Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 2133
1000 CC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Economie, Postbus 2133, 1000 CC Amsterdam

Stadsdeel Oost
T.a.v. [redacted]

Weigeringsgrond:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur;
de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

| | |
|---|---|
| Datum | 12 december 2018 |
| Ons kenmerk | EZ / 2018-1622 |
| Uw kenmerk | |
| Behandeld door | Team Overnachtingsbeleid, [redacted] |
| Kopie aan | [redacted], [redacted] |
| Bijlage | |

Onderwerp: Advies Team Overnachtingsbeleid (EZ) inzake concept aanvraag omgevingsvergunning Hotel Jansen, Bijlmerbajes

Geachte [redacted],

In het kader van de concept vergunningaanvraag m.b.t. Hotel Jansen heeft U het Team Overnachtingsbeleid gevraagd om een advies.

Het hotelinitiatief behelst een nieuwbouwontwikkeling van een gebouw t.b.v. een extended stay hotel in combinatie met reguliere studentenhuisvesting. Het hoteldeel omvat 200 kamers voor de doelgroep expats, internationale studenten en newcomers. U heeft ons gevraagd aan te geven in hoeverre het hotelinitiatief voldoet aan het Amsterdamse Overnachtingsbeleid 2017 e.v.

**Algemeen**

Per 1 januari 2017 is het nieuwe overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden en dient elk hotelinitiatief waarvoor een ruimtelijke procedure nodig is hieraan te worden getoetst. Om mee te kunnen werken aan de uitwerkingsplicht is er een positief advies vereist van het Team Overnachtingsbeleid van Economische Zaken.
Het overnachtingsbeleid is van toepassing op alle vormen van **verblijfsaccommodaties vanaf 1 nacht tot 12 maanden.**
Aan de hand van het ingediende Stappenplan wordt er zowel ruimtelijk als kwalitatief getoetst. Om een positief advies te verkrijgen dient een hotelinitiatief te voldoen aan alle criteria uit het overnachtingsbeleid.

**Het plan Hotel Jansen 'not for tourists'**

Het plan Hotel Jansen 'not for tourists' maakt onderdeel uit van het plan Bajeskwartier.

Het Bajeskwartier zal worden herontwikkeld door AM. In het betreffende gebouw waarvan de concept aanvraag nu voorligt zullen worden gerealiseerd:
-Hotel Jansen, een "fully serviced" hotel van 200 kamers
-300 reguliere studentenwoningen t.b.v. De Alliantie
-een aantal voorzieningen in de plint, zoals co-workspaces, een laundry, een restaurant, en overig.

Hotel Jansen is in concept, opzet en operatie weliswaar een hotel, maar richt zich niet op toeristen. Hun doelgroep bestaat uit internationale studenten die een semester/trimester volgen aan de UvA of de VU en op internationals. De initiatiefnemers hebben reeds een tijdelijke vestiging (2015-2025) aan de Valschermkade waar ze dit concept in de praktijk brengen. Hotel Jansen heeft aantoonbare maatregelen getroffen om te garanderen dat de kamers ook bij de beoogde doelgroep terecht komen. De kamers zijn niet te boeken via Booking.com. Daarnaast worden er aan de gasten/huurders documenten gevraagd waarmee kan worden aangetoond dat zij studeren of werken in de stad. (denk hierbij aan een inschrijvingsbewijs van een onderwijsinstelling of een proof of employment).

**Verhouding 80/20**
80% van de kamers zal worden verhuurd voor minimaal een maand en maximaal 12 maanden. Daarnaast biedt het hotel met losse overnachtingen de gewenste flexibele eerste opvang of kort verblijf (de overige 20%) tot een maand. Dit is een cruciaal onderdeel van het concept, omdat de combinatie van kort en langer verblijf aantrekkelijk is voor de doelgroep. In de eerste plaats vanwege de flexibele eerste opvang: een landingsplek voor internationals die verzekerd willen zijn van een kamer voor de eerste paar dagen of weken en voor gasten die binnen Hotel Jansen een lang verblijf kamer hebben geboekt, maar bijvoorbeeld 2 weken eerder aankomen of een paar dagen langer blijven en voor internationals die in afwachting zijn van hun (vaste) woonruimte, etc. Daarnaast is er behoefte aan kort verblijf tot een maand voor gasten die naar Amsterdam komen om voor een week te werken aan en project, gastdocenten van de universiteiten die een aantal dagen komen lesgeven, summerschool studenten die voor 2 weken naar Amsterdam komen en voor sollicitanten uit het buitenland die komen solliciteren bij een internationaal bedrijf.

