



Gemeente
Amsterdam

Hotelbeleid 2024





Inhoud

Inleiding	4
Hoofdstuk 1	
Verordening op toerisme in balans Amsterdam	6
Hoofdstuk 2	
Reikwijdte hotelbeleid	8
Hoofdstuk 3	
Toetsingskader	9
Hoofdstuk 4	
Aanpassingen zonder uitbreiding van de overnachtingscapaciteit	10
Hoofdstuk 5	
Metropool Regio Amsterdam (MRA) expertteam verblijfsaccommodaties	11
Hoofdstuk 6	
Besluitvorming door het college van Burgemeester en Wethouders bij afwijking van het advies van het MRA expertteam	12
Hoofdstuk 7	
Inzet erfpachtinstrument bij bestaande hotelrechten	13
Hoofdstuk 8	
Ruimtelijke plannen	14
Hoofdstuk 9	
Randvoorwaarden nieuw-voor-oud regeling	15
9.1 Overnachtingscapaciteit blijft gelijk	15
9.2 Het 'oud'	15
9.3 Hotelconcept	16
9.4 Buurtbetrokkenheid, publiekstoegankelijke voorzieningen	16
9.5 Participatie	16
9.6 Duurzaamheid	17
9.7 Prestatieladder Sociaal Ondernemen (PSO)	20
Hoofdstuk 10	
Borging van het hotelconcept	21
Bijlage	
Stappenplan hotelontwikkeling	22

Inleiding

Bescherming van de leefbaarheid is een belangrijk thema in het Amsterdamse coalitieakkoord 2022-2026. Het toerisme in Amsterdam is een bron van inkomsten maar zorgt helaas ook voor overlast. Balans blijft daarom belangrijk. Ook zijn aanvullende beheersmaatregelen nodig, omdat Onderzoek en Statistiek een prognose heeft dat het aantal toeristenovernachtingen tussen 2023 en 2025 boven de signaalwaarde van 18 miljoen uitkomt. Met het Hotelbeleid 2024 wordt het overnachtingsbeleid uit 2021 vervangen.

Om de groei van het aantal overnachtingen af te remmen stuurt het gemeentebestuur sinds 2017 met het overnachtingsbeleid op de toevoeging en kwaliteit van nieuwe hotels. Met dit beleid werden de mogelijkheden voor nieuwe hotelontwikkelingen aanzienlijk ingeperkt. Het was echter nog steeds mogelijk om in *nee, tenzij*-gebieden overnachtingscapaciteit toe te voegen.

Met de Verordening op toerisme in balans Amsterdam is in 2021 bepaald dat het college moet ingrijpen als het aantal overnachtingen boven de signaalwaarde van 18 miljoen per jaar dreigt uit te komen. De voorspellingen van Onderzoek & Statistiek gaven in 2023 aan dat de 20 miljoen overnachtingen in 2023 zou worden overschreden. Om onder deze grenswaarde te blijven is het in ieder geval noodzakelijk om vanaf nu niet meer mee te werken aan de toevoeging van nieuwe hotels en de uitbreiding van bestaande hotels.

Het uitgangspunt van het Hotelbeleid 2024 is dat de gemeente geen medewerking meer verleent aan hotelinitiatieven die niet passen in het geldende omgevingsplan.

Echter, om hotelontwikkelingen niet geheel onmogelijk te maken behouden we de nieuw-voor-oud regeling uit het overnachtingsbeleid van 2021. Dit betekent dat een nieuw hotel alleen nog kan worden gerealiseerd als een oud hotel sluit, mits er sprake is van een kwalitatieve verbetering en de overnachtingscapaciteit gelijk blijft. De gemeente werkt alleen nog mee aan nieuwbouw, transformatie naar, of uitbreiding van een hotel als wordt voldaan aan de voorwaarden uit de nieuw-voor-oud regeling. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 9.

Het nieuwe hotel moet in aanbod en uitstraling innovatief en onderscheidend zijn en meer bieden dan alleen overnachtingen. Het hotel dient van hoogwaardige kwaliteit te zijn, een verbinding aan te gaan met de directe omgeving en kunnen zorgen voor een maatschappelijke, culturele of economische impuls. Ook geldt dat bij een uitruil tussen het 'oud' en het 'nieuw' de totale overnachtingscapaciteit niet mag toenemen. Zo kunnen eigenaren van kwalitatief laagwaardige hotels hun bestaande hotel transformeren naar een andere functie in ruil voor het realiseren van een nieuw kwalitatief hoogwaardig hotel elders zonder dat het aantal slaapplekken toeneemt.



