Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
www.centrum.amsterdam.nl

9

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Van Doorne N.V.
T.a.v. Annerie M.J.M. Ploumen
Postbus 75265
1070 AG Amsterdam

Datum 20 FEB. 2015
Kenmerk
Behandeld door @amsterdam.nl
Bijlage Stappenplan uit convenant
Advies hotelloods

Onderwerp Beoordeling hotelconcept Bungehuis

Geachte mevrouw Ploumen,

In vervolg op onze reactie van 21 januari 2015 op uw schrijven van 22 december 2014 (ref. 60012392) berichten wij u als volgt.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum heeft in het najaar van 2013 met de Universiteit van Amsterdam (UvA) een convenant afgesloten over het verkoopproces (inclusief stappenplan, zie bijlage) rondom het Bungehuis, Spuistraat 210-212.

Onderdeel van het stappenplan (stap 2) was een vrijblijvende toets van de plannen van de geïnteresseerde partijen. Het plan van Aedes Real Estate is daarbij beoordeeld als passend in het beleid; de UvA is van dit standpunt op de hoogte gebracht (zie onze eerdere brief met kenmerk 2014-29046). De verschillende geïnteresseerde partijen zijn ook gescreend door het Van Traateam (ook stap 2); voor verkoop aan Aedes Real Estate is goedkeuring verleend. Tijdens de vergadering van de commissie Bouwen en Wonen van de toenmalige stadsdeelraad Centrum op 14 januari 2014 zijn eerdere voorstellen van Aedes Real Estate voor een Soho House aan de Raamgracht besproken. Bij die bespreking bleek onvoldoende draagvlak voor realisatie van het plan op die locatie, maar werd ook steun uitgesproken voor het project op een andere locatie in het centrum.

De UvA heeft conform het stappenplan uit het convenant een kandidaat-koper (Aedes Real Estate) geselecteerd (stap 3) en deze voorgedragen aan stadsdeel Centrum. In het convenant met de UvA is afgesproken dat het dagelijks bestuur van het stadsdeel, zodra een kandidaat-koper bekend is, het plan van de kandidaat-koper toetst aan het beleid en zal aangeven of er bereidheid is mee te werken aan het concept (stap 4). Aangezien het dagelijks bestuur sinds de wijzigingen in het bestuurlijk stelsel na 19 maart 2014 onderdeel uitmaakt van het algemeen bestuur en het algemeen bestuur als geheel advies uitbrengt over gevoelige bestemmingswijzigingen, is het voorstel in de vergadering van het algemeen bestuur voorgelegd en ontvangt u de reactie nu ook namens het algemeen bestuur van stadsdeel Centrum.

Op maandag 12 januari jl. heeft Aedes Real Estate de plannen voor de invulling van het Bungehuis toegelicht aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum. Vervolgens zijn de plannen op 22 januari gepresenteerd aan diverse leden van het algemeen bestuur. En op 9 februari zijn de plannen gepresenteerd aan diverse omwonenden en een vertegenwoordiging van de ondernemersvereniging Spuistraat. Op 17 februari zijn de plannen besproken in de vergadering van het algemeen bestuur van stadsdeel Centrum.

Het plan bevat op een aantal verdiepingen een hotelfunctie. Daarom is het plan getoetst aan het hotelbeleid. In het hotelbeleid zijn zes toetsingscriteria geformuleerd om te bepalen of op deze locatie in stadsdeel Centrum een hotelontwikkeling wordt toegestaan, te weten: parcellering, functiemenging (intern), woon- en leefklimaat, verkeersaantrekkende werking, kwaliteitsimpuls en uniek concept. Hieronder wordt op elk van deze criteria ingegaan met betrekking tot het initiatief van Aedes Real Estate.

1. Parcellering

De parcellering wordt niet aangetast, het hotel vestigt zich in een zelfstandig gebouw. Hiermee voldoet het plan aan dit criterium.

2. Functiemenging

Intern

Naast het hotel wordt in het Bungehuis het Soho House gerealiseerd. Dit is een club voor creatieven. Voor de clubleden zijn er in het Soho House werkplekken, een bibliotheek, filmzaal, gamesroom, clubruimte met restaurant, een gym en spa. Het hotelprogramma omvat 73 hotelkamers en 6 suites. Daarnaast wordt een openbaar restaurant (Cecconi) gerealiseerd en een openbare welness-treatment-retail formule onder de naam 'Cowshed'. Hiermee is sprake van een goede interne functiemenging binnen het gebouw. Hiermee voldoet het plan aan dit criterium.

