gesuggereerd dat partijen met elkaar inhoudelijk willen praten en overleggen.....als we dan een dag later moeten vernemen dat er op de 17^e november in een raadsronde gevraagd wordt aan U als gemeenteraadsleden om beslissingen te nemen, omdat voor het einde van het jaar alles definitief moet zijn, hoe serieus moeten we dit gesprek dan nemen, wat heeft het dan ook nog voor zin om met ons een vervolgspraak te plannen.

Het geeft ons weer het gevoel, dat er meer speelt in dit hele dossier. Wij als hoteliers en branchevereniging zijn nooit uitgenodigd om onze standpunten weer te geven, terwijl TSH / City Living BV hier wel voor de raad mocht komen spreken over het project, zijn er al bindende afspraken gemaakt waar men niet onder uit kan?, dreigt hier een tweede zwembad dossier?, waarom moet dit hele project nog voor het einde van het jaar er doorheen worden gesluisd, en worden daarom bepaalde zaken maar niet benoemd of verder toegelicht

Als we de pachtsom zien die in het raadsstuk staat van euro 580.000.= per jaar ex btw is dat absoluut een heel laag bedrag voor dit pand en ver onder de marktwaarde (zeker als je bedenkt dat de gemeente zich verplicht om ook nog 20 miljoen aan investeringen te doen in het pand). In onze branche is een commerciële huur van 23 % van de omzet een heel normale rekensom. Als U het raadsvoorstel goed inhoudelijk analyseert dan ziet U o.a. op pagina 8. in de tweede katern dat TSH / City Living gedurende de eerste 5 jaren de jaarlijkse canon kan AFKOPEN met een bedrag van 10 miljoen euro....terwijl U als gemeente 21 miljoen euro uittrekt voor de renovatie van dit gebouw, (men neemt dus direct een verlies van 11 miljoen als stad !!! en een verlies van 75 jaar canon van ruim 37 miljoen)

Men schermt dat men voldoet aan de normen van de nieuwe hotelnota, maar dat is absoluut niet het geval, er staat in de hotelnota dat er Ruimte is voor nieuwe hotelkamers gefaseerd tot aan 2020

Zie onderstaande tekst letterlijk overgenomen uit de hotelnota :

De hotelplannen waaraan reeds principemedewerking is verleend (400 kamers van de in totaal minimaal 880), hebben al meer kamers dan de geraamde marktruimte (ca. 325 kamers in het realistische scenario).

Ofschoon de ontwikkeling van de marktverhoudingen in Maastricht minder fors verslechterd is dan landelijk, bestaat de komende jaren nog steeds geen of nauwelijks marktruimte voor extra hotelkamers. Bovendien is er nog steeds sprake van enkele tientallen hotelplannen, waarvan alleen al de plannen/kamers met een principetoezegging groter is dan de marktruimte.

Wij hebben in ons vorige schrijven aan u een aantal vragen geformuleerd en in de bijlagen verder onderbouwd en uitgewerkt, en meest urgent en cruciaal blijft de eerste vraag: waarom vraagt men een hotel vergunning voor in eerste instantie 378 kamers, terwijl men iedereen wil doen geloven dat men maar maximaal 20 % van deze kamers wil gebruiken als hotelkamer, dan zou een vergunning voor een hotelgedeelte met 78 - 95 kamers toch moeten volstaan.

Men zegt dat men dit via een handhaving constructie wil gaan controleren, maar waarom iets afgeven dat je naderhand moet controleren terwijl als je de vergunning maximaliseert, het probleem in een keer goed opgelost is. Het is heel lastig om achteraf te moeten handhaven (Reeds jarenlang krijgt men het niet voor elkaar om te controleren of te handhaven op illegale Bed & Breakfast of "hotel"kamer verhuur.)

Wij worden dadelijk gedwongen om net als in de situatie van het postkantoor, tot aan de hoogste rechter toe een beslissing te forceren, om dan ook handhavend op te treden met alle consequenties van dien. Wij zijn ook benieuwd naar wat de gemeente gaat doen, met de zeer recente uitspraak van de Raad van State dat de gemeente hier had moeten handhaven en in feite had moet optreden tegen het destijds "illegale postkantoorhotel" aan de Statenstraat.