Hoofdstuk 1

Verordening op toerisme in balans Amsterdam

Ruim 30.000 Amsterdammers hebben in 2020 met het volksinitiatief ‘Amsterdam heeft een keuze’¹ het gemeentebestuur opgeroepen om de balans te herstellen tussen wonen, werken en recreëren. Zij hebben hierbij een binnenstad met een diverse wijk economie voor ogen, waar bewoners centraal staan en waar toeristen een levendige stad kunnen bezoeken. De initiatiefnemers van het volksinitiatief zijn van mening dat hiervoor meer nodig is dan de inzet op het verminderen van overlast. Onder andere door controle op het aantal bezoekers en overnachtingen moet de balans worden hersteld. Het volksinitiatief heeft in 2021 geleid tot de door de gemeenteraad vastgestelde Verordening op toerisme in balans Amsterdam².

In de verordening is vastgelegd dat, als uit de jaarlijkse bezoekersprognose van Onderzoek & Statistiek (O&S) blijkt dat het aantal toeristenovernachtingen toeneemt tot boven een signaalwaarde van 18 miljoen, het college binnen zes maanden met een visie op extra maatregelen moet komen. Concreet betekent dit dat bij overschrijding van de signaalwaarde van 18 miljoen overnachtingen per jaar het college met voorstellen komt om het aantal overnachtingen terug te brengen. Dit om te voorkomen dat de bovengrens van de bandbreedte (20 miljoen), die is opgenomen in de verordening, niet wordt overschreden.

De Bezoekersprognose 2022-2024³ van O&S voorspelt dat het aantal overnachtingen geleidelijk weer zal toenemen. De groei van het toerisme is onderbroken geweest door de coronapandemie, maar het herstel is ingezet en de groeilijn is weer opgepakt op het punt waar deze in 2020 is gestopt. Onderzoek en Statistiek heeft berekend dat het aantal hotelovernachtingen in 2023 is uitgekomen op 20.665.000. Dit is exclusief vakantieverblijf en Bed-and-Breakfast. De signaalwaarde van 18 mln. overnachtingen wordt daarmee ruim overschreden. Aangezien de verwachting is dat zonder extra maatregelen de groei van het toerisme en daarmee het aantal overnachtingen verder zal doorzetten, moeten er extra maatregelen komen.

Met de vaststelling van de Visie bezoekerseconomie 2035, de Nota toeristenovernachtingen en de Nota overlast en overtoerisme⁴ is een stap gezet richting de inzet van extra maatregelen om het aantal toeristenovernachtingen niet verder te laten groeien. In de Nota toeristenovernachtingen zijn enkele voorstellen gedaan voor capaciteitssturing. Een aanscherping van het overnachtingsbeleid is een van deze maatregelen.

Daarnaast heeft de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders met motie 549⁵ verzocht te onderzoeken of, als beheersmaatregel voor het beperken van de groei van het aantal bezoekers, ook voor *nee, tenzij*-gebieden een ‘nieuw voor oud-regeling’ opgenomen kan worden. Om alleen mee te werken aan de toevoeging van nieuwe hotelkamers als elders in de stad hetzelfde aantal hotelkamers uit de markt wordt gehaald. Dit onderzoek heeft geleid tot het Hotelbeleid 2024.

1 Volksinitiatief ‘Amsterdam heeft een keuze’, d.d. 9 juni 2020

2 Verordening op toerisme in balans Amsterdam, raadsbesluit d.d. 23 juli 2021

3 Bezoekersprognose 2022-2024, april 2022

4 Visie bezoekerseconomie, Nota Overnachtingen, gemeenteraad 22 december 2022

5 Motie 549 d.d. 22 december 2022

LEFTH
★ ★ ★

Hoofdstuk 2

Reikwijdte hotelbeleid

Het Hotelbeleid 2024 heeft betrekking op hotels, extended stay hotels en hotel-appartementen. Het gaat daarbij om het bedrijfsmatig aanbieden van faciliteiten voor recreatief of zakelijk overnachten in een gebouw, voor de duur van 1 nacht tot en met 6 maanden, anders dan op een kampeerterrein of vakantiepark. Met inbegrip van bijbehorende faciliteiten voor hotelgasten en congresfaciliteiten, zoals een ontvangstruimte, een lobby, vergaderzalen, een ontbijtruimte, een hotelbar, een restaurant, een fitnessruimte, een spa en werkplekken.

Onder hotel wordt in ieder geval verstaan: pension, (jeugd-)herberg of hostel.

Onder een hotel wordt niet verstaan: het gebruik van woonruimte of de daarbij behorende opstallen voor bed and breakfast, short stay of vakantieverhuur.

Hoofdstuk 3

Toetsingskader

Een initiatiefnemer kan op grond van de Omgevingswet een omgevingsvergunning aanvragen om in afwijking van het omgevingsplan een hotelinitiatief te mogen ontwikkelen. Op grond van het Hotelbeleid 2024 kan hotelontwikkeling alleen nog ruimtelijk planologisch mogelijk worden gemaakt als er elders slaapplekken blijvend worden weggenomen. Een nieuw hotel (of een uitbreiding van een hotel) kan daardoor alleen nog op basis van het nieuw-voor-oud principe en moet daarnaast aan meer voorwaarden voldoen dan alleen het ruimtelijk afwegingskader.

