Gemeente Amsterdam

Aan: Stadsdeel Zuid/VTH, t.a.v. mevr. K. Rijndorp
Van: MRA Expertteam verblijfsaccommodaties
Datum: 16 oktober 2024
Betreft: Adviesaanvraag Hotel Jansen Schinkelhaven

Geachte mevrouw Rijndorp,

In het kader van de aanvraag voor het voortzetten van het huidige gebruik en het in stand houden van het tijdelijke gebouw van Hotel Jansen voor een periode van maximaal 5 extra jaar, heeft het DB van stadsdeel Zuid het MRA expertteam verblijfsaccommodaties gevraagd een advies uit te brengen op basis van de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 e.v. Deel I. Het gebouw is gelegen aan de Valschermkade 19.

De aanvraag heeft zowel betrekking op de activiteit bouwen, als op een tijdelijke planologische gebruikswijziging. Het betreft enerzijds een verlenging van het reeds vergunde tijdelijke bouwwerk met 5 jaar en anderzijds een verzoek om af te mogen wijken van het vigerende bestemmingsplan eveneens met 5 jaar. Omdat de eerder toegepaste kruimelregeling niet kan worden toegepast, is planologische toestemming alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. onder 3 Wabo. Omdat de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de oude wetgeving van toepassing. Wanneer er niet wordt meegewerkt aan het afwijken van het omgevingsplan verdwijnt de overnachtingscapaciteit uit de Amsterdamse hotelvoorraad. Door mee te werken aan een verlenging van 5 jaar wordt er technisch gezien overnachtingscapaciteit toegevoegd, ten aanzien van de situatie waarin geen medewerking wordt verleend. Om deze reden wordt het initiatief bezien als nieuw initiatief en dus getoetst aan het Amsterdamse overnachtingsbeleid.

Algemeen: Het overnachtingsbeleid
Per 1 januari 2017 is het overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam in werking getreden en dient elk hotelinitiatief (Horeca V of VI) aan dit beleid te voldoen. Het overnachtingsbeleid is op 26 oktober 2021 geactualiseerd. Het algemene uitgangspunt van het overnachtingsbeleid is dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan nieuwe hotelinitiatieven of uitbreiding van bestaande hotelinitiatieven, die niet passen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, wat hier het geval is. De gemeente kan slechts meewerken aan een initiatief als wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit het overnachtingsbeleid.

Het gemeentelijk overnachtingsbeleid is van toepassing op overnachtingsvormen van 1 nacht tot en met 12 maanden. Het *nee, tenzij* principe impliceert dat de gemeente uitsluitend medewerking verleent aan nieuwe hotelinitiatieven in uitzonderingsgevallen. Het initiatief moet in een zogeheten '*nee-tenzij* '-gebied liggen. Hotelconcepten dienen voorts uniek, innovatief en onderscheidend te zijn en er moet sprake zijn van een kwalitatieve aanvulling op het bestaande hotelaanbod: een concept dat nog niet of nauwelijks bestaat in Amsterdam Zuid. Bij de vergunningverlening maakt het advies van het MRA Expertteam verblijfsaccommodaties deel uit

van de integrale ruimtelijke onderbouwing. Het gemeentelijk overnachtingsbeleid is in juli 2024 vervangen door het Hotelbeleid. Schinkelhaven staat als gebied in het nieuwe beleid niet langer als *nee, tenzij* benoemd, maar als *nee*. De reden dat Hotel Jansen in het nieuwe Hotelbeleid als overgangsgeval is meegenomen, is dat de aanvraag voor de invoering van het nieuwe beleid is ingediend en het niet meer in een *`nee, tenzij'*-gebied zou liggen, maar in een *nee*-gebied. Daarnaast gaat het om de voortzetting van een bestaand hotel, betreft het een tijdelijk initiatief van 5 jaar, en hebben het projectteam en de portefeuillehouder ruimtelijke ordening in Zuid een positieve houding van ten opzichte van een tijdelijke verlenging van 5 jaar.