**Trackrecord**
De gemiddelde verblijfsduur bij extended stay Hotel Jansen aan de Valschermkade is 4-5 maanden en de gemiddelde verblijfsduur bij hotelstay (kort verblijf) is langer dan 14 dagen. Het hotel is altijd vol en er is een lange wachtlijst.

**Algemeen uitgangspunt van het overnachtingsbeleid**
Het uitgangspunt is dat de gemeente vanaf 2017 geen medewerking meer verleent aan hotelinitiatieven. Er wordt alleen een uitzondering gemaakt voor hotelinitiatieven die echt iets toevoegen aan de markt en aan de omgeving. Concepten worden getoetst op kwaliteit, innovatief karakter, duurzaamheid, bijdrage aan het vestigingsklimaat voor bedrijven en verbinding met de buurt.
Onder kwaliteitstoevoeging wordt verstaan: een aantoonbare kwaliteitsimpuls aan de omgeving.

**Bijdrage aan het vestigingsklimaat**
Door het sterk groeiende aantal internationals is er een grote behoefte aan flexibele en betaalbare kort verblijf voorzieningen voor deze doelgroep. De doelgroep bestaat uit internationale studenten en newcomers. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde dat het hotel een bijdrage moet leveren aan het vestigingsklimaat voor bedrijven. Internationale studenten zijn cruciaal voor de Amsterdamse kenniseconomie en internationale concurrentiepositie. Het tekort aan huisvesting is momenteel een struikelblok voor internationale studenten en belemmert hen om naar onze regio te komen. De behoefte aan huisvesting voor deze doelgroep wordt onderschreven door stakeholders als de VU, UvA, Startup Amsterdam, Cruijff Institute NL, Association of Relocation Professionals in The Netherlands en Booking.com (als werkgever) in de vorm van adhesiebetuigingen.

**Hotels in de omgeving**
In de omgeving (straal van 1000 meter) zijn 10 hotels gevestigd. Geen van deze hotels heeft een concept zoals Hotel Jansen 'not for tourists'. I.t.t. Hotel Jansen kunnen deze hotels per nacht via Booking.com worden geboekt.
Hotel Jansen geeft een kwaliteitsimpuls aan de omgeving vanwege de functiemening die wordt gecreëerd in het toekomstig Bijlmerkwartier. De voorzieningen in de plint zorgen bovendien voor levendigheid waar in deze nieuwe wijk behoefte aan is.

**Toetsing aan het overnachtingsbeleid aan de hand van de criteria uit de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 en verder, Deel I**

De concept-aanvraag omgevingsvergunning voor Hotel Jansen (Blok A Bajeskwartier) is ingediend op 6 augustus 2018.

Hotel Jansen 'not for tourists' voorziet in de mogelijkheid om vanaf 1 maand t/m 12 maanden te verblijven en wordt om die reden planologisch aangeduid als hotelbestemming. Het gemeentelijk overnachtingsbeleid, dat sinds 1 januari 2017 van kracht is, is van toepassing op overnachtingsvormen tot en met 12 maanden.
Om als gemeente mee te kunnen werken aan een ruimtelijk planologische procedure dient een hotelinitiatief aan de voorwaarden te voldoen zoals deze zijn vastgelegd in de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I en Deel II e.v.