In hoofdstuk 9 zijn de randvoorwaarden beschreven waaraan een hotelplan dient te voldoen. De uitkomst van de toets aan die randvoorwaarden is bepalend of er ruimtelijk wordt meegewerkt aan een hotelinitiatief, in ruil voor het sluiten van een kwalitatief laagwaardig hotel.

Een dergelijke uitruil heeft als doel een kwaliteitsverbetering binnen het Amsterdamse hotelaanbod, zonder dat het aantal slaapplekken toeneemt. En bij voorkeur vanuit de centrumgebieden naar een locatie waar de leefbaarheid minder onder druk staat. De voorwaarden die aan het nieuwe hotel worden gesteld hebben betrekking op het hotelconcept, de impact op de omgeving en de duurzame exploitatie van het toekomstige hotel.

Overgangsrecht

Het Hotelbeleid 2024 is van toepassing op lopende initiatieven, met uitzondering van:

- Buikslotermeerplein Art hotel
- Hotel Jansen Schinkel

Op deze initiatieven blijft de Nota uitwerking overnachtingsbeleid 2021 e.v. van toepassing.

Hoofdstuk 4

Aanpassingen zonder uitbreiding van de overnachtingscapaciteit

Hotelaanpassingen die afwijken van het omgevingsplan – maar die niet voorzien in een uitbreiding van het aantal slaapplekken – zijn niet in strijd met het overnachtingsbeleid.

Het doel van het overnachtingsbeleid is dat er, ter bescherming van de woon- en leefomgeving, in nee-gebieden geen overnachtingscapaciteit bij komt.

In de praktijk komen regelmatig aanvragen binnen voor aanpassingen in een hotel, die op zichzelf niet leiden tot een uitbreiding van de overnachtingscapaciteit, maar die wel bijdragen aan een verbetering van de kwaliteit van het hotel. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van een lift, een uitbreiding van het restaurantgedeelte of installaties voor duurzaamheidsmaatregelen. Als dergelijke uitbreidingen in overeenstemming zijn met alle andere wet- en regelgeving, is er geen goede reden om daar niet aan mee te werken. In de meeste gevallen zal een ondernemer willen investeren om kwaliteit toe te voegen, dus is daarmee sprake van een positieve ontwikkeling en kunnen ze blijven investeren in verbeteringen bijvoorbeeld voor het verduurzamen van hun pand. Hotelaanpassingen die afwijken van het omgevingsplan maar die niet voorzien in een uitbreiding van het aantal slaapplekken, passen daarmee dus binnen het hotelbeleid. Het leidende criterium is namelijk dat de overnachtingscapaciteit (het aantal slaapplekken) niet mag toenemen. Ter zekerstelling hiervan zal aan de omgevingsvergunning het voorschrift worden verbonden dat gebruikmaking van de omgevingsvergunning niet mag leiden tot uitbreiding van het aantal slaapplekken. Ter illustratie dient het volgende. Een hotel vraagt een uitbouw aan om daarin een extra kantoorruimte voor het hotel toe te voegen, het restaurant te vergroten of een installatie te plaatsen die duurzaamheid dient. De uitbreiding is op zichzelf in strijd met het omgevingsplan maar leidt niet tot extra slaapplekken. Het voorschrift dat aan de omgevingsvergunning wordt verbonden, ziet erop toe dat deze uitbreiding ook in de toekomst niet gebruikt zal worden voor het realiseren van extra slaapplekken.

Hoofdstuk 5

Metropool Regio Amsterdam (MRA) expertteam verblijfsaccommodaties

In 2020 heeft het college het MRA ontwikkelkader verblijfsaccommodaties⁶ vastgesteld, waarin is bepaald dat de MRA-gemeenten gezamenlijk afstemmen over hotelontwikkelingen met meer dan 50 slaappleaatsen, zodat er sprake is van regie op de kwaliteit van nieuwe hotels in Amsterdam en de regio.

Vooroverlegfase

Met het doorlopen van het stappenplan kan een initiatiefnemer zelf inschatten of zijn initiatief voldoet aan het hotelbeleid. Een stappenplan is vormvrij, maar dient minimaal informatie over de inhoudelijke randvoorwaarden uit hoofdstuk 9 te bevatten.

Het stappenplan kan tevens worden ingezet voor een draagvlakmeting in de buurt. Ook kan de initiatiefnemer zijn stappenplan voorleggen aan de gemeente om de haalbaarheid van zijn hotelinitiatief te verkennen. Het MRA expertteam geeft in deze fase een toelichting op het hotelbeleid, maar brengt nog geen definitief advies uit.