Wij wilden juist via overleg tot een oplossing komen, echter als we een gesprek hebben, en de volgende dag al moeten lezen dat men probeert een beslissing in dit dossier te forceren door op 17 november dit via de raadsvergadering af te dwingen, dan stemt ons dit tot droefenis, en dan is het duidelijk dat men een eigen agenda heeft, en er absoluut geen sprake is van enige openheid, laat staan de wil om tot een redelijke oplossing te komen in dit dossier.

We begrijpen dat u als raad een belangrijke taak heeft om goed naar de belangen van de stad te kijken (en die zijn groot begrijpen we met de mogelijke verhuur van het Eiffel gebouw) maar we **VERTROUWEN** er ook op dat u naar de belangen kijkt van een bedrijfstak die de derde industrie in de stad vertegenwoordigt (meer dan 1700 directe werknemers en een kleine 1000 indirecte werknemers aan ondersteunende diensten), en dat er een afweging wordt gemaakt op eigenlijke gronden, en indien het werkelijk de bedoeling is om maar een beperkt aantal kamers op de markt te brengen, waarom dan niet een hotelvergunning afgeven voor de 79 kamers waarover **IN EERSTE INSTANTIE** gesproken werd ipv een vergunning voor 378 hotelkamers onder de zgn. noemer van een studentenhuysvesting, zodat men zich ook echt op studentenhuysvesting gaat richten !!

Namens de sahot als vz tekenend,
Heuvelland tekenend

Namens de KHN afd. Maastricht en

Sahot leden

KHN leden

Hotel van der valk Maastricht
Novotel Maastricht
Apart Hotel randwijk
NH Maastricht
Grand Hotel l'empereur
Eden design hotel
Hotel Town house
Kaboom hotel
Holiday inn Crown plaza
Stayokay hostel

Golden Tulip Apple Park Maastricht
Hotel Mabi
Hotel Derlon
Hotel Trash de Luxe
Hotel La Colombe
Theater hotel
Hotel Au Quartier
Hotel D'Orangerie
Hotel Botticelli
Hotel Pierre Zenden

4. We hebben het idee dat er niet wordt voldaan aan de parkeernorm die de gemeente zich zelf oplegt en hanteert , 378 hotelkamers betekend 378 parkeerplaatsen of een bedrag van ruim 4.000.000 om een en ander af te kopen.

De Gemeente heeft in 2011 een parkeernota opgesteld waar de diverse bedrijven aan moeten voldoen bij het vestigen van of kamerverhuur of een hotel . die norm is 0,4 parkeerplaats per kamer die men verhuurt of 1 parkeerplaats per hotelkamer die men verhuurt moet men ter beschikking hebben , indien men daar niet aan kan voldoen. kan men dit afkopen door dit bedrag direct in het parkeerplaatsen fonds te storten.

Volgens zeggen worden er dadelijk 45 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de 378 kamers (vaag is nog of dit hotelkamers zijn of kamerverhuur, hoewel men vergunning wil afgeven voor hotel), dus dan zal men 378 parkeerplaatsen moeten realiseren of een dergelijk bedrag in het fonds betalen.(11.000 per parkeerplaats)

Een dergelijk bedrag van ruim 4 miljoen euro zien we nergens terug komen , de gemeente zegt dat dit verrekend wordt met de huur ?? , die weer uitgesmeerd wordt over een erfpachtconstructie van 75 jaar ??, wie houdt nu wie voor het lapje ?? , u begrijpt dat het toch wel erg vreemd voorkomt en de schijn gewekt wordt , dat er gecrommeld wordt met begrotingen , en voor we het weten zitten we dadelijk met een tweede zwembad constructie waar we jaren geld bij mogen leggen, omdat er coute que coute iets doorgedrukt moet worden .

5. We wachten nu al bijna 3 maanden op rapporten en informatie die ons is toegezegd , men schermt met van alles , maar nog steeds geen concrete antwoorden

Op 29 juni worden vertegenwoordigers van de horeca uitgenodigd bij de gemeente voor een bespreking om ingelicht te worden over de plannen voor een nieuw te bouwen studenten hotel met 378 kamers in het voormalige Eiffel gebouw Op 30 juni krijgt de Sahot van de gemeente het antwoord dat we alle stukken die betrekking hebben op deze meeting en waar we om gevraagd hebben voor het einde van de week krijgen toegestuurd.