**<u>Stap 1 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Gebiedskaart</u>**

In een beperkt deel van de stad geldt t.a.v. hotels een "nee, tenzij" beleid en verleent de gemeente nog medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven, mits wordt voldaan aan de voorwaarden op het gebied van kwaliteit (bijzonder hotelinitiatief), buurtconsultatie, duurzaamheid en sociaal ondernemerschap. De locatie Bajeskwartier is op de gebiedskaart aangeduid als een "Nee, tenzij" gebied. Alleen ingeval aan de voorwaarden uit Deel I wordt voldaan kan de gemeente medewerking verlenen aan een uitgebreide project procedure.

**Stap 2 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Bijzonder hotelinitiatief**
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.2)

Het overnachtingsbeleid heeft als leidmotief dat een hotelinitiatief echt iets moet toevoegen aan de omgeving en de markt. Er dient derhalve sprake te zijn van een uitzonderlijk plan dat niet vergelijkbaar is met omliggende of in aanbouw zijnde hotels.

Hotel Jansen 'not for tourists' is onderscheidend t.o.v. de bestaande hotels, omdat het plan uitgaat van extended stay, waarbij de kamers in principe voor langere tijd (> 1 maand) zullen worden verhuurd. Extended stay is op zichzelf geen uniek concept.
Echter, Hotel Jansen ontwikkelt samen met woningcorporatie De Alliantie een gebouw waarin zowel de hotelfunctie als 300 studentenwoningen voor Nederlandse studenten worden gehuisvest. De bewoners van de studentenwoningen kunnen daardoor gebruik maken van de voorzieningen van Hotel Jansen, zoals een restaurant, een laundry en co-workspaces, etc. Doordat de huurders van de Alliantie ook gebruik kunnen maken van deze voorzieningen kan er tussen de Nederlandse studenten en de internationals een kruisbestuiving plaatsvinden en ontstaat er tevens een stevigere basis voor de voorzieningen. Het biedt de mogelijkheid dat er een internationale community ontstaan van in totaal 500 jonge (inter)nationale studenten en kenniswerkers.

**Stap 3 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Buurtconsultatie**
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.3)

In februari en maart 2018 zijn er buurtconsultaties uitgevoerd door De Wijde Blik. Er zijn 1 op 1 gesprekken gevoerd met partijen in de directe nabijheid van het hotel, zoals De Alliantie, CoDe Contemporary Design, SAG eerstelijns gezondheidszorg en Companny kinderopvang. Daarnaast is in de Bijlmerbajes een consultatie gehouden met circa 40 buurtbewoners uit de Weespertrekvaart, Bajesdorp en Amstelkwartier plus alle ondernemers van de Wenckebachweg. Op basis van de verslagen van deze avonden kan de houding t.a.v. de plannen als positief worden aangemerkt, mits er voldoende aandacht zal worden besteed aan het beheer en het toezicht van het gebied.

**Stap 4 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: Duurzaamheid**
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.4)

Hotel Jansen heeft het criterium duurzaamheid goed uitgewerkt. Met ontwikkelaar AM hebben zij hoge duurzaamheidsambities voor het gehele gebied. Aangezien duurzaamheid wordt uitgewerkt op gebiedsniveau presteert het gebouw goed m.b.t. de reductie van $CO_2$ uitstoot. Hotel Jansen onderschrijft de doelstellingen van AM. Hotel Jansen zegt toe dat m.b.t. het gebouw in het kader van de BREEAM certificering de kwalificatie Excellent zal worden behaald. T.a.v. het gebruik van het gebouw is een certificering met BREEAM-in Use Good met 2 sterren de doelstelling.

**Stap 5 uit het Stappenplan hotelontwikkeling 2017: visie op sociaal ondernemerschap**

(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I, paragraaf 2.5)

Hotel Jansen heeft het onderwerp sociaal ondernemerschap goed uitgewerkt. Sociaal ondernemerschap zal in hun bedrijfsprocessen worden geborgd. Het personeelsbeleid zal zijn gericht op het behalen van de eerste trede van de Prestatieladder Socialer Ondernemen na 1 jaar en trede 3 binnen 5 jaar. Voorts zegt Hotel Jansen toe de samenwerking te zoeken met House of Hospitality en het Amsterdamse Bureau Social Return. In de vestiging aan de Valschermkade heeft Hotel Jansen reeds ervaring met stagiaires en mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, zoals mensen met een Wajong-uitkering.