Adviesfase (concept-)aanvraag omgevingsvergunning

De directeur van de afdeling Economische Zaken en Cultuur (EZC) brengt advies uit op basis van het Hotelbeleid 2024. Na indiening van een (concept)aanvraag omgevingsvergunning voor een initiatief met meer dan 50 slaappleaatsen legt de medewerker Vergunningen de aanvraag voor advies voor aan het MRA expertteam verblijfsaccommodaties. Voor een initiatief met minder dan 50 slaappleaatsen volstaat het advies van de directie Economische Zaken en Cultuur. Het MRA expertteam/directie EZC toetst het hotelinitiatief aan de randvoorwaarden uit hoofdstuk 9 en de directeur EZC brengt formeel advies uit conform de Werkwijze MRA expertteam verblijfsaccommodaties.⁷ Het advies maakt deel uit van de integrale ruimtelijke onderbouwing en heeft de status zwaarwegend.

6 MRA Ontwikkelkader verblijfsaccommodaties, college d.d. 26 mei 2020

7 Werkwijze MRA expertteam verblijfsaccommodaties, vastgesteld door het college op 26 mei 2020

Hoofdstuk 6

Besluitvorming door het college van Burgemeester en Wethouders bij afwijking van het advies van het MRA expertteam

Indien een dagelijks bestuur van een stadsdeel of stadsgebied voornemens is om te handelen in afwijking van het advies van het MRA expertteam, wordt dit voornemen gemotiveerd aan het college voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders besluit of een uitzondering op het hotelbeleid kan worden gerechtvaardigd vanwege zwaarwegende gronden en houdt daarbij rekening met de specifieke omstandigheden die betrekking hebben op het hotelplan en de omgeving.

Hoofdstuk 7

Inzet erfpachtinstrument bij bestaande hotelrechten

De aanpak om de groei van hotels verder af te remmen is in 2021 uitgebreid met de inzet van het erfpachtinstrument. Met de Notitie 'Afrempen hotelgroei door inzet erfpachtinstrument'⁸, wordt het 'gemeentelijk belang' uit artikel 3 lid 2 sub a van het Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging ingevuld.⁹

De gemeente verleent geen medewerking meer aan de wijziging van erfpachtvoorwaarden ten behoeve van een hotelinitiatief (uitbreiding of transformatie) in een nee-gebied, ook als deze bestemming publiekrechtelijk is toegestaan. Gelet op het feit dat de *nee*, *tenzij*-gebieden zijn opgeheven, is de reikwijdte van deze maatregel vergroot ten opzichte van 2021 en van toepassing op locaties in de hele gemeente, indien sprake is van in erfpacht uitgegeven grond.

⁸ Notitie 'Afrempen hotelgroei door inzet erfpachtinstrument', vastgesteld door het college op 26 oktober 2021

⁹ Beleid bestemmings- en bebouwingwijziging raadsbesluit d.d. 28 juni 2017, Gemeentebld 143786

Hoofdstuk 8

Ruimtelijke plannen

Om een hotelfunctie in ruimtelijke plannen mogelijk te maken geldt dat de voorwaarden waaraan nieuwe hotels moeten voldoen in de verschillende fasen van het ruimtelijke proces worden opgenomen met een verwijzing naar het Hotelbeleid 2024.

- bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan/ investeringsnota
- bij de aanpassing van het omgevingsplan
- bij gronduitgiftes door de gemeente Amsterdam worden de voorwaarden uit het hotelbeleid 2024 vertaald naar de selectiecriteria van een tender, ook buiten het grondgebied van de gemeente Amsterdam

Hoofdstuk 9

Randvoorwaarden nieuw-voor-oud regeling

Een duurzaam en kwalitatief hoogwaardig hotel dient limitatief te voldoen aan onderstaande randvoorwaarden.

9.1 Overnachtingscapaciteit blijft gelijk

Doordat de focus met de vaststelling van de Verordening op toerisme in balans Amsterdam meer op het sturen op aantallen is komen te liggen, is het uitgangspunt dat de overnachtingscapaciteit bij een uitruil niet mag toenemen. Het feitelijk aanwezige aantal slaapplekken van het 'oud' is gelijk aan of minder dan het feitelijk aanwezige aantal slaapplekken van het 'nieuw'. De potentiële overnachtingscapaciteit is daarbij niet relevant.

Op de nieuwe locatie mogen niet méér slaapplekken worden gerealiseerd en geëxploiteerd dan het aantal slaapplekken dat feitelijk aanwezig was en geëxploiteerd werd in het bestaande hotel of in de bestaande hotels. Maatwerk voor het bepalen van het toegestane aantal slaapplekken is mogelijk indien de specifieke omstandigheden van het initiatief dit naar het oordeel van het college rechtvaardigen.

Toepassing van de nieuw-voor-oud regeling mag er niet toe leiden dat matige hotels uit de periferie vervangen worden door nieuwe hotels in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat. Een uitruil wordt niet beperkt tot bepaalde gebieden en is ook mogelijk binnen stadsdeel Centrum. De voorkeur gaat echter uit naar een uitruil die plaatsvindt vanuit Centrum naar een ontwikkelingsgebied, zoals Noord, Nieuw-West en Zuidoost.

9.2 Het 'oud'

Onder een kwalitatief matig hotel vallen in ieder geval hotels met 0 tot 2 hotelsterren. In het stappenplan worden de plannen voor de nieuwe functie van het bestaande hotel toegelicht.

De hotelfunctie die is toegekend aan de locatie van het bestaande hotel wordt in het omgevingsplan gewijzigd naar de functie(s) die met de transformatie wordt gerealiseerd. De initiatiefnemer ziet daarbij af van een vergoeding voor planschade.

9.3 Hotelconcept

Een hotelconcept is innovatief en onderscheidend en dient, naast het bieden van overnachtingen, in te springen op één of meer andere behoeften, problemen of kansen voor het gebied en daardoor intrinsiek verbonden te zijn met de omgeving.¹⁰

Het hotel heeft een sterrenclassificatie van minimaal 4 sterren¹¹ op basis van de systematiek van Europese Hotel Classificatie: hotelsterren.nl.

Het hotelconcept levert een aantoonbare bijdrage aan zowel het innovatieve aanbod van hotels in Amsterdam, als aan een bijzonder aspect van het maatschappelijke, culturele of economische klimaat. Dit komt onder andere tot uiting in de voorzieningen die het hotel biedt naast het bieden van overnachtingsmogelijkheid, met in achtneming van de daarvoor geldende publiekrechtelijke kaders.

9.4 Buurtbetrokkenheid, publiekstoegankelijke voorzieningen

Het hotel beschikt over publiekstoegankelijke functies en voorzieningen die ook door niet-hotelgasten kunnen worden gebruikt en die een positieve impact hebben op de omgeving. Denk aan: restaurant, wellness, werkplekken of activiteiten voor buurtbewoners.

9.5 Participatie

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie bij ruimtelijke projecten. Oftewel het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming. De initiatiefnemer is verplicht om bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een nieuw hotel of een uitbreiding van een bestaand hotel het initiatief te nemen tot participatie. De methode om de betrokkenheid met de omgeving te meten en de te verwachten impact te onderzoeken is vrij, aangezien de locatie, het soort besluit, de omgeving en de betrokkenen elke keer anders zijn. De initiatiefnemer organiseert minimaal een draagvlakmeting in de nabije omgeving van het hotelinitiatief en neemt de resultaten mee in het proces. Met een rapportage wordt aangetoond of, en zo ja hoe, de omgeving is betrokken bij het plan en wat de resultaten hiervan zijn. De rapportage geeft inzicht in het draagvlak voor het initiatief in de buurt en laat zien dat er een positieve verbinding zal ontstaan met de omgeving.

Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties beoordeelt de rapportage aan de hand van onderstaande vragen en met inachtneming van de karakteristieken van het gebied.

¹⁰ Voorbeeld: een hotel met een Chinees concept aan de Geldersekaade. Het hotel sluit dan aan bij het Chinese karakter van de buurt.

¹¹ <https://hotelsterren.nl/>

Openheid

Op welke wijze heeft de initiatiefnemer inspanningen verricht om in contact te komen met de buurt? Is deze methode openbaar en controleerbaar?

Niveaubereik

Op welk niveau van de participatieladder (informer, raadplegen, adviseren, coproductie, meebeslissen) heeft de initiatiefnemer de plannen gepresenteerd?

Hoe heeft de initiatiefnemer de dialoog met de omgeving gevoerd en is er een draagvlakmeting gedaan?

Hoe zijn de belangen gewogen en hoe is de afweging tot stand gekomen?

Transparantie

Wat heeft de initiatiefnemer gepresenteerd over het plan en geeft het een eerlijk en duidelijk beeld over wat verwacht kan worden?

Is het juiste plan gepresenteerd en is hiervoor gezocht naar draagvlak in de buurt?

Inhoudelijk

Welke voorstellen zijn gedaan om tot een positieve verbinding met de omgeving van het hotel te komen?

In hoeverre zijn de plannen uitvoerbaar en gewenst (draagvlak) en passend in de buurt?

In welke mate wordt door de initiatiefnemer ruimte gegeven aan beïnvloeding door stakeholders?

De rapportage bevat ten minste:

- een beschrijving van het participatieproces;
- een overzicht van de onderzochte belangen en ingebrachte opvattingen;
- de verwerking van de participatieopbrengst in het conceptplan/voorstel en samenvatting van het eventueel aangepaste plan.

De impact van het plan wordt betrokken bij de ruimtelijke afweging. De uitkomst van het participatieproces wordt ingebracht bij het gebiedsteam en beoordeeld op haalbaarheid en passendheid binnen het gebiedsplan, de gebiedsagenda of de ontwikkelvisie.

9.6 Duurzaamheid

De ambities voor een duurzame stad zijn hoog. Amsterdam streeft naar een vermindering van de CO₂-uitstoot met 55% in 2030, en 95% in 2050. Vóór 2040 is de stad aardgasvrij en over 10 jaar is er alleen nog uitstootvrij vervoer over de weg en over het water. In 2050 is Amsterdam een circulaire stad, omdat alles wat we produceren en consumeren herbruikbaar is.

Het hotelconcept moet zowel qua gebouw als qua exploitatie aansluiten bij de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen, zoals klimaatneutraal, duurzame energie, aardgasvrij, circulaire economie, schone lucht en groen.

Van zowel ontwikkelaar als de toekomstige exploitant wordt verwacht dat zij gaan voor het hoogst haalbare niveau en streven naar continue verbetering van dat niveau. Daarbij speelt een aantal overwegingen een belangrijke rol:

- Prestaties moeten objectiveerbaar en de output effecten meetbaar zijn. Certificering is een eis.
- Een hotel moet een uitzonderlijke prestatie leveren op het gebied van duurzaamheid. Er is sprake van een hoog ambitieniveau.
- Er is sprake van een bewezen en herkenbaar hotelconcept, dat internationaal is geaccepteerd.
- Omdat een substantieel deel van de milieubelasting plaatsvindt in de beheer- en gebruiksfase ligt de focus ook op een duurzame exploitatie.
- Toetsing vindt plaats door gecertificeerde en onafhankelijke experts.

Certificering

BREEAM-NL en LEED voldoen voor het grootste deel aan bovenstaande overwegingen. Het zijn allebei internationale keurmerken, bekend in de vastgoedwereld, en gebaseerd op een brede invulling van duurzaamheid. Het voordeel van de keurmerken is dat de ambitieniveaus regelmatig worden aangescherpt. Voorkeur wordt gegeven aan BREEAM-NL waarvan de toetsing door een onafhankelijke Nederlandse instelling wordt gedaan. Een door de initiatiefnemer aan te tonen vergelijkbaar niveau van beoordeling en certificering is toegestaan.

BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie gebouw

Met BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie worden gebouwen beoordeeld op negen verschillende duurzaamheidsonderwerpen: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling.

Het keurmerk heeft vijf ambitieniveaus. De hoogste ambitieniveaus (Excellent en Outstanding) vergen aanzienlijke inspanningen bij de ontwikkeling en realisatie van het hotel en zijn alleen haalbaar bij grotere hotelprojecten. Het ontwerp kan per project sterk verschillen waardoor BREEAM-NL (of LEED) van toepassing is op hotels vanaf 1000m² BVO, in gerealiseerde vorm. In 2020 is de BREEAM-NL richtlijn voor nieuwe gebouwen aangescherpt, waardoor Outstanding op korte termijn niet of bijna niet haalbaar lijkt.

GPR

Voor kleinere complexen is het hoge ambitieniveau van BREEAM-NL (en eventueel LEED) bijna niet haalbaar, zeker niet als het gaat om de transformatie van een gebouw. Daarom wordt voor kleinere hotels tot maximaal 1.000 m² BVO en/of (in gerealiseerde vorm) ten minste GPR certificering verlangd voor het ontwerp en de oplevering. GPR is een softwaretool die bij de ontwikkeling en realisatie wordt ingezet om duurzaamheidsprestaties voorafgaand aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) te toetsen. Er wordt bij GPR getoetst op de thema's: energie, milieu, gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstwaarde. Verwacht wordt dat op elk thema minstens 8 uit 10 (maximum) punten worden behaald.

Omdat GPR alleen is gericht op het gebouw en niet op de exploitatie wordt als aanvullende eis gesteld dat de exploitant gecertificeerd wordt volgens het systeem van BREEAM-In-Use op het onderdeel Beheer.

BREEAM NL-in-Use / LEED EBOM voor exploitatie in nieuwbouw en bestaande bouw

BREEAM-NL en LEED anticiperen op een duurzaam gebruik van het gebouw, maar de daadwerkelijke borging van een duurzame exploitatie vereist andere keurmerken, zoals BREEAM-NL-in-Use of LEED EBOM.

De visie op duurzaamheid bevat de volgende onderdelen:

1. Onderbouwde (kwalitatieve) visie op het vereiste duurzame ambitieniveau, met daarbij in ieder geval:
 - a. Visie op de omgeving/locatie: wat zijn de relevante duurzaamheidsaspecten en hoe komen deze terug in de planuitwerking.
 - b. Doorkijk naar de exploitatie: hoe wordt geborgd dat de duurzame (ver)nieuwbouw ook leidt tot een duurzaam gebruik.
2. De verplichting tot het behalen van één van de volgende certificaten of een erkend vergelijkbaar certificaat:
 - a. Voor nieuwbouw en grootschalige renovatie (transformatie) > 5000 m² BVO: BREEAM-NL Excellent 4 sterren (BREEAM-NL Nieuwbouw 202 0v1.0) of Leed Platinum.
 - b. Voor nieuwbouw en grootschalige renovatie (transformatie) > 1000 m² en < 5000 m² BVO: BREEAM-NL Very Good 3 sterren (BREEAM-NL Nieuwbouw 2020 v1.0) of Leed Platinum.
 - c. Voor renovatie of uitbreiding van een gebouw > 1000 m² en < 5.000 m² BVO: BREEAM-NL Excellent 4 sterren (BREEAM-NL Nieuwbouw 202 0v1.0).
 - d. Voor nieuwbouw en renovatie < 1000 m² BVO: GPR of BREEAM-NL Very Good 3 sterren (BREEAM-NL Nieuwbouw 202 0v1.0).
 - Het gerenoveerde gebouw GPR Gebouw 4.2 met een score van ten minste 7,5 voor de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde, of
 - Het nieuwe gebouw (niet zijnde gebouwdeel) moet voldoen aan de eisen van de maatlat van GPR Gebouw 4.2 met een score van ten minste 8,5 voor de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.
 - GPR audit vindt plaats door een onafhankelijke, externe partij
3. Na ingebruikneming en start van de exploitatie: een jaar nadat het hotel in gebruik is genomen wordt het certificeringstraject gestart voor BREEAM-NL-in-Use Excellent (4 sterren) of LEED EBOM. De certificering richt zich op Asset en Beheer. De prestaties worden elke drie jaar opnieuw beoordeeld aan de hand van de geldende criteria.
4. Voor uitbreiding van een bestaand hotel is voorwaarde 3 van toepassing voor het gehele hotel, vanaf voltooiing van de uitbreiding.

9.7 Prestatieladder Sociaal Ondernemen (PSO) www.pso-nederland.nl

Mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werken vaker mee op de werkvloer en sociaal ondernemen wordt steeds meer de norm. Ook Amsterdam wil de arbeidsparticipatie van kwetsbare groepen in de samenleving verhogen.

TNO heeft samen met bedrijven en Stichting PSO-Nederland de Prestatieladder Socialer Ondernemen ontwikkeld: een instrument om de bijdragen van organisaties aan de werkgelegenheid voor mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie te meten en zichtbaar te maken. Het brengt op bedrijfsniveau de verhouding in kaart tussen het aantal medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt en het totale aantal werkzame medewerkers. Een PSO-erkenning geeft aan dat een werkgever meer dan gemiddeld bijdraagt aan werkgelegenheid voor mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie.

De initiatiefnemer geeft met een uitgewerkt plan een visie op sociaal ondernemerschap van het toekomstige personeelsbeleid, vanaf het moment van exploitatie. Uit het plan moet blijken dat bij ingebruikneming van het hotel wordt voldaan aan de normen uit de Handleiding Prestatieladder Socialer ondernemen. Het personeelsbeleid van de hotelexploitant dient gericht te zijn op het behalen van de eerste trede van de PSO na één jaar en de hoogste (derde) trede binnen vijf jaar.

In de beoordeling worden directe en indirecte (via inkoop van diensten en producten) bijdragen van de onderneming meegewogen. Hierdoor wordt ook voor kleinere bedrijven de hoogste trede bereikbaar. Het percentage medewerkers met een kwetsbare arbeidsmarktpositie dat werkzaam is bij een organisatie heet *directe sociale bijdrage*. Er is ook een zogeheten *indirecte sociale bijdrage*. Dat is het percentage waarin inkopen van producten of diensten bij PSO-gecertificeerde organisaties en sociale werkvoorzieningen (SW-bedrijven) zijn omgerekend naar het aantal fte van de PSO-doelgroep dat aan dit ingekochte deel van de omzet heeft meegewerkt. Met deze *indirecte sociale bijdrage* komt de zogenoemde ketenstimulering op gang: een stimulans voor de hele keten om bij te dragen aan sociaal ondernemen omdat organisaties van elkaar een PSO-certificering vragen.

Het gaat bij de PSO om het bevorderen van activering van de volgende doelgroepen:

- Mensen die onder de Participatiewet vallen en die geen wettelijk minimumloon per uur (WML) kunnen verdienen.
- Mensen met een Wsw-indicatie of mensen die met een Wsw-indicatie op 31-12-2014 op de wachtlijst stonden.
- Wajongers met arbeidsvermogen.
- Mensen met een Wiw-baan of ID-baan.
- Degenen die hun doelgroepstatus zijn verloren (omdat ze hun Wajong of Wsw-status verliezen of onder de Participatiewet vallen en meer dan WML gaan verdienen) maar nog wel meetellen (tot 31 december van het tweede kalenderjaar volgend op het jaar waarin betrokkene zijn status verliest).
- Jonggehandicapten die dankzij een voorziening het WML kunnen verdienen.

Hoofdstuk 10

Borging van het hotelconcept

De initiatiefnemer voor het nieuwe hotel committeert zich aan de voorwaarden, zoals in deze beleidsnotitie zijn opgenomen. Concrete afspraken over de invulling van het hotelconcept (innovatief en onderscheidend), de toezeggingen met betrekking tot de duurzaamheidsniveaus en sociaal ondernemerschap worden vastgelegd in een vergunningvoorschrift, erfpachtbepaling en/of aparte privaatrechtelijke overeenkomst, inclusief een boeteclausule.

In de omgevingsvergunning worden het bruto vloeroppervlak, het maximale aantal hotelkamers, het maximale aantal slaapplaatsen en het maximale aantal bedden per kamer vastgelegd.

Omdat de prestaties op het vlak van hotelconcept, duurzame exploitatie en sociaal ondernemen niet ruimtelijk van aard zijn, worden toezeggingen over deze onderdelen opgenomen in een aparte privaatrechtelijke overeenkomst.

Om bij doorverkoop de afspraken over het gebruik van het hotel te kunnen doorleggen naar een volgende eigenaar en exploitant is een kettingbeding verplicht.

De overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en – indien bekend – de beoogde exploitant wordt afgesloten voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Bijlage

Stappenplan hotelontwikkeling

Het MRA expertteam verblijfsaccommodaties adviseert over (concept)aanvragen omgevingsvergunning voor hotelinitiatieven op basis van een uitgewerkt stappenplan.

Met het stappenplan kan een initiatiefnemer zijn plan toelichten en de voorwaarden uit het hotelbeleid uitwerken. Het stappenplan is vormvrij, maar dient minimaal informatie over de randvoorwaarden uit hoofdstuk 9 te bevatten en indien mogelijk informatie over de toekomstige exploitant.

Toelichting op de stappen

1. Vul de vragen in het stappenplan zo volledig mogelijk in. Het is belangrijk dat u in een vroeg stadium de buurt bij uw plan betreft. Ook is een visie op duurzaamheid en sociaal ondernemen vereist.
 - a. Waar bevindt zich de locatie of de beoogde locatie van het nieuwe hotel?
 - b. Waar bevindt zich de locatie van het bestaande hotel?
 - c. Wie wordt aanvrager van de vergunning?
 - d. Wat behelst het initiatief: vul zo volledig mogelijk in wat u voor ogen hebt (concept, doelgroep, verblijfsduur, 'sterren'- niveau, extra voorzieningen, toekomstig exploitant.
 - e. Om hoeveel vierkante meter, hotelkamers en slaapplekken gaat het? Toelichting op het 'nieuw' in relatie tot het 'oud'.
 - f. Heeft u al een omgevingsanalyse gemaakt: hoe past het hotel of de uitbreiding in de omgeving en welke meerwaarde levert het plan voor de omgeving op?
 - g. Wat is het plan voor de transformatie van het bestaande hotel?
2. Laat zien dat het hotelconcept een aantoonbaar exceptionele bijdrage levert aan zowel het innovatieve aanbod van verblijfsaccommodaties in de gemeente Amsterdam als aan een bijzonder aspect van het maatschappelijke, culturele of economische klimaat.
3. Zorg ervoor dat u de belangen van de buurt hebt onderzocht op draagvlak en positieve invloed op de omgeving. En welke impact uw initiatief heeft op de omgeving van het hotel. En hoe u resultaten van de draagvlakmeting in uw plannen heeft verwerkt. Hiervan dient u een rapportage te overleggen.
4. Geef uw visie op het zo duurzaam mogelijk ontwerpen van het gebouw en op een zo duurzaam mogelijke exploitatie van het hotel vanaf ingebruikname.
5. Geef uw visie op sociaal ondernemerschap aan de hand van een uitgewerkt plan van uw toekomstige personeelsbeleid, vanaf het moment van exploitatie.
6. Geef inzicht in de financiële haalbaarheid van het initiatief. Wie zijn de ontwikkelaar, financier, eindbelegger en exploitant? Wat is het trackrecord van partijen?

U kunt het ingevulde stappenplan voorleggen aan het MRA expertteam verblijfsaccommodaties om de haalbaarheid van het initiatief te verkennen. Het MRA expertteam geeft tijdens het vooroverleg een toelichting op de criteria uit het hotelbeleid, maar brengt nog geen advies uit.

Het stappenplan wordt definitief beoordeeld op het moment van (concept) aanvraag omgevingsvergunning.

Toezeggingen uit het stappenplan die betrekking hebben op het hotelconcept, het duurzaamheidsniveau en sociaal ondernemerschap worden vastgelegd in een voorschrift van de omgevingsvergunning, de erfpachtovereenkomst en voor de niet-ruimtelijke aspecten in een aanvullende overeenkomst, voordat de omgevingsvergunning wordt verleend.



Colofon

Opdrachtnemer
Datum

Economische Zaken en Cultuur in samenwerking met Ruimte en Duurzaamheid
Maart 2024

[amsterdam.nl](https://www.amsterdam.nl)