Het plan
Hotel Jansen "not for tourists" is een bestaand tijdelijk hotel aan de Valschermkade 19 in Schinkelhaven waarvan de huidige vergunning januari 2025 verloopt. Het is een student-/ stagehotel met 166 gemeubileerde kamers voor flexibele eerste opvang of kort verblijf voor (inter)nationaal jong talent dat naar Amsterdam komt voor studie of werk. Een bewijs van inschrijving aan een onderwijsinstelling of het overhandigen van een "proof of employment" is onderdeel van de reserveringsprocedure. Het hotel biedt "Extended stay" en "Hotelstay" mogelijkheden. 80% van de kamers zijn "Extended stay", met een gemiddeld verblijf van 4-5 maanden. De overige kamers zijn "Hotelstay", met een gemiddeld verblijf van meer dan 14 dagen.

Op 25 januari 2015 heeft het college van B&W een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten en gebruiken van bouwwerk voor een hotelfunctie. Deze vergunning is verleend met toepassing van de zogenaamde kruimelregeling ex artikel 4 lid 11 Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het betrof een tijdelijke afwijking voor de duur van maximaal 10 jaar. Dat betekent dat het gebruik van de gronden voor een hotelfunctie na 10 jaar gestaakt worden, en het gebouw gesloopt moet worden.

Op 21 december 2023 heeft Hotel Jansen een aanvraag ingediend voor het nog maximaal 5 jaar extra voortzetten van het huidige gebruik en in stand houden van het gebouw. Het aantal kamers/ bedden blijft daarbij ongewijzigd. Er vinden geen wijzigingen plaats met betrekking tot het bouwwerk of het aansluitend terrein. De aanvraag ziet zowel op de activiteit bouwen als op een tijdelijke planologische gebruikswijziging. Het betreft enerzijds een verlenging van het reeds vergunde tijdelijke bouwwerk met 5 jaar waarmee de maximale termijn van 15 jaar voor tijdelijke bouwwerken wordt bereikt. Het kan daarna niet nog eens verlengd worden. Anderzijds betreft het een verzoek te mogen afwijken van het vigerende bestemmingsplan met eveneens met 5 jaar. Voor dit verzoek om nog 5 jaar extra te mogen afwijken van het bestemmingsplan is ook een beoordeling door en advies van het MRA Expertteam vereist.

Erfpachter van het perceel van Hotel Jansen is Over de Vecht B.V.
Het MRA Expertteam heeft bij de aanvraag de volgende stukken ontvangen:
- Hotel Ladder – Ruimtelijke Onderbouwing – Hotel Jansen Schinkel – 24 april 2024
- Adhesiebetuiging Hotel Jansen Schinkel, – Universiteit van Amsterdam – 9 april 2024
- Adhesiebetuiging Hotel Jansen, Vrije Universiteit van Amsterdam, april 2024
- Hotel Jansen Schinkel Amsterdam , verslag buurtpeiling, 26 april 2024
- Stop monitoring, Omgevingsdienst, 5 april 2016

- Werkelijk Energie Intensiteit Indicator, 19-04-2024

Deze stukken zijn bij de beoordeling door het MRA Expertteam getoetst aan het Overnachtingsbeleid.

De gebiedskaart
De locatie Valschermkade 19 ligt op de gebiedskaart in een ***'nee, tenzij'*** **gebied.** Om een uitzondering te kunnen maken op het uitgangspunt om geen medewerking meer te verlenen aan hotelinitiatieven, dient het hotelconcept te voldoen aan de voorwaarden en criteria uit Deel I en II van de Notitie uitwerking overnachtingsbeleid 2021 e.v.

De locatie ligt in het transformatiegebied Schinkelkhaven wat van een geïsoleerd werkgebied tot een inclusieve, levendige en groene stadswijk die goed verbonden is met de omgeving. In de bijlage bij de gebiedskaart van het overnachtingsbeleid is om die reden als motivering van de *nee, tenzij* status het volgende opgenomen:
'*Het bedrijventerrein Schinkel wordt getransformeerd naar een woon-werk gebied.*
Een hotel kan hier bijdragen aan functiemenging in het gebied. Dit bedrijventerrein is onderdeel van gebiedsontwikkeling Schinkelkwartier, dat voor de rest in stadsdeel Nieuw-West ligt.'