Na de nodige aanmaningen van onze kant krijgen we op 27 juli vanuit de gemeente een reactie op de herinnering mails die we verstuurd hadden dat men bij nader inzie in tegenstelling tot wat toegezegd was men geen gegevens kon verstrekken , want alle mondelinge informatie die was gegeven , was gebaseerd op een voorlopig rapport wat niet volledig was en men wilde ons pas informeren als de informatie in het rapport definitief en getoetst was, dat betekende ook dus dat de raad geïnformeerd was op onvolledige informatie , letterlijk wordt geschreven: Dan bestaat het risico dat meningsvorming plaatsvindt op basis van deze incomplete dossiers en dat zou onvoldoende recht doen aan de belangen van alle partijen inclusief de initiatiefnemer,maar men had wel de raad een standpunt laten innemen op basis van deze onvolledige dossiers !!??

Helaas hebben we tot op heden nog steeds geen stukken mogen ontvangen , rapporten van ZKA en Horwarth die ten grondslag liggen aan deze besluitvorming, zouden ons worden toegestuurd.

Ondanks dat de wethouder deed voorkomen tijdens het interpellatie debat dat er een hotel bestemming was , is die er niet , er is slechts een beperkte horeca bestemming toegestaan op de begane grond , eerste verdieping en de kelder , in de vorm van restauratieve voorzieningen en een cafe achtig verhaal , geen discotheek , geen seksinrichting en op de etages is slechts wonen toegestaan , men zal dus nog steeds een wijziging in de bestemmingsplannen moeten aanvragen (een zeg. postzegel constructie)

Waarom niet eerlijk zijn en het studentenhotel zijn corebusiness laten doen en dat is verhuur van studentenkamers (en dan gaan we er gemakshalve aan voorbij dat de markt aangeeft dat er minder studentenkamers nodig zijn in de toekomst vanwege het veranderde leenstelsel en we gaan eraan voorbij dat Karin van der ven van het studentenbureau zegt dat er absoluut geen markt is voor kamerverhuur boven de 700,00 euro) en dan zoals in eerste instantie was aangegeven 18% van de kamers commercieel op basis van een hotel laten verhuren en dus ook daar voor die 18% van de kamers een hotel vergunning afgeven.

Om dit alles goed te toetsen is het belangrijk om z.s.m. de rapporten te krijgen waarop een en ander haalbaar is , d.w.z. het Horwarth rapport , de financiële haalbaarheidstoets, en het ZKA rapport.

Geef ons open inzicht in deze en probeer niet alles weg te houden want de snelheid waarmee zaken door een raad worden geloodst, lijken erop dat er iets te verbergen valt en een en nader niet klopt en we dadelijk met een enorme strop komen te zitten.

Vragen studenten hotel

1. Waarom vraagt men een hotel vergunning aan voor in eerste instantie 378 kamers terwijl men iedereen wil doen geloven dat men maar maximaal 20 % van deze kamers wil gebruiken als hotelkamer, dan zou een vergunning voor een hotelgedeelte met 78 kamers toch moeten volstaan.

In de praktijk blijkt dat het niet mogelijk is om de exploitatie rond te krijgen als men niet de volledige beschikking over een hotel functie heeft, het verdienmodel zit namelijk niet in de verhuur van studentenkamers maar in de verhuur van hotelkamers die gemiddeld het drievoudige opleveren van een studentenkamer. Studenten worden zelfs aangemoedigd om in de weekenden hun kamer terug te geven, waardoor commerciële verhuur als hotelkamer mogelijk wordt en men naar een ander verdienmodel kan gaan (via www.booking.com is dit terug te traceren)

Waarom wordt het eigenlijk studentenhotel genoemd, men doet vermoeden dat er studenten kamers worden aangeboden om hier tijdens het studie jaar te verblijven, en zeker wordt dit ook voor een gedeelte gedaan, echter maar voor een beperkt gedeelte zoals hierboven uitgelegd.