Extern

In de directe omgeving (binnen het bouwblok of de direct aangrenzende bouwblokken) is een hotelinitiatief in ontwikkeling: een W-hotel in het voormalig gebouw van de Kas Bank, Spuistraat 172, in combinatie met het pand Food Plaza (Spuistraat 175). Op wat grotere afstand zijn hotel Krasnapolsky en de hotels in de Raadhuisstraat hotels die het meest dichtbij zijn gelegen. De

externe functiemenging staat niet ter discussie, omdat die in het postcodegebied 1012 niet wordt meegewogen.

3. Woon- en leefklimaat

Vergeleken met het huidige gebruik van het pand (UvA) en vergeleken met het huidige intensieve gebruik van de openbare ruimte rond het pand heeft de vestiging van het hotel niet of nauwelijks negatieve invloed op het woon- en leefklimaat voor de woningen in de bouwblokken tegenover het Bungehuis. De openbare functies in het souterrain (fietsenstalling) en op de bel-etage (Cecconi en Cowshed) zorgen voor een dynamische plint en een versterking van de omgeving.
Het Soho House heeft belang bij een goede harmonie met de omgeving. Omdat het een club met leden is hanteert het een strikt deurbeleid. De club kan de eigen leden op overlastgevend gedrag aanspreken en in het uiterste geval royeren als lid. Hiermee voldoet het plan op dit criterium.

4. Verkeersaantrekkende werking

De ervaring met vestigingen in het buitenland leert dat de verkeersaantrekkende werking beperkt is. Voor deze locatie geldt dat verschillende tram- en buslijnen in de buurt van het hotel halteren en ook het station Rokin van de Noord/Zuidlijn ligt straks op loopafstand. Het hotel is daardoor goed met het openbaar vervoer bereikbaar. De verkeersaantrekkende werking zal echter nog apart moeten worden onderzocht.
Gunstig is dat het merendeel van de Amsterdamse leden op de fiets zal komen en gebruik kan maken van de inpandige fietsenstalling. In de Spuistraat, Paleisstraat en op het Singel lijkt in de openbare ruimte voldoende plek voor het laden en lossen (vraagt wel om het opheffen van parkeerplaatsen), maar dit kan op dit moment onvoldoende beoordeeld worden. Er lijken wel voldoende aanknopingspunten om op dit criterium tot een haalbaar plan te komen.

5. Kwaliteitsimpuls

Het plan betreft een internationaal concept van extreem hoge kwaliteit dat zich in een aantal andere toonaangevende steden inmiddels bewezen heeft. Het voorstel gaat uit van het veiligstellen van de historische en bouwkundige kwaliteiten van het gebouw. Gecombineerd met de unieke invulling van het gebouw geeft het een kwalitatieve impuls aan de doelstellingen van het Project 1012. Hiermee voldoet het plan op dit criterium.

6. Uniek concept

De hotelloods heeft geadviseerd het concept als uniek hotelconcept te beoordelen (zie bijlage). Wij delen dit standpunt en zijn motivatie. Hiermee voldoet het plan op dit criterium.

Kortom, op vijf van de zes onderdelen oordelen wij dat het concept voldoet aan het geldende hotelbeleid. Voor het onderdeel 'verkeersaantrekkende werking' zien wij voldoende aanknopingspunten om tot een haalbaar plan te komen. Wij zijn in principe dan ook bereid het door u gepresenteerde programma mogelijk te maken.

De definitieve toetsing van de plannen zal, zoals gebruikelijk, plaatsvinden in het kader van de beoordeling van de aanvra(a)g(en) voor de omgevingsvergunning(en). Daarbij wordt het in te

dienen (totale) concept getoetst aan het vigerende beleid, waaronder het hotelbeleid. Tijdens de vergunningprocedure(s) heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen en het besluit op de vergunningaanvraag staat open voor beroep. Redelijkerwijs kunnen wij op dit moment niet vooruitlopen op de uitkomst van deze procedure.

Verwachtend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd verblijven wij.
Hoogachtend,
het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum,

Suze Duinkerke
secretaris

Boudewijn Oranje
voorzitter

Bijlage 6: Stappenplan

Stap 1
- UvA organiseert een biedingsprocedure en vraagt om indiening van de plannen;
- tijdens deze biedingsronde kan een informatieve bijeenkomst (evt. in aanwezigheid van een vertegenwoordiging van het stadsdeel) worden gehouden om vragen (bijvoorbeeld over planologische randvoorwaarden / stadsdeelbeleid) van potentiële bieders te beantwoorden;
- informatieverstrekking aan kandidaat-kopers over (stadsdeel)beleid, juridisch-planologische kaders;
- indienen initiële plannen door kandidaat-kopers