Het planteam Schinkelhaven staan positief tegenover de gevraagde verlenging van 5 jaar. Het bestaande tijdelijk hotel en ook de verlenging met 5 jaar tot en met januari 2030 past de verlenging binnen de ontwikkelstrategie om het huidige monofunctionele bedrijventerrein te verkleuren naar een woonwerkgebied. Schinkelhaven kan dit soort tijdelijke initiatieven goed gebruiken, omdat het de verbetering van de leefbaarheid in het gebied ondersteunt. Het initiatief zorgt voor de aantrek van verschillende doelgroepen in het gebied, meer dan de groep die primair doordeweeks en overdag het gebied bezoeken vanwege de bedrijvigheid om te werken. De publiek toegankelijke horecazaak op de begane grond heeft bewezen publiek te trekken en draagt, vooral 's avonds bij aan de sociale veiligheid in het gebied. Het is goed dat dergelijke tijdelijke functies verspreid door het gebied aanwezig zijn, mede als aankondiging op de geleidelijke gebiedstransformatie van bedrijventerrein Schinkel.

Toetsing
De aanvraag wordt getoetst aan criteria' zoals beschreven in Deel I van de Notitie uitwerking overnachtingsbeleid 2021 e.v.:

1. Bijzonder hotelinitiatief
2. Buurtbetrokkenheid
3. Duurzaamheid
4. Sociaal ondernemerschap

Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties geeft – per criterium - aan in hoeverre het aangeleverde plan voldoet aan de in het overnachtingsbeleid gestelde voorwaarden en sluit die toets af met een advies.

Advies
Het MRA Expertteam verblijfsaccommodaties concludeert dat, op basis van de aangeleverde

informatie, het hotelinitiatief weliswaar grotendeels, maar niet geheel voldoet aan de randvoorwaarden uit overnachtingsbeleid. Er wordt namelijk niet voldaan aan het aspect Duurzaamheid (Notitie Uitwerking overnachtingsbeleid 2021 e.v. Deel I, paragraaf 2.4). Daarom adviseert het MRA expertteam negatief op de aanvraag.
Hieronder vindt u de toelichting.

Bijzonder hotelconcept
(Notitie uitwerking overnachtingsbeleid 2021 e.v., Deel I, paragraaf 2.2)

Het hotelconcept wordt beoordeeld op uniciteit, innovatie en onderscheidenheid, alsmede op de impact die het hotel zal hebben op het maatschappelijk, cultureel en economisch klimaat. Het hotel moet iets extra's toevoegen aan de directe omgeving en aan de hotelmarkt in het stadsdeel waar het initiatief zich bevindt.

Stadsdeel Zuid kent geen ander hotel zoals Hotel Jansen dat zich richt op studenten, trainees, graduates, young talent, expats en familie en vrienden hiervan. Hotel Jansen 'not for tourists' is onderscheidend ten opzichte van de bestaande hotels in stadsdeel Zuid, omdat het plan uitgaat van 95% extended stay, waarbij de kamers voor langere tijd (>1 maand) zullen worden verhuurd. Dat Hotel Jansen een bijdrage levert aan een maatschappelijk vraagstuk, namelijk het huisvesten van studenten, blijkt ook uit de meegestuurde adhesiebetuigingen van de UVA en VU waarin de waardering wordt uitgesproken voor de samenwerking en het bestaan van Hotel Jansen.

Hotel Jansen heeft aangegeven bereid te zijn privaatrechtelijke afspraken te maken met de gemeente over o.a. de doelgroep en verblijfsduur. Een van deze afspraken gaat over de kamerprijzen. Dit is voor dit onderdeel van belang, omdat het in verhouding moet staan tot de doelgroep. Uitgangspunt is een huurprijs voor een kamer van maximaal 1.095 euro inclusief 9% BTW per maand (2024) voor studenten en tot 1.950 euro inclusief 9% BTW voor trainees, graduates, young talent en expats. Bedragen worden jaarlijks maximaal geïndexeerd conform CPI-indexering. Voor kortdurend verblijf (minimaal 1 dag, maximaal 1 maand) door familie en vrienden worden door Hotel Jansen maatwerkafspraken gemaakt. Een andere afspraak is dat circa 95% van de overnachtingen voor minimaal 1 maand verhuurd worden (extended stay) en de overige 5% voor kort verblijf beschikbaar is. Van deze 95% is circa 60% internationale studenten en 40% young professionals.

Conclusie
Het MRA expertteam concludeert dat de ingediende stukken voldoen aan de voorwaarden. Het initiatief is bijzonder en innovatief en heeft een positieve impact op het economisch en maatschappelijk klimaat. Het biedt namelijk verblijfsmogelijkheden voor internationale studenten. Betaalbare huisvesting voor deze groep is een maatschappelijk vraagstuk. Om bij te dragen aan dit vraagstuk moeten er wel afspraken gemaakt worden over de kamerprijzen, zodat deze in verhouding staan tot de doelgroep. Hotel Jansen heeft aangegeven bereid te zijn privaatrechtelijke afspraken hierover te maken.