In Amsterdam rekken ze de zomermaanden al weer op en worden de studenten verplicht om van half juni tot en met half september andere woonruimte te zoeken en pakken ze op die manier de grote congressen in de stad nog mee om daar in te zetten op hotelkamerverhuur.

De indruk wordt gewekt dat het maar gaat om max een x aantal kamers, De praktijk leert dat er heel veel dagen in het jaar en zelfs maanden in het jaar men het gehele complex aanbiedt als hotel, en dit is nu precies waar geen ruimte voor is en ook binnen de hotelmota ernstig bezwaar tegen wordt gemaakt. Ook vanuit de gerenommeerde onderzoeksbureaus Horwarth en ZKA is aangegeven dat daar geen markt voor is.

De gemeente, zet met deze move de hele hotelmarkt op slot en daarmee ook de mogelijkheid om nog mooie andere hotelprojecten in de toekomst naar de stad te halen.

2. Is er getoetst of er behoefte is aan dit aantal studentenkamers, en is er getoetst of die wel verhuurbaar zijn tegen het vernoemde bedrag van 700,00 euro per maand.

Er zijn recentelijk twee publicaties in de Limburger geweest die aangeven dat de aantallen en bedragen genoemd absoluut niet door alle betrokkenen worden onderschreven.

Karin van der Ven van het studenten huisvesting bureau onderschrijft dit, zij zegt in een artikel van 3 september dat ze nu twee weken na de inkom nog ca 300 kamer zoekenden heeft met een maximaal budget van ca. 400 euro, en dat er nog genoeg kamers of eenkamer appartementen vrij zijn boven de 600,00, maar dat daar geen vraag naar is en ver boven het budget gaat van de gemiddelde student.

Een tweede publicatie was van 01 oktober en gaf aan dat door het veranderde leenstelsel (afschaffing basisbeurs) de kamer nood die er in sommige steden is dreigt om te slaan in leegstand (hetzelfde als gebeurt met de kantoren) het kenniscentrum Kennex heeft berekend dat de vraag naar kamers in grote studentensteden zal teruglopen met 10 procent en saliant detail in Maastricht zelfs met name genoemd in het artikel met 18%.

3. Waarom werkt de gemeente mee aan een erfpachtconstructie van 75 jaar, terwijl de praktijk leert dat als je navraagt bij juristen een termijn van maximaal 30 jaar al uitzonderlijk is, en de exploitatie stichting normaal gesproken maar een contract sluit volgens eigen zeggen van 25 jaar.

We krijgen hier niet de juiste informatie over, er moet een reden zijn waarom er afgeweken wordt van de normale 25 -30 jaar die men aangaat voor een erfpacht constructie, het enige wat we kunnen bedenken is dat er daardoor meer ruimte komt om de kosten die gemoeid zijn met de verbouwing van het Eiffel gebouw over een langere periode af te schrijven hetgeen natuurlijk veel gunstigere huurvoorwaarden oplevert voor het zgn. studentenhotel, op deze manier wordt er ons inziens wel erg gemakkelijk omgegaan met een eventuele commerciële huurprijs die voor een hotel met 378 kamers toch minimaal richting de 3,0 miljoen euro per jaar moet gaan

Daarnaast wat zijn de financiële risico's die er aan vast zitten, dat men dadelijk niet meer de beschikking heeft over het gebouw, want men heeft dat voor 75 jaar weggegeven (betekend ook onderhoudskosten die al die jaren doorlopen ?)

4. We hebben het idee dat er niet wordt voldaan aan de parkeernorm die de gemeente zich zelf oplegt en hanteert , 378 hotelkamers betekend 378 parkeerplaatsen of een bedrag van ruim 4.000.000 om een en ander af te kopen.

De Gemeente heeft in 2011 een parkeernota opgesteld waar de diverse bedrijven aan moeten voldoen bij het vestigen van of kamerverhuur of een hotel , die norm is 0.4 parkeerplaats per kamer die men verhuurt of 1 parkeerplaats per hotelkamer die men verhuurt moet men ter beschikking hebben , indien men daar niet aan kan voldoen, kan men dit afkopen door dit bedrag direct in het parkeerplaatsen fonds te storten.

Volgens zeggen worden er dadelijk 45 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de 378 kamers (vaag is nog of dit hotelkamers zijn of kamerverhuur, hoewel men vergunning wil afgeven voor hotel), dus dan zal men 378 parkeerplaatsen moeten realiseren of een dergelijk bedrag in het fonds betalen.(11.000 per parkeerplaats)

Een dergelijk bedrag van ruim 4 miljoen euro zien we nergens terug komen , de gemeente zegt dat dit verrekend wordt met de huur ?? , die weer uitgesmeerd wordt over een erfpachtconstructie van 75 jaar ??, wie houdt nu wie voor het lapje ?? , u hogrijpt dat het toch wel erg vreemd voorkomt en de schijn gewekt wordt , dat er gerommeld wordt met begrotingen , en voor we het weten zitten we dadelijk met een tweede zweinbad constructie waar we jaren geld bij mogen leggen, omdat er coute que coute iets doorgedrukt moet worden .

5. We wachten nu al bijna 3 maanden op rapporten en informatie die ons is toegezegd , men schermt met van alles , maar nog steeds geen concrete antwoorden

Op 29 juni worden vertegenwoordigers van de horeca uitgenodigd bij de gemeente voor een bespreking om ingelicht te worden over de plannen voor een nieuw te bouwen studenten hotel met 378 kamers in het voormalige Eiffel gebouw
Op 30 juni krijgt de Sahot van de gemeente het antwoord dat we alle stukken die betrekking hebben op deze raeting en waar we om gevraagd hebben voor het einde van de week krijgen toegestuurd.

Na de nodige aanmaningen van onze kant krijgen we op 27 juli vanuit de gemeente een reactie op de herinnering mails die we verstuurd hadden dat men bij nader inzie in tegenstelling tot wat toegezegd was men geen gegevens kon verstrekken , want alle mondelinge informatie die was gegeven , was gebaseerd op een voorlopig rapport wat niet volledig was en men wilde ons pas informeren als de informatie in het rapport definitief en getoetst was, dat betekende ook dus dat de raad geïnformeerd was op onvolledige informatie , letterlijk wordt geschreven: Dan bestaat het risico dat meningsvorming plaatsvindt op basis van deze incomplete dossiers en dat zou onvoldoende recht doen aan de belangen van alle partijen inclusief de initiatiefnemer,maar men had wel de raad een standpunt laten innemen op basis van deze onvolledige dossiers !??

Helaas hebben we tot op heden nog steeds geen stukken mogen ontvangen , rapporten van ZKA en Horwarth die ten grondslag liggen aan deze besluitvorming, zouden ons worden toegestuurd.

Ondanks dat de wethouder deed voorkomen tijdens het interpellatie debat dat er een hotel bestemming was , is die er niet , er is slechts een beperkte horeca bestemming toegestaan op de begane grond , eerste verdieping en de kelder , in de vorm van restauratieve voorzieningen en een cafe achtig verhaal , geen discotheek , geen seksinrichting en op de etages is slechts wonen toegestaan , men zal dus nog steeds een wijziging in de bestemmingsplannen moeten aanvragen (een zgn. postzegel constructie)

Waarom niet eerlijk zijn en het studentenhotel zijn corebusiness laten doen en dat is verhuur van studentenkamers (en dan gaan we er gemakshalve aan voorbij dat de markt aangeeft dat er minder studentenkamers nodig zijn in de toekomst vanwege het veranderde leenstelsel en we gaan eraan voorbij dat Karin van der ven van het studentenbureau zegt dat er absoluut geen markt is voor kamerverhuur boven de 700,00 euro) en dan zoals in eerste instantie was aangegeven 18% van de kamers commercieel op basis van een hotel laten verhuren en dus ook daar voor die 18% van de kamers een hotel vergunning afgeven.

Om dit alles goed te toetsen is het belangrijk om z.s.m. de rapporten te krijgen waarop een en ander haalbaar is , d.w.z. het Horwarth rapport , de financiële haalbaarheidstoets, en het ZKA rapport.

Geef ons open inzicht in deze en probeer niet alles weg te houden want de snelheid waarmee zaken door een raad worden gelooft, lijken erop dat er iets te verbergen valt en een en nader niet klopt en we dadelijk met een enorme strop komen te zitten.