Stap 2
- préselectie kandidaat-kopers door UvA als verkopende partij;
- indien sprake is van een hotelconcept, dan kan het stadsdeel de plannen indicatief (vrijblijvend) toetsen (signaal richting verkoper over evt. ongewenste initiatieven), na advies van de hotelloods aan het stadsdeel;
- screening door Van Traateam van geselecteerde partijen

Stap 3
- toetsing combinaties plan / bieding door verkopende partij;
- selectie kandidaat-koper

Stap 4
- indien plan kandidaat-koper niet past binnen bestemmingsplan: voorstel aan dagelijks bestuur over afweging al dan niet mee te werken aan voorstel (NB de uiteindelijke beoordeling vindt plaats in het kader van de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning; het stadsdeel kan zich niet vooraf committeren aan een plan);

Stap 5
- afronding verkoop (NB opnemen kwalitatieve bepalingen in koop- en leveringsakte);

Stap 6
- koper ontwikkelt bouwplan (NB gezien de monumentaliteit zorgvuldige afstemming bMA / RCE vereist);
- aanvraag omgevingsvergunning

Stap 7
- mogelijke verlening omgevingsvergunning (incl. eventuele afwijking bestemmingsplan);
- uitvoeren bouwplan

Bezoekadres
Weesperstraat 89
1018 VN Amsterdam

Postbus 2133
1000 CC Amsterdam
Telefoon 020 552 3205
Fax 020 552 2860
www.ez.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Economische Zaken

Retouradres: EZA, Postbus 2133, 1000 CC Amsterdam

Stadsdeel Centrum
T.a.v. Arjen Hoogeveen
Integraag gebiedscoordinator 1012
Amstel 1
Amsterdam

Datum 16 januari 2015
Ons kenmerk EZ-Hotelloods
E-mail @ez.amsterdam.nl

Onderwerp Hotelinitiatieven Bungehuis

Geachte heer Hoogeveen,

Als hotelloods wordt ik geacht Stadsdeel Centrum advies te geven daar waar het gaat om initiatieven die onder de uitzonderingen van het spreidingsbeleid vallen. Dit is zo vastgelegd in het hotelbeleid van stadsdeel centrum. Een hotelinitiatief dient aan een aantal regels te voldoen om in aanmerking te komen voor deze uitzondering. Mij is, conform het vastgestelde hotelbeleid, gevraagd om te adviseren in hoeverre het voorliggende initiatief aansluit bij deze regels en dan gaat het specifiek om de volgende regels.

- De initiatiefnemer maakt aannemelijk dat het hotelconcept in Amsterdam uniek is;
- De initiatiefnemer toont aan op welke wijze het concept een uitzonderlijke verbinding legt met het maatschappelijke, economische of culturele klimaat van Amsterdam en op welke wijze het initiatief op deze terreinen een meerwaarde creëert
- De initiatiefnemer toont aan op welke wijze het concept intrinsiek verbonden is met het binnenstedelijke milieu en motiveert waarom het concept niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kan worden.

Om te kunnen adviseren ben ik op maandag 12 januari aanwezig geweest bij de presentatie die Aedes Real Estate hield voor stadsdeelbestuurder van Pinxteren. Voorts heb ik kennis genomen van de power point presentatie die mij op woensdag 15 januari is toegezonden.

Op basis hiervan is mijn advies aan het stadsdeel om te concluderen dat er sprake is van een uniek hotel zoals omschreven in het beleid.

Aedes wil in het Bungehuis een Soho House realiseren. Soho House is een lidmaatschapsclub binnen de internationale creatieve industrie. Zij biedt haar 35.000 internationale leden een netwerk- en coachings omgeving, een activiteitenprogramma, een screening room (waar ondermeer nieuwe films gepresenteerd en bekeken kunnen worden) een bibliotheek, een wellness, een clubruimte met restaurant, werkplekken en op sommige plekken in de wereld zelfs een klein buitenzwembad. Ondersteunend aan de club worden 73 hotelkamers en 6 suites gerealiseerd. Daarnaast wil Aedes in het gebouw een openbaar restaurant (Cecconi), een inpandige fietsenstalling en een openbare wellness-treatment-retail formule onder de naam 'Cowshed' realiseren.

Soho House heeft op dit moment 12 huizen in 8 steden . Er is een aantal nieuwe huizen in ontwikkeling waaronder een tweede vestiging in New York. Zoals gezegd heeft Soho House 35.000 leden wereldwijd. Er is een verloop van minder dan 3% en er staan 18.000 mensen op de wachtlijst. Er is een streng selectiebeleid maar de club is niet exclusief. Voor jonge leden wordt een aangepaste lagere contributie geheven. Elk lid moet een bijdrage leveren aan de Soho community bijvoorbeeld door het houden van een lezing of het organiseren van een activiteit. Soho House zoekt actief de samenwerking met creatieve en culturele organisaties. Gelijkgestemden uit het wereldwijde netwerk van de creatieve sector ontmoeten elkaar, wisselen ideeën uit stimuleren en inspireren elkaar en werken en ontspannen in de club. Een lid mag maximaal 3 introducees meenemen waardoor er voldoende ruimte is voor niet leden om kennis te maken met Soho House. Maar Soho House legt ook de verbinding met de buurt door actief deel te nemen bij buurtactiviteiten maar ook door het organiseren van bijeenkomsten voor buurtbewoners en buurtorganisaties.

Op basis van de stukken kom ik tot de conclusie dat het hier een uniek hotelconcept betreft. Dat strookt ook met het hotelbeleid van stadsdeel centrum waarin het Soho House concept in zijn algemeen al als een uniek concept betiteld is.

Soho House legt namelijk een uitzonderlijke verbinding met het maatschappelijke, economische en culturele klimaat. Zij zoekt de verbinding met de omgeving door het bieden van een platform voor creatieven (zowel succesvolle als veelbelovende). Ze sluit daarbij aan bij de drie kernwaarden van de gemeente 'Creativiteit, innovatie en handelsgeest'. De Amsterdamse creatieven die lid worden kunnen in de club in contact komen met internationale leden maar zij kunnen zich ook internationaal verbinden met het netwerk en gebruik maken van de andere 12 huizen. Andersom kunnen internationale leden makkelijk in contact komen met Amsterdamse leden en zo eenvoudig toegang krijgen tot de creatieve industrie in Amsterdam. Zo realiseert Soho House een unieke verbinding en wordt de positie van Amsterdam als creatieve stad en als vestigingsplek voor creatieve (internationale) bedrijven versterkt. Er is kruisbestuiving met veel steden waar Amsterdam internationale samenwerking mee heeft.

Volgens Ernst en Young is de creatieve sector de derde grootste verschaffer van werkgelegenheid in Europa. In Amsterdam gaat het om 45.000 arbeidsplaatsen. De toegevoegde waarde in Amsterdam is 4,3 miljard euro. Een heel groot deel van de creatieve industrie in Amsterdam bestaat uit 1 persoonsbedrijven (84%). Soho House biedt hen een netwerkplatform aan wat hen gaat helpen met groei en internationalisering. Dit is direct verbonden aan het beleid van Economische Zaken, Amsterdam Economic Board en het nationale topsectoren beleid. Eén van de doelstellingen van de Board is om duurzame internationale verbindingen te maken door internationaal de profilering en export van de regionale creatieve industrie te bevorderen. Het algemene doel is "De creatieve industrie opschalen en in een centrale positie brengen als innovatie-motor van andere sectoren om een internationaal leidende positie in te nemen". Soho House zal een belangrijke bijdrage aan deze doelstellingen leveren.

Soho House besteedt veel aandacht aan sociaal bewust ondernemen.. Zo worden charity events (zoals veilingen) georganiseerd om internationale hulpprojecten te ondersteunen en zoekt de club lokaal de samenwerking met sociale organisatie om hen via de club en de leden te steunen. Soho House zoekt ook de verbinding met de buurt door ze de gelegenheid te geven om een aantal maal per jaar gebruik te maken van hun faciliteiten.

Soho House kan niet buiten het centrum gerealiseerd worden omdat het overgrote deel van de creatieve bedrijven in het centrum gevestigd is. En vanuit die bedrijven wil men op korte afstand naar Soho House kunnen komen zodat men daar af kan spreken, kan werken of even kan lunchen, een lezing kan bijwonen, kan dineren of kan sporten. Een Soho House op de Zuidas zal bijvoorbeeld niet werken. Net zoals het logisch is dat een club die zich richt op medewerkers in de financiële industrie zich daar juist wel zal kunnen vestigen en niet in het centrum.

Het feit dat Soho House slechts 79 kamers in het Bungehuis wil realiseren geeft aan dat juist de openbare ruimtes het belangrijkste onderdeel zijn van het concept. Andere plannen voor het Bungehuis projecteerden 120 (dus 50% meer) kamers in het gebouw. Het toont aan dat het hier een mixed use ontwikkeling betreft waarvan een grote mix aan doelgroepen gebruik gaat maken. Buitenlandse creatieven en bedrijven, Nederlandse en meer specifiek Amsterdamse creatieven en bedrijven, Amsterdammers in het algemeen en buurtbewoners.

De openbare functies (fietsenstalling, Cecconi en Cowshed) zorgen voor een dynamische plint en een versterking van de omgeving. Vooral de Cowshed formule is een concept dat nog niet in Amsterdam te vinden is. Een retail formule gebaseerd op verzorgingsproducten in combinatie met behandelruimtes en wellness faciliteiten. Cowshed is een bewezen formule die door Soho House zelf ontwikkeld is en geëxploiteerd wordt.

Gemeente Amsterdam
Economische Zaken

Soho House bestaat inmiddels bijna 20 jaar. Het ledenbestand van Soho House is zeer groot en er zijn internationaal al 12 huizen op toonaangevende locaties gerealiseerd. Het verloop is erg laag. De club is dus gevestigd en naar mijn mening is het voortbestaan duurzaam geborgd. De business case bestaat uit meer elementen dan alleen de inkomsten uit de hotelkamers. De ontwikkelaar is zeer ervaren en heeft zeer waardevolle objecten in het centrum gerealiseerd en blijft ook langdurig eigenaar van het vastgoed. Het project voor het Bungehuis is mijns inziens zeer concreet en haalbaar en de borging voor de toekomst zeer betrouwbaar.

Met vriendelijke groet,

René van Schie MRE
Hotelloods
Gemeente Amsterdam

VanDoorne

Advocaten • Notarissen • Fiscalisten

Stadsdeel Centrum
INGEKOMEN
29 DEC. 2014
Geregistreerd in DORA

Jachthavenweg 121
1081 KM Amsterdam
Postbus 75265
1070 AG Amsterdam

Gemeente Amsterdam/Stadsdeel Centrum
t.a.v. Dagelijks Bestuur/de heer B. Oranje
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Annerie M.J.M. Ploumen
Notaris
ploumen@vandoorne.com
t 020 6789 538
f 020 7954 538

Datum 22 december 2014
Onze ref. 60012392
Inzake Verkoopprocedure Spuistraat 210-212 te Amsterdam (Bungehuis)

Geachte heer Oranje,

Inzake de verkoop van het universiteitsgebouw aan de Spuistraat 210-212 te Amsterdam (het "**Bungehuis**") door de Universiteit van Amsterdam ("**UvA**"), bericht ik u namens de UvA graag als volgt.

Nadat de verkoopprocedure Bungehuis 2014 is beëindigd, heeft UvA de mogelijkheden bekeken om via een normale procedure (derhalve geen inschrijvingsprocedure) tot verkoop en koop van het Bungehuis te geraken. Inmiddels is UvA tot initiële overeenstemming tot verkoop gekomen met Aedes Real Estate ("**Aedes**"). Het ligt in de bedoeling thans over te gaan tot het opstellen en ondertekenen van de koopovereenkomst.

De koopovereenkomst zal uiteraard worden gesloten onder de voorwaarde van goedkeuring van Aedes door de gemeente overeenkomstig het tussen de UvA en uw gemeente gesloten Convenant Bungehuis gedateerd 6 november 2013 ("**Convenant**").

Graag verneem ik of de gemeente de eventuele verkoop door UvA van het Bungehuis aan Aedes kan toetsen conform stap 1 van het stappenplan (bijlage 1) Convenant Bungehuis.

Voorts ontvang ik graag de bevestiging dat de Gemeente ten aanzien van Aedes de goedkeuring als bedoeld in artikel 5.2 van het Convenant nog steeds wil verlenen.

Van Doorne N.V. is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34199342. Van Doorne N.V. is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van Van Doorne N.V. en haar dochtermaatschappijen, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze Voorwaarden, die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam, kunnen worden geraadpleegd op www.vandoorne.com en worden op verzoek toegezonden.

Van Doorne N.V. has its registered office in Amsterdam and is registered with the Commercial Register under number 34199342. Van Doorne N.V. is the exclusive contracting party in respect of all commissioned work. This work and all legal relations with third parties shall be governed by the General Terms of Van Doorne N.V. and its subsidiaries which include a limited liability. These Terms, which have been filed with the District Court at Amsterdam, may be consulted at www.vandoorne.com and will be forwarded upon request.

VanDoorne

Advocaten • Notarissen • Fiscalisten

Mocht u naar aanleiding hiervan nog aanvullende vragen en/of opmerkingen hebben, verneem ik deze uiteraard graag.

In afwachting van uw reactie,
Hoogachtend,

Van Doorne N.V.
Annerie M.J.M. Ploumen