Buurtbetrokkenheid
(Notitie Uitwerking overnachtingsbeleid 2021 e.v., Deel I, paragraaf 2.3)

De ontwikkelaar heeft een draagvlakmeting uitgevoerd. De meting is op verschillende manieren uitgevoerd. Er is een online peiling gedaan, een sociale media campagne uitgevoerd en een inloopbijeenkomst georganiseerd. De draagvlakmeting is helder gedocumenteerd. De online peiling is 328 keer ingevuld. Op de vraag 'Wat is jouw ervaring met Hotel Jansen?', antwoordden 162 personen 'zeer positief' en 112 personen 'positief'. 236 personen waren het er zeer eens met de stelling 'Wat vind je ervan dat Hotel Jansen wil blijven voor in elk geval vijf jaar?'.

Conclusie
Het MRA expertteam concludeert dat de ingediende stukken voldoen aan de voorwaarden.

Duurzaamheid
(Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021, Deel I, paragraaf 2.4)

De ingediende duurzaamheidsplannen voldoen niet aan de gestelde normen uit het overnachtingsbeleid. Echter gaat het in voorliggend geval om een verlenging in een bestaand tijdelijk gebouw en door de indiener wordt onderbouwd waarom grootschalige verduurzaling en/ of sloop nieuwbouw ten behoeve van het behalen van BREAAM of LEED financieel niet haalbaar en milieutechnisch niet duurzamer is ten opzichte van met 5 jaar verlengen van het in stand houden van een bestaand tijdelijk bouwwerk.

De indiener benoemt dat om een bestaand gebouw te laten voldoen aan bijvoorbeeld de BREEAM-eisen er aanzienlijke aanpassingen aan het pand gedaan moeten worden. Dat het hier gaat om een tijdelijke verlenging van maximaal 5 jaar waar een afweging gemaakt moet worden tussen:

1. De impact op het milieu van eventuele aanpassingen/ verduurzaming nu, in vergelijk met:
2. De besparing op uitstoot van CO_2 en het gebruik van fossiele brandstoffen bij verduurzaming gedurende de exploitatie van 5 jaar.

De indiener stelt dat gezien de relatief korte exploitatietijd van 5 jaar het milieutechnisch en financieel niet voordeliger is om het bestaande pand te verduurzamen om aan BREEAM te kunnen voldoen. Een aantal verbetermogelijkheden kan, laten beoordelingen ten aanzien van Paris Proof en BENG2 zien, op haalbaarheid verder onderzocht worden. Het huidig energieverbruik is met de WEii-rekentool als zuinig beoordeeld, met een score van 141 1 punt boven de grenswaarde met de bandbreedte zeer zuinig. De gemiddelde WEii-score voor een gebouw met dezelfde oppervlakte en dezelfde gebruiksfuncties als dit gebouw is 375 kWh / m^2.

Conclusie
Het MRA expertteam concludeert dat de ingediende stukken niet voldoen aan de voorwaarden. Echter wordt naar het oordeel van het MRA expertteam wel gemotiveerd onderbouwd waarom er niet aan de duurzaamheidseisen uit paragraaf 2.4 wordt voldaan, namelijk dat het gaat om een verlenging van vijf jaar in een bestaand tijdelijk gebouw, waardoor het investeren in het renoveren, (ver)bouwen en slopen van het tijdelijke gebouw voor een periode van slechts maximaal vijf jaar niet in verhouding staat tot de toekomstige duurzaamheidsbaten.

Sociaal ondernemerschap

(Notitie Uitwerking overnachtingsbeleid 2021 e.v., Deel I, paragraaf)

Hotel Jansen heeft het onderwerp sociaal ondernemerschap goed uitgewerkt. Sociaal ondernemerschap zal in hun bedrijfsprocessen worden geborgd. Het personeelsbeleid zal gericht zijn op het behalen van de verschillende treden, met als eindresultaat trede 3, van de Prestatieladder Socialer Ondernemen.

De huidige stand van zaken:
1. Hotel Jansen heeft een interne jobcoach in opleiding;
2. Twee medewerkers die niet op een reguliere manier werk konden vinden hebben een arbeidsovereenkomst van elk 20 uur per week;
3. Twee gepensioneerden werken al jaren voor Hotel Jansen.

Doelstellingen voor 2024:
1. Nog twee medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt aantrekken;
2. Onze samenwerking met House of Hospitality intensiveren om zo MBO-studenten op te Leiden.

Conclusie
Het MRA expertteam concludeert dat de ingediende stukken voldoen aan de voorwaarden.

Advies negatief
Het MRA expertteam adviseert **negatief** op het plan.

Op de aspecten bijzonder hotelinitiatief (met inbegrip van de te maken afspraken over de oprijzen), buurtbetrokkenheid en sociaal ondernemerschap scoort het plan voldoende. Het plan scoort echter onvoldoende op het aspect Duurzaamheid. Hiervoor geldt dat de indiener in de aangeleverde stukken onderbouwt waarom er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen uit de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021, Deel I, paragraaf 2.4. Om het bestaande pand te laten voldoen aan de gestelde duurzaamheidseisen zullen aanzienlijke aanpassingen aan het pand gedaan moeten worden.
Gezien de exploitatietijd van vijf jaar is het volgens de indiener milieutechnisch en ook financieel niet voordeliger om het bestaande pand grootschalig te verduurzamen om aan de duurzaamheidseisen te kunnen voldoen. Het MRA expertteam kan deze beredenering volgen. Verder wordt er in de aangeleverde stukken aangegeven welke stappen kunnen worden ondernomen om te komen tot een duurzamere exploitatie.

Aanvrager voegt daaraan toe dat zij graag bereid is om privaatrechtelijke afspraken te maken met de gemeente Amsterdam ten aanzien van onder andere de doelgroep en verblijfsduur, zodat er in geen geval een toeristenhotel ontstaat. Conform de reeds eerder gemaakte privaatrechtelijke afspraken met de gemeente Amsterdam voor de vestiging van Hotel Jansen in het Bajeskwartier, wil de aanvrager voor de vestiging van Hotel Jansen in de Schinkel gelijke privaatrechtelijk afspraken voorstellen. Voor Hotel Jansen 'not for tourists' in de Schinkel zou dit o.m. inhouden:

- "Hotel Jansen 'not for tourists' omvat maximaal 166 kamers met eenpersoonsbedden, waarvan circa 95% Extended Stay en circa 5% voor kort verblijf. De kamers zijn bedoeld voor (internationale) studenten (voor semester, summer school en/of academisch onderzoek), trainees en graduates (als entry level, voor stage of traineeship), Young talent & expats (in het startup ecosysteem of bij multinationals) alsook familie en vrienden daarvan."

- Van alle overnachtingen in Hotel Jansen wordt een digitaal nachtregister bijgehouden. Jaarlijks zal Hotel Jansen desgewenst de geregistreerde overnachtingen rapporteren aan de gemeente, met als doel aan te tonen dat zij voldoet aan de gemaakte afspraken;

- Uitgangspunt is huurprijs voor een kamer van maximaal 1.095 euro inclusief 9% BTW per maand (2024) voor studenten en tot 1.950 euro inclusief 9% BTW voor trainees, graduates, young talent en expats. Bedragen jaarlijks maximaal te indexeren conform CPI-indexering. Voor kortdurend verblijf (minimaal 1 dag, maximaal 1 maand) door familie en vrienden worden door Hotel Jansen maatwerkafspraken gemaakt;

- Kamers zullen niet via Booking.com of soortgelijke boekingssites te boeken zijn;

- Hotel Jansen zal extra investeren in duurzaamheid, waaronder het plaatsen van PV-panelen op het gebouw. Conform de WEii berekening (Werkelijke Energie intensiteit indicator) zal daarmee het gebouw de score "ZEER ZUINIG" behaald worden.

- Binnen 5 jaar zal trede 3 van de Prestatieladder Sociaal Ondernemerschap behaald zijn.

- Per 2030 sluit Hotel Jansen in de Schinkel.

Het advies van het MRA Expertteam is zwaarwegend. Indien het Dagelijks
Bestuur van stadsdeel Zuid voornemens is om in afwijking van het advies te handelen zal dit - conform paragraaf 1.7 uit Deel I van de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2021 e.v. door het dagelijks bestuur aan het college gemotiveerd ter besluitvorming moeten worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,



b/a Ellen Veul

Ilknur Dönmez
Directeur Economische Zaken en Cultuur