**Lijst met initiatieven**
In de lijst met 60 lopende initiatieven is Hotel Jansen opgenomen onder de naam Bijlmerbajes. Het initiatief is derhalve al langer bekend en aangemerkt als een "pijplijnproject". Aan de lijst kunnen geen rechten worden ontleend, hetgeen betekent dat Hotel Jansen moet voldoen aan de criteria uit het overnachtingsbeleid.

**Privaatrechtelijke overeenkomst**
De toezeggingen t.a.v. concept, duurzaamheid en sociaal ondernemerschap zullen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en Hotel Jansen worden vastgelegd.
De overeenkomst dient te zijn gesloten voordat de omgevingsvergunning definitief kan worden verleend. De overeenkomst bevat een boeteclausule, een kettingbeding en afspraken over handhaving.

**Advies Team Overnachtingsbeleid**
Het plan voldoet aan de eisen uit het overnachtingsbeleid en het Team Overnachtingsbeleid adviseert **positief** over het initiatief Hotel Jansen. Het plan komt tegemoet aan de eisen t.a.v. bijzonder concept, duurzaamheid en sociaal ondernemerschap. Het bijzondere concept komt tot uiting in de samenwerking met de Alliantie, waardoor er in een gebouw 200 internationale studenten/newcomers en 300 Nederlandse studenten kunnen worden gehuisvest. Ondanks dat er in het Amstelkwartier veel nieuwe hotels zijn gevestigd, is de extended stay formule van Hotel Jansen hier nog niet vertegenwoordigd.
De **buurtbetrokkenheid** is voldoende in kaart gebracht en aanvrager heeft in haar Stappenplan harde toezeggingen gedaan op het gebied van concept, duurzaamheid en sociaal ondernemerschap.
De door Hotel Jansen gedane toezeggingen m.b.t. deze criteria dienen in een afzonderlijke privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer te worden vastgelegd.
De afspraken t.a.v. het **concept** zijn de volgende:

- **Aantal kamers/bedden**: 200 kamers, 270 bedden (130 1-persoons en 70 2-persoons kamers)
- Formule: **Extended stay**
  Verblijfsduur: 80% lang verblijf (minimaal een maand) en 20% kort verblijf (minimaal 14 dagen)
- **Doelgroep**: internationale studenten en expats

Gasten overleggen een bewijs van inschrijving aan een onderwijsinstelling of een arbeidscontract

- Samenwerking met **De Alliantie** met als doel een community te laten ontstaan tussen Nederlandse en internationale studenten en kenniswerkers
- Kamers zullen niet via Booking.com of soortgelijke **boekingssites** te boeken zijn
- **Betaalbaarheid**: Uitgangspunt [redacted] euro per maand
- **Duurzaamheid**:
  Voor het gebouw: Breeam Excellent, Certificaat
  Voor de exploitatie: Breeam In Use Good met 2 sterren, Certificaat
- **Sociaal ondernemerschap**:
  Trede 1 van de Prestatieladder Socialer Ondernemen na 1 jaar
  Trede 3 van de Prestatieladder Socialer Ondernemen binnen 5 jaar
  Hotel Jansen werkt hierin samen met House of Hospitality en het Amsterdamse Bureau Social Return
- Afspraken over **rapportering**: tweejaarlijks
- Sluiting van Hotel Jansen a/d **Valschermkade** per 2025
- De gemeente zal aan de hand van het nog in te voeren **digitale nachtregister** controle uitoefenen op de duur van het verblijf

Weigeringsgrond:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g, van de Wet openbaarheid van bestuur;
het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling

De overeenkomst zal tevens een boeteclausule, een kettingbeding en afspraken over handhaving van bovengenoemde afspraken bevatten.

Met vriendelijke groet,

S. Kaatee
[redacted]
Directeur Economische Zaken

Weigeringsgrond:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur;
de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer