



Gemeente Amsterdam
Economische Zaken

Nota Hotelbeleid 2007-2010

Vastgesteld door het College van B&W op 20 november 2007

Samenvatting

Voldoende hotelcapaciteit is voor Amsterdam een basisvoorwaarde om haar economische doelstellingen te bereiken: versterking van de positie als vestigingsstad (Amsterdam Topstad) en als toeristische en congresbestemming. Bovendien dragen hotelontwikkelingen direct en indirect bij aan de werkgelegenheid, met name voor laaggeschoolde arbeid, en hebben zij een positieve invloed op de economie en het imago van wijken.

Amsterdam kampt echter al jaren met een tekort aan hotelkamers. Het aanbod is sinds 1997 toegenomen, maar minder snel dan gepland. Na de economische recessie in 2001 is er een duidelijke afname in de groei van hotelkamers zichtbaar. Door de economische recessie kwam ook een hapering in de groei van de vraag naar overnachtingen. Sinds 2004 is echter weer een stijging in het aantal kamernachten zichtbaar. De gemiddelde kamerbezetting van de Amsterdamse hotels is daardoor in 2006 weer de een na hoogste in Europa, wat aangeeft dat er uiteindelijk toch te weinig hotelkamers zijn gerealiseerd. De zeer hoge bezettingsgraad heeft tot gevolg dat er in piekperiodes onvoldoende opvangcapaciteit is, wat de positie van Amsterdam als zaken-, toeristen- en congresstad bedreigt.

Wanneer de groei in de vraag wordt vergeleken met de groei in het aanbod, blijkt dat er sprake is van sterk cyclisch investeren. Op het moment dat de vraag stijgt, worden relatief veel nieuwe ontwikkelingen gestart. Vanwege de doorlooptijd komen deze vaak echter pas enkele jaren later op de markt.

Tot 2015 is een groei van het aantal overnachtingen van gemiddeld 4% per jaar te verwachten. Deze verwachte groei vertaalt zich naar een behoefte aan 9.000 nieuwe hotelkamers in de gemeente Amsterdam. Rekening houdend met de sinds 2005 gerealiseerde hotels en een inschatting van de planuitval van de op dit moment bekende hotelplannen en –projecten, wordt verwacht dat daarvan slechts 4.500 kamers zullen worden ingevuld. Om te voorkomen dat de Amsterdamse hotelmarkt nog verder uit balans raakt, zal de gemeente zich er op toeleggen dat vóór 2015 nog 4.500 aanvullende hotelkamers worden gerealiseerd. Hiertoe zullen vóór eind 2010 voor 7.200 hotelkamers plannen moeten worden ontwikkeld op reeds bekende of op geheel nieuwe locaties. Hiertoe moeten naast de bekende potentiële locaties vóór eind 2008 nog minimaal 50 nieuwe kansrijke locaties worden aangewezen.

Alternatieve vormen van accommodatie worden steeds belangrijker. Zij bevorderen de diversiteit van het aanbod van Amsterdam en spelen vaak in op specifieke marktsegmenten. Voor short stay accommodatie wordt een separaat maar afgestemd beleid ontwikkeld, terwijl tegelijkertijd het segment van appartementenhotels ruimte moet krijgen in Amsterdam. Gezien de bestaande plannen moet de aandacht zich met name richten op hotels in het driesterren en lagere segment, maar ook in het vier- en vijfsterren segment is nog aandacht nodig. In de hogere segmenten is met name behoefte aan nieuwe concepten als lifestylehotels, congreshotels en echte tophotels.

Belangrijke oorzaak voor uitstel of uitval van projecten is het lange ontwikkelingstraject. Veel vertraging wordt opgelopen doordat (vooral buitenlandse) marktpartijen nog niet genoeg inzicht in de procedures hebben. De communicatie kan worden versterkt, zowel tussen stadsdelen en de centrale stad als naar en van hoteliers, ontwikkelaars en investeerders. Marktpartijen geven aan een beter inzicht in de mogelijkheden te willen.

Om de doelstellingen te bereiken zet de gemeente Amsterdam de volgende acties in:

1. De gemeente Amsterdam intensiveert en centraliseert de facilitering van hotelinitiatieven en kennis over de hotelmarkt, door binnen Economische Zaken een **hotelloods** aan te stellen. De hotelloods loodst initiatieven door de gemeentelijke organisatie, werkt nauw samen met dRO, OGA en de stadsdelen, en fungeert als kennispunt voor markt en gemeentelijke partijen. Ook spant deze loods zich in om het aantal hotelinitiatieven te stimuleren en binnen de gemeente pleitbezorger te zijn voor de hotelfunctie.
2. De gemeente Amsterdam stimuleert uitbreiding van het aantal beschikbare en geschikte **locaties** in samenwerking met marktpartijen, stadsdelen en Stadsregio. Doelstelling is in 2008 50 nieuwe locaties toe te voegen en reeds aangewezen locaties te herbeoordelen op geschiktheid. Deze locaties moeten met name geschikt zijn voor budgethotels, congreshotels, appartementhotels, of lifestylehotels, of waar hotelontwikkeling een kwaliteitsverbetering voor het gebied of de wijk kan betekenen.
3. De gemeente Amsterdam verbetert de **communicatie** met marktpartijen door het transparant maken van procedures en het ontsluiten van een virtueel en actueel overzicht van beschikbare hotellocaties. Ook zal de gemeente jaarlijks in samenwerking met de Stadsregio Amsterdam 'matchingscongressen' organiseren, om aan de markt te tonen welke nieuwe hotellocaties beschikbaar zijn en welke lange termijn-keuzes de gemeente maakt ten aanzien van (gebieds)ontwikkeling.
4. Het College van B&W maakt **afspraken** met de Dagelijks Besturen van de stadsdelen om gezamenlijk de doelstelling van 9.000 extra hotelkamers in 2015 te realiseren (zie bijlage 11). Gezien de reeds bestaande hoteldruk in het centrum zijn met dit stadsdeel separate afspraken gemaakt. Het DB van Stadsdeel Amsterdam-Centrum spreekt de intentie uit om tot 2010 extra plannen te genereren voor 1.000 kamers (bovenop de bestaande plannen), binnen de kaders die in het hotelbeleid binnenstad worden geschetst. Daarbinnen worden tenminste twee unieke tophotels mogelijk gemaakt, die van een dergelijk niveau zijn dat Amsterdam ze zou mislopen als zij niet in het centrum kunnen worden gerealiseerd.
5. De gemeente Amsterdam zal de volgende twee **relatief snellere oplossingsrichtingen** nader onderzoeken:
 - a. Hotels te water: het inventariseren welke ligplaatsen op het water, vanuit de markt en vanuit stadsdelen gezien, geschikt zijn voor het plaatsen van tijdelijke (grootschalige) hotelcapaciteit, bijvoorbeeld op een cruiseschip.
 - b. Omzetten van leegstaande kantoren in hotels: de gemeente Amsterdam onderzoekt of geschikte leegstaande kantoren in samenwerking met eigenaren en stadsdelen kunnen worden getransformeerd.

6. De gemeente Amsterdam zal de effectiviteit van het hotelbeleid blijven controleren, door **monitoring** van de voortgang van de hotelontwikkeling en de ontwikkeling van de vraag. Deze voortgangsrapportages worden afgestemd met de Stadsregio en zullen jaarlijks aan het College en het Bestuurlijk Overleg met de stadsdelen worden voorgelegd.

Summary

Sufficient hotel capacity is a key condition to achieve the economic targets for Amsterdam: fortification of its position as a location for new businesses and as a tourism and conference destination. Furthermore, hotel development attributes directly and indirectly to employment, especially lower-educated employment, and has a positive influence on the economy and the image of districts.

However, Amsterdam has been troubled by a shortage of hotel rooms for many years. The supply has increased since 1997, but not as quickly as planned. After the economic recession in 2001, there is a clear decline in the growth of the number of hotel rooms. The economic recession has also hampered the increase in the demand for hotel stays. Since 2004 however, the demand for room nights is increasing. In 2006, the average room occupancy of Amsterdam hotels was once more the second highest in Europe, which indicates that too few new hotel rooms have been added. The very high occupancy results in a shortage in peak periods, which threatens the position of Amsterdam as a city for business, tourism and conferences.

When the growth in demand is compared to the growth in supply, it is shown that investments have been cyclical. When demand increases, relatively many new developments are started. Because of the development time however, these usually become available a number of years later.

The number of visitors staying in Amsterdam is expected to rise by an average of 4% per year until 2015. This expected growth can be translated in a need for 9,000 new hotel rooms until 2015, within the municipality of Amsterdam. Considering the hotel rooms that have been established since 2005 and an estimate of the realisation chances of the currently known plans and projects, it is expected that of these, only 4,500 hotel rooms will be realised. To prevent the Amsterdam hotel market getting further out of balance, the municipality will work towards creating another 4,500 hotel rooms before 2015. To achieve this, new plans for 7,200 hotel rooms must be developed on both known and completely new locations, before 2010. Before 2008, a minimum of 50 new, high-potential locations must be found.

Alternative forms of accommodations are becoming increasingly important. They improve the diversity of supply in Amsterdam and often target specific market segments. A separate but matching policy will be developed for short stay accommodations, while at the same time the segment of apartment hotels must be given room in Amsterdam. Considering the existing plans, the focus must be on hotels in the three star and lower segments, but attention is also needed in the four and five star segments. In the higher segments there is a need for new concepts such as life style hotels, conference hotels and real top hotels.

An important cause for the cancellation or delay of projects is the long development time. Many delays are caused by a lack of insight in the procedures among (especially foreign)

market parties. The communication can be improved, both between the city districts and the central city and between the city and hotel companies, developers and investors. Market parties indicate they need a clearer insight in the possibilities offered.

To reach its targets, the municipality of Amsterdam will implement the following actions:

1. The municipality of Amsterdam will intensify and centralise the facilitating of hotel initiatives and knowledge on the hotel market, by appointing a '**Hotel Co-ordinator**' ('hotelloods'). The Hotel Co-ordinator will guide new initiatives through the municipal organisation, collaborate with dRO (Spatial Planning), OGA (Development Company Amsterdam) and the city districts, and function as a point of knowledge for market and municipal parties. The Hotel Co-ordinator will also endeavour to stimulate the number of hotel initiatives and to be an advocate for hotels within the municipality.
2. The municipality of Amsterdam will stimulate an increase in the number of available and suitable **locations** in cooperation with market parties, city districts and the City Region of Amsterdam. The target is to add 50 new locations in 2008 and to re-evaluate existing locations for suitability. These locations should especially be suitable for budget hotels, conference hotels, apartment hotels or lifestyle hotels, or be locations where hotel development can mean a quality improvement for the area.
3. The municipality of Amsterdam will improve the **communication** with market parties by making procedures more transparent and by disclosing an online and up-to-date inventory of available hotel locations. The municipality will also organise annual "matching conferences" in cooperation with the City Region of Amsterdam, to show the market which new hotel locations are available and which long term decisions the municipality has made regarding (area) developments.
4. The College of Mayor and Aldermen has entered into a **hotel agreement** with the city districts in order to jointly achieve the target of 9,000 new hotel rooms in 2015 (see Appendix). Considering the already existing hotel density in Amsterdam Centre, a separate agreement has been made with this district. Amsterdam Centre has stated the intention to, before 2010, allow new plans for 1,000 hotel rooms. Among these, at least two unique top hotels will be enabled, which are of a level that Amsterdam would not be able to attract if they can not be realised in the city centre.
5. The Municipality of Amsterdam will further research the following two relatively quick solutions:
 - a. Hotels on the water: inventorying which water locations are suitable according to both the market and the city districts for placing temporary large scale hotel capacity, such as a cruise ship.
 - b. Redeveloping empty office buildings into hotels: the municipality of Amsterdam will research if suitable empty offices can be transformed, in cooperation with owners and city districts.
6. The municipality of Amsterdam will continue to evaluate the effectiveness of the hotel policy, by monitoring the progress of hotel development and the growth of demand. These progress reports will be synchronised with the City Region of Amsterdam and

will be presented annually to the College and to the administrative consultation with the city districts.

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	5
SUMMARY	8
1 Inleiding	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Methode van Aanpak	13
1 Belang van toerisme, congreswezen en hotelsector	15
2.1 Economisch belang toerisme en congreswezen	15
2.2 Belang hotelsector: macro-economisch èn voor de lokale wijkeconomie	16
2.3 Belang divers hotelaanbod	18
2.4 Economische ambities	18
2.5 Conclusie	19
1 Ontwikkeling van de hotelmarkt 1997-2006	20
3.1 Opbouw huidige aanbod	20
3.2 Ontwikkeling van het aanbod 1997-2006	21
3.3 Spreiding over de stad / ontwikkeling per stadsdeel	23
3.4 Beleidsinzet	23
3.4.1 Nota Hotelbeleid 1999-2003 en inzet vanaf 2003	24
3.4.2 Hotelbeleid Stadsdeel Amsterdam-Centrum 2004-2007	25
3.5 Ontwikkeling in overnachtingen en bezettingsgraad	26
3.6 Kamerbezetting en gemiddelde kamerprijs	26
3.7 Conclusie	29
1 Doelstelling hotelontwikkeling 2006-2015	31
4.1 Kwantitatieve benadering	31
4.1.1 Internationaal toerisme	31
4.1.2 Cyclus hotelmarkt	32
4.1.3 Trends en ontwikkelingen	32
4.1.4 Groeiverwachting	33
4.1.5 Benodigd aantal hotelkamers	33
4.1.6 Benodigde planvoorraad	35
4.2 Kwalitatieve benadering	36
4.2.1 Hotelsegmenten	36
4.2.2 Trends en concepten	36

4.2.3	Kort verblijf	37
4.2.4	Bed & Breakfast	38
4.3	Conclusie	39
1	Naar een nieuw beleid: relevante aspecten	40
5.1	Ontwikkelingstrajecten	40
5.2	Inspraakprocedures	41
5.3	Investeerders	42
5.4	Onzekerheid	43
5.5	Grondbeleid	43
5.6	Grootstedelijke projecten	44
5.7	Locaties	44
5.8	Samenwerking Centrale Stad en Stadsdelen	47
5.9	Hotelbeleid Stadsdeel Amsterdam-Centrum	47
5.10	Hotels op het water	48
5.11	Varianten hotelontwikkeling	49
5.12	Conclusie	49
1	Hotelbeleid 2007-2010	51
6.1	Overwegingen	51
6.1.1	Achtergrond	51
6.1.2	Tekort aan hotelkamers	51
6.1.3	Doelstellingen	52
6.2	Acties	53
BIJLAGEN		
Bijlage 1:	Verantwoording	55
Bijlage 2:	Samenvatting Ambities en Doelstellingen	57
Bijlage 3:	Nederlandse Hotel Classificatie	60
Bijlage 4:	Hotelontwikkeling per stadsdeel	61
Bijlage 5:	Segmentatie van de vraag	63
Bijlage 6:	Groeicyclus Amsterdamse Hotelmarkt	70
Bijlage 7:	Benodigde uitbreiding aanbod	71
Bijlage 8:	Analyse van in 1998 bekende plannen	79
Bijlage 9:	Inventarisatie Hotellocaties	81
Bijlage 10:	Criteria Hotellocaties	82
Bijlage 11:	Afspraken bij de Nota Hotelbeleid 2007-2010	85

1 Inleiding

Voor u ligt de Nota Hotelbeleid 2007-2010 van de gemeente Amsterdam. In deze nota wordt op basis van een analyse van de recente en verwachte toekomstige ontwikkelingen in de hotelmarkt een aantal kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen geformuleerd voor de toekomst. Tevens wordt op basis van een analyse van relevante beleidsaspecten aangegeven welke acties de gemeente in de periode 2007-2010 zal ondernemen om deze doelstellingen te bereiken.

1.1 Aanleiding

De Amsterdamse hotelmarkt dreigt oververhit te raken. In de afgelopen 10 jaar is het aantal overnachtingen in de Amsterdamse hotels veel sterker gegroeid dan het aanbod. Hierdoor zijn de Amsterdamse hotelkamers veel drukker bezet dan andere steden in Nederland en Europa. De economische neergang zorgde in 2003 voor een kleine adempauze, maar anno 2007 dreigt de hotelbezetting alweer nieuwe recordhoogtes te bereiken. Het gebrek aan hotelkamers belemmert de groei mogelijkheden voor Amsterdam, niet alleen op toeristisch gebied maar ook zakelijk. De RAI dreigt door het gebrek aan betaalbare hotelkamers grote congressen en conferenties te verliezen aan concurrerende steden, en ook voor internationale bedrijven maakt een gebrek aan hotelkamers de stad minder aantrekkelijk als vestigingsplaats. Om te voorkomen dat Amsterdam nog verder positie verliest zijn minimaal 9.000 nieuwe hotelkamers nodig. Bovendien is dit een grote kans om de werkgelegenheid, ook in de wijken en voor een belangrijk deel in het lagere segment, een impuls te geven. Het gebrek aan hotelkamers speelt al langere tijd. In de nota Hotelbeleid 1999-2003 werd al vastgesteld dat in 2003 een behoefte zou ontstaan aan 5.000 nieuwe hotelkamers. Ondanks de inspanningen van de gemeente is deze doelstelling niet bereikt; er zijn in die periode 1.655 kamers gerealiseerd, ofwel 33% van de doelstelling. In deze nota wordt geanalyseerd welke acties en beleidsaspecten de hotelontwikkelingen hebben gestimuleerd dan wel beperkt, en welke acties de gemeente zal nemen om het benodigde aantal nieuwe hotelkamers in 2015 wel te realiseren.

1.1 Methode van aanpak

De Nota Hotelbeleid 2007-2010 is opgesteld in samenwerking met adviesbureau Horwath HTL. Het opstellen van de nota werd begeleid door een Begeleidingsgroep, waarin Economische Zaken (EZ), dienst Ruimtelijke Ordening (dRO), Amsterdam Toerisme & Congres Bureau (ATCB), Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA), Stadsregio Amsterdam en de stadsdelen vertegenwoordigd waren. Daarna is de nota getoetst bij de stadsdelen en bij de marktpartijen, inclusief Koninklijk Horeca Nederland afdeling Amsterdam als vertegenwoordiger van de bestaande hotellerie in Amsterdam.

Bij het opstellen van de nota is gebruik gemaakt van de reeds beschikbare informatie van de gemeente Amsterdam. Daarnaast zijn 25 interviews gehouden met vertegenwoordigers van onder meer de gemeente, ontwikkelaars, investeerders en

hotelondernemers, waaronder ook leden van de begeleidingsgroep. Tevens is gebruik gemaakt van de informatie die Horwath HTL heeft verzameld voor opdrachten die zij in het verleden heeft uitgevoerd, alsmede de jaarlijkse hotelstatistieken die zij heeft uitgebracht. Een nadere toelichting op de verantwoording is weergegeven in bijlage 1.

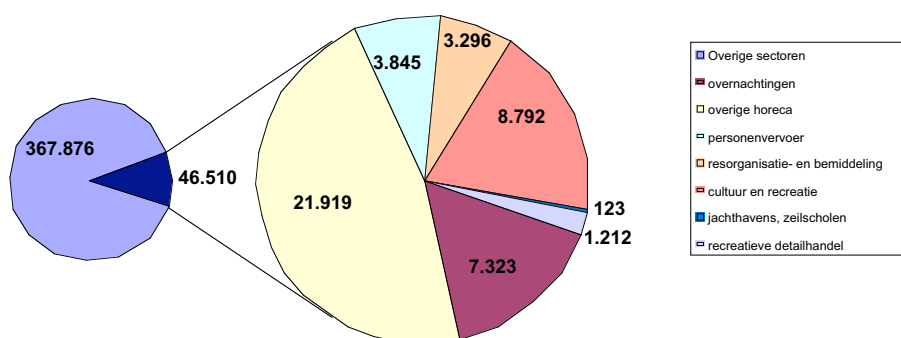
1 Belang van toerisme, congreswezen en hotelsector

1.1 Economisch belang toerisme en congreswezen

Het toerisme is een gezichtsbepalende functie voor Amsterdam en versterkt het internationale profiel van de stad. Met een toeristische omzet van circa 4,5 miljard en 46.500 arbeidsplaatsen is het toerisme tevens één van de pijlers van de Amsterdamse economie. Ook de indirecte bestedingen voortvloeiende uit het toerisme, in de vorm van investeringen en onderhoudsuitgaven, komen voor een belangrijk deel weer ten goede aan de Amsterdamse en de regionale economie. Voor de Amsterdamse toeristische economie bestaat er significant groeipotentieel. In het European Cities Tourism Report 2006/7 wordt gemeld dat in heel Europa het stedentoeisme harder groeit dan het nationale toerisme, waardoor het stedentoeisme een van de sterkste groeiende vormen van toerisme is.

Toeristische bestedingen zijn direct te vertalen in toeristische arbeidsplaatsen. Zoals Figuur 1 aangeeft, zijn alleen al in de Amsterdamse horeca in 2006 29.242 personen actief, waarvan 7.323 in de hotellerie. Bedrijfstakken die het meest afhankelijk zijn van toeristische bestedingen zijn: de horeca, detailhandel en persoonlijke dienstverlening. Al deze bedrijfstakken worden gekenmerkt door een hoge arbeidsintensiteit. Omdat deze vorm van dienstverlening mensenwerk is, zullen rationaliseringsprocessen hier minder leiden tot uitstoot van arbeid. Bovendien is er sprake van merendeels eenvoudige arbeid, waarbij de arbeidsmarkt van beperkte geografische omvang is. De Amsterdamse beroepsbevolking profiteert daarom relatief sterk van groei in het toerisme. In totaal zijn 46.500 mensen werkzaam in de toeristische sector, wat overeenkomt met 11,2% van de totale werkgelegenheid.

Figuur 1. Werkzame personen in toerisme gemeente Amsterdam (2006)



Bron: Amsterdam in Cijfers 2006, O+S; Bewerking: Horwath HTL

De gemeente Amsterdam werkt aan het verlagen voor de toetredingsdrempel voor nieuwe ondernemers in de horeca. Een hiertoe bijdragende factor is het concept 'Horeca 1'. Via dit concept, welke per eind 2007 voor geheel Amsterdam werkzaam is, kan de horeca ondernemer in Amsterdam in één digitale stap alle relevante vergunningen aanvragen.

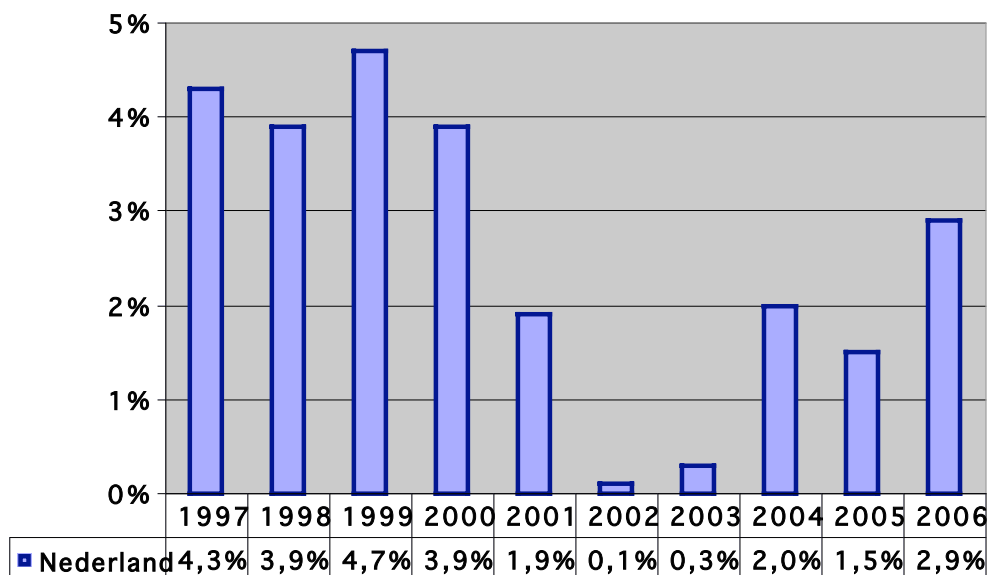
Het congreswezen in het algemeen en de RAI in het bijzonder vormen een belangrijke motor voor het Amsterdamse toerisme en de Amsterdamse economie. De activiteiten van de RAI leiden direct en indirect tot werkgelegenheid voor circa 6.000 personen. De besteding van één euro in de RAI leidt tot het viervoudige in de regio. (Bron: RAI)

De totale omvang van de bestedingen van bezoekers in Amsterdam wordt geraamd op ruim € 4,5 miljard. Verblijfsbezoekers besteden gemiddeld meer dan dagbezoekers: € 112 per persoon per dag tegen € 59. De totale bestedingen van verblijfsbezoekers worden daarmee geraamd op € 3,7 miljard; ruim 82% van de totale bestedingen. Hiervan wordt € 1,3 miljard besteed aan overnachtingen; de rest wordt voornamelijk besteed aan horeca, winkelen en attracties. (Bron: ATCB) Uitgaande van 17.954 hotelkamers in 2005 kan geconcludeerd worden dat één hotelkamer jaarlijks € 72.000 directe omzet genereert en € 134.000 indirecte omzet.

1.2 Belang hotelsector: macro-economisch èn voor de lokale wijk economie

De hotelsector dient verschillende belangen voor Amsterdam als stad. In de eerste plaats bieden de hotels de basis voor het toerisme naar Amsterdam en Nederland. Immers, Amsterdam is de belangrijkste trekpleister voor internationaal toerisme in Nederland en de hotelsector biedt de mogelijkheid voor meerdaags toerisme. Veel van de Amsterdamse dagattracties (zoals musea en rondvaartboten) maar ook de horeca en retail zijn sterk afhankelijk van het verblijfstoerisme. Daarnaast biedt de hotelsector voor een groeiend aantal inwoners van Amsterdam een goed alternatief voor bezoekende vrienden of familieleden. Ook voor de Amsterdamse economie is de hotelsector van groot belang. Veel internationale bedrijven zijn in Amsterdam gevestigd, niet alleen vanwege de nabijheid van Schiphol en de kwaliteit van het personeel, maar ook omdat vanwege de beschikbare accommodaties voor expats en bezoekende directieleden of klanten. Nu de economie in Nederland weer aantrekt, zoals aangegeven in onderstaande figuur, zal de vraag naar hotelaccommodatie weer toenemen. Tenslotte is Amsterdam ook als congreslocatie sterk afhankelijk van de hotelsector. Voor de RAI bieden de aanwezige hotels een belangrijk pluspunt ten opzichte van andere locaties in Nederland en Europa.

Figuur 2. Ontwikkeling Economische groei Nederland



Bron: CBS

Daarnaast is hotelontwikkeling vanuit het perspectief van stedelijke ontwikkeling en het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van de omgeving interessant. Hotels leveren net als andere economische functies een bijdrage aan de menging van functies en aan de werkgelegenheid in de buurt. Een gemiddeld Amsterdams hotel heeft 40 werknemers per 100 kamers, waarvan een groot deel laaggeschoold (o.a. schoonmaak, onderhoud). (Bron: Horwath HTL)

Als voordeel ten opzichte van andere economische functies kunnen hotels met name in de avonduren een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en veiligheid in de buurt. Het meest bekende voorbeeld is het vestigen van het NH Barbizon Palace Hotel aan de Kop van de Zeedijk. Dit hotel heeft in de totale herontwikkeling van de Zeedijk een belangrijke bijdrage geleverd aan de opwaardering. De Zeedijk is veiliger en levendiger geworden, veel van de historische panden in de directe omgeving zijn opgeknapt en er zijn meerdere kwalitatieve cafés en restaurants gevestigd. In het geval van het Barbizon Palace Hotel heeft de hotelinvesteerder een deel van de investeringen in de Zeedijk voor haar rekening genomen die anders geheel door de gemeente gedragen hadden moeten worden. Er zijn meer voorbeelden van hotels die een positieve uitstraling op de omgeving hebben gehad. Te denken valt aan: Hotel The Grand, het Radisson SAS Hotel, Grand Hotel Krasnapolsky en Renaissance Hotel. Bovengenoemde hotels zijn voornamelijk vijfsterren hotels, maar ook onder de drie- en de viersterren hotels zijn verschillende voorbeelden van hotels die een positief effect op hun omgeving hebben gehad. Denk o.a. aan het Victoria Hotel en het Eden Hotel. Ook het in juli 2007 geopende Stayokay aan het Timorplein in Zeeburg heeft nu al een positieve invloed. Tenslotte hebben hotels ook een statusverhogend effect voor een gebied.

In verschillende stadsdelen zijn gebieden aan te wijzen waar hotelplannen zijn die een grote toegevoegde waarde kunnen hebben voor de gewenste kwaliteitverbetering en een impuls vormen voor de wijk economie, zoals in De Baarsjes, Bos en Lommer, Zuidoost,

Zeeburg en Westerpark. Op die manier leveren hotels een bijdrage aan de ambitie om probleemwijken te veranderen in prachtwijken en om door middel van werkgelegenheid de armoede te bestrijden. Daarbij is het wel van belang dat de hotelontwikkeling onderdeel uitmaakt van een groter plan om de kwaliteit van het gebied te verbeteren.

1.3 Belang divers hotelaanbod

Uit onderzoek blijkt dat het gemiddelde niveau van de hotels in Nederland en Amsterdam steeds meer verschuift naar het drie- tot en met vijfsterren segment. Dit sluit prima aan bij een aantal te observeren trends in consumentengedrag. Door de steeds positievere ontwikkeling van de economie doen zakelijke bezoekers vaker de vier- en vijfsterren hotels aan. Deze hotels zijn in de weekeinden meer toegankelijk voor de vrijetijdsconsument, via arrangementen en aanbiedingen. Hier komt bij dat hotelgasten in het algemeen steeds meer waarde hechten aan luxe en vaak bereid zijn er voor te betalen.

Het is voor Amsterdam echter belangrijk een grote mate van diversiteit in de hotelmarkt aan te bieden en niet alleen actief te zijn in het midden- en luxe segment. Voor de identiteit en het imago van de stad is het van groot belang naast het midden- en luxe segment ook minder koopkrachtige doelgroepen aan te trekken, zoals jongeren en bezoekers uit opkomende landen. Een positieve ervaring nu zal er tevens toe kunnen leiden dat ze in een latere, en wellicht meer koopkrachtige, fase van hun leven terugkomen. Een direct voordeel dat deze bezoekers hebben is de waarschijnlijkheid dat, in de plaats van hun te besteden budget uit te geven aan grote internationale hotels en restaurants, zij eerder de locale etablissementen bezoeken. Zodoende blijven de gegenereerde inkomsten grotendeels in eigen land en stad. Belangrijk ook is het tegemoet komen aan de behoeften van de zo geheten VFR toerist. VFR staat voor 'Visiting Friends and Relatives'. Vaak logeert dit type gast thuis bij vrienden of familie. Dit zal echter niet altijd mogelijk zijn. Als de VFR gast gebruik maakt van logies zal dit over het algemeen in het budget segment zijn. Speciaal voor een internationale stad als Amsterdam is het ook om deze reden essentieel om over een breed aanbod aan alle soorten en maten hotels te beschikken (Bron: Van Egmond, 2005).

1.4 Economische ambities

Amsterdam heeft de ambitie om als stad tot de Europese top te behoren, als zakenstad, congresstad en toeristenstad. Hiervoor is een kwantitatief en kwalitatief sterk en divers hotelproduct onontbeerlijk.

Op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn afspraken gemaakt en doelstellingen geformuleerd, welke in verschillende documenten worden beschreven. De strekking van deze documenten en de relevantie voor de Nota Hotelbeleid 2007-2010 zijn samengevat in bijlage 2.

In **Amsterdam Topstad** is de ambitie geformuleerd om Amsterdam in de top-5 van Europese vestigingslocaties terug te krijgen. Belangrijke actielijnen daarbij zijn gericht op sfeer, gastvrijheid en reputatie, wat zich onder meer vertaalt in citymarketing en het aantrekken van grootschalige internationale evenementen.

Het **Basisprogramma Economie 2007-2010** richt zich op het in stand houden en verder verbeteren van de basisinfrastructuur voor economische activiteiten in de stad. Hieronder valt ook het toeristisch aanbod. Als belangrijk knelpunt wordt gesignaleerd dat er onvoldoende hotelcapaciteit is. Uitbreiding van deze capaciteit kan tevens bijdragen aan de vitaliteit van wijken doordat het een impuls geeft aan werkgelegenheid en leefbaarheid. Deze Nota Hotelbeleid vormt een uitwerking van het Basisprogramma Economie.

Ook in het **Ontwikkelingsplan Economie Regio Amsterdam** (OPERA) is vastgesteld dat een beperkte capaciteit van hotels een knelpunt is voor de economische ontwikkeling. In het **Actieprogramma Toeristische verblijfsaccommodaties Stadsregio Amsterdam** is daarom vastgelegd dat de Stadsregio onder meer een ontwikkelingsgericht beleid zal opstellen. Binnen de Stadsregio is 85% van de hotels en de hotelkamers te vinden in de stad Amsterdam. Daarmee is duidelijk dat het door Amsterdam in te nemen standpunt en te voeren beleid van doorslaggevende invloed is op het totale beleid in de Stadsregio.

In het **Grotestedenbeleid** heeft Amsterdam zich ten doel gesteld om zowel in het toerisme als in het congresbezoek het marktaandeel ten opzichte van concurrerende steden te vergroten.

De beleidsnotitie **Pieken in de Delta** beschrijft de economische agenda van het kabinet. Voor de Randstad is één van de vier speerpunten het toerisme en congreswezen.

Voor het realiseren van alle bovengenoemde doelstellingen is een voldoende aanbod aan hotels een voorwaarde. Dit werd ook gesignaleerd door het ministerie van Economische Zaken en het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen. Deze partijen zien als belangrijke knelpunten voor het toerisme naar Nederland de beperkte groeimogelijkheden voor Schiphol en de krapte op de hotelmarkt in Amsterdam.

1.5 Conclusie

De hotellerie is een belangrijke pijler voor de Amsterdamse economie en samenleving. Hotelontwikkelingen dragen direct en indirect bij aan de werkgelegenheid, met name voor laaggeschoolde arbeid. Daarnaast hebben hotels een positieve invloed op de economie en het imago en de leefbaarheid in de wijken. Voor de ambitie van Amsterdam Topstad is een goed, ruim en divers hotelaanbod een onontbeerlijke voorwaarde. Om dit te bereiken is een actief beleid nodig.

1 Ontwikkeling van de hotelmarkt 1997-2006

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van de hotelmarkt tussen 1997 en 2006 geanalyseerd, in relatie tot de doelstellingen zoals geformuleerd in de verschillende beleidsnota's.

1.1 Opbouw huidige aanbod

Amsterdam telt 348 hotels. Zoals gezien kan worden in Tabel 1, zijn er hiervan 293 geclassificeerd volgens de Benelux Hotel Classificatie. De categorie overig bevat ongeclassificeerde hotels waaronder pensions, jeugdhotels en jeugdherbergen. De één- en tweesterren hotels, samen met pensions, jeugdhotels en jeugdherbergen vormen het budget segment. Het middensegment wordt gevormd door hotels met een drie- tot viersterren classificatie. De betere vier- en vijfsterren hotels tenslotte vormen het luxe segment. Volgens de Benelux Hotel Classificatie bestaat het overgrote deel van de Amsterdamse hotelmarkt in 2006 uit het midden- en luxe segment. Met 31% van het totale marktaanbod is het driesterrensegment het beste vertegenwoordigd.

Tabel 1. Amsterdams hotelaanbod medio 2006

Class.	# hotels	# kamers	gem. # kamers	marktaandeel
5 *	18	4.268	237	23 %
4 *	35	4.385	125	24 %
3 *	89	5.770	65	31 %
2 *	65	1.551	24	9 %
1 *	86	1.429	17	8 %
overig	55	963	18	5 %
Totaal	348	18.366	53	100 %

Bron: Toerisme in Amsterdam, Dienst Onderzoek en Statistiek i.o. EZ Amsterdam

Het Bedrijfschap voor Horeca en Catering legt momenteel de laatste hand aan de overstap van de Benelux Hotel Classificatie naar de Nederlandse Hotel Classificatie. De samenstelling van de Amsterdamse hotels naar classificatie, zoals weergegeven in de bovenstaande tabel, kan daarom nog onderhevig zijn aan veranderingen. Onder meer zullen veel tweesterren hotels er in de nieuwe classificatie een derde ster bij krijgen. Daarentegen zullen veel vijfsterren hotels teruggaan naar viersterren. Een samenvatting van de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie zijn weergegeven in bijlage 3.

1.1 Ontwikkeling van het aanbod 1997-2006

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling in de aantallen hotels weer.

Tabel 2. Ontwikkeling Amsterdams hotelaanbod 1997-2006

	5*	4*	3*	overig	totaal
1997	16	27	66	209	318
1998	16	27	65	201	309
1999	17	27	65	211	320
2000	17	29	65	215	326
2001	17	31	69	208	325
2002	17	33	74	207	331
2003	17	32	76	208	333
2004	18	32	79	209	338
2005	18	34	86	202	340
2006	18	35	89	206	348

Bron: Amsterdam in cijfers, Dienst Onderzoek en Statistiek

In totaal nam het hotelaanbod tussen 1997 en 2006 toe met 30 hotels, ofwel 9,4%. Dit komt neer op iets meer dan 3 nieuwe hotels per jaar en een gemiddelde jaarlijkse groei van 1%. In deze periode is het aantal vijfsterren hotels toegenomen met 2, het aantal viersterren hotels met 8 en het aantal driesterren hotels met maar liefst 23. Het aantal overige hotels nam af met 3.

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling weer in de aantallen kamers. In de periode 1997-2003 zijn 1.655 hotelkamers gerealiseerd, 33% van het beoogde aantal kamers.

Tabel 3. Ontwikkeling Amsterdams kameraanbod 1997-2006

	5*	4*	3*	overig	totaal
1997	4.080	3.610	3.830	4.225	15.745
1998	4.065	3.618	4.052	3.815	15.550
1999	4.257	3.574	4.202	4.125	16.158
2000	4.223	3.625	4.348	4.002	16.198
2001	4.162	3.888	4.837	3.832	16.719
2002	4.159	3.899	5.255	3.843	17.156
2003	4.138	4.058	5.316	3.888	17.400
2004	4.328	3.941	5.411	4.048	17.728
2005	4.287	3.997	5.763	3.907	17.954
2006	4.268	4.385	5.770	3.943	18.366

Bron: Amsterdam in cijfers, Dienst Onderzoek en Statistiek

Het aantal kamers is tussen 1997 en 2006 toegenomen met +17%, ofwel gemiddeld met +1,7% per jaar. De toename in hotelkamers vond met name plaats in het driesterrensegment, dat met +51% toenam. Het aantal viersterren kamers nam toe met

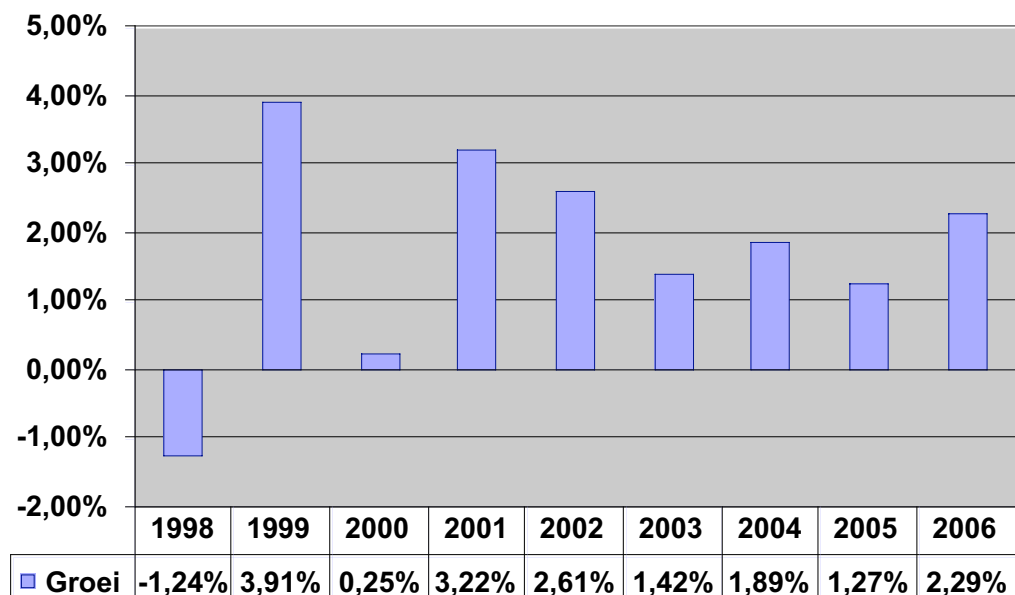
+21%, waarvan bijna de helft in 2006. Het aantal vijfsterren kamers nam toe met slechts +5%. Het aantal kamers in de categorie overig, waaronder de één- en tweesterren hotels, nam in deze periode zelfs af met -7%.

Door de sterke toename van het driesterrensegment komt een sterkere nadruk op de middenmoot te liggen. Het aandeel driesterrenkamers in het totale aanbod nam tussen 1997 en 2006 toe van 24% tot 31%. De groei van het middensegment gaat ten koste van het topsegment en het budgetsegment.

Wanneer de groei van het aantal kamers wordt vergeleken met de groei van het aantal hotels, blijkt dat het aantal kamers sneller is toegenomen. Dit hangt samen met de schaalvergroting van hotels: het gemiddeld aantal kamers per hotel is tussen 1997 en 2006 toegenomen van 49,5 tot 52,7. Wanneer hotelsluitingen buiten beschouwing worden gelaten, is de implicatie dat een toename van 30 hotels resulteerde in een toename van 2.621 kamers, ofwel 87,3 kamers per hotel.

Onderstaande figuur geeft de jaarlijkse groei van het aantal kamers in percentages weer.

Figuur 3. Ontwikkeling Amsterdams kameraanbod 1997-2006



Bron: Horwath HTL, Amsterdam in cijfers, Dienst Onderzoek en Statistiek.

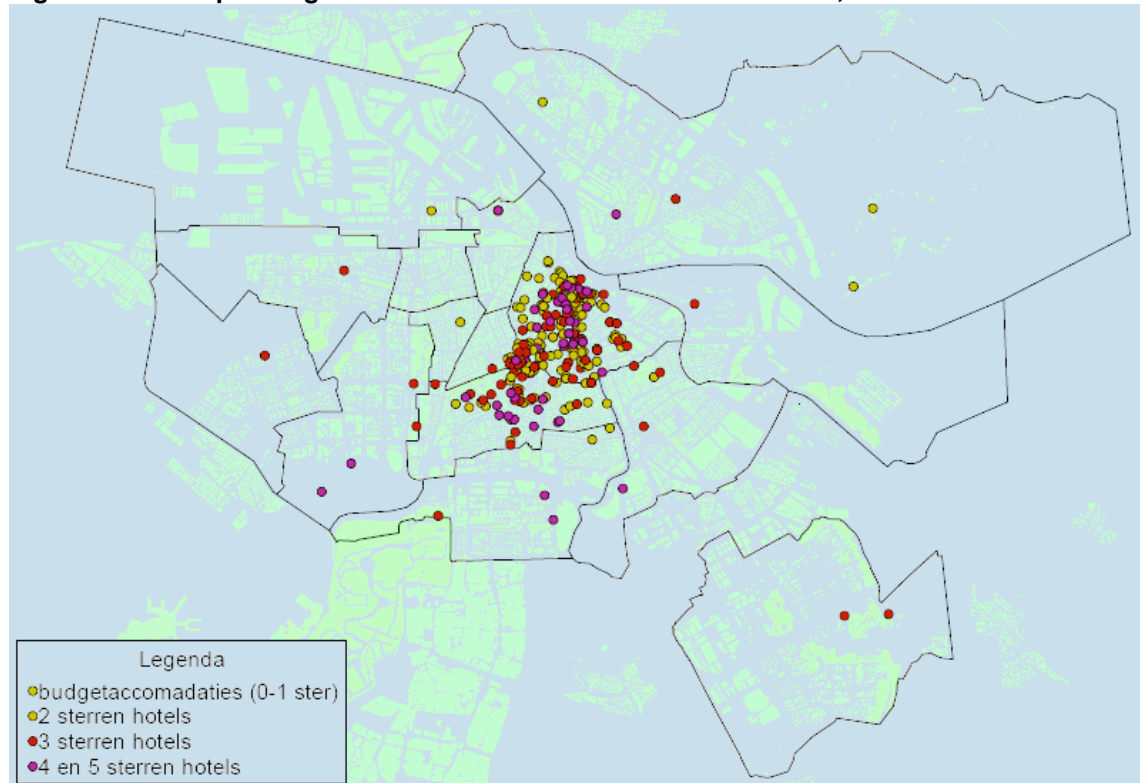
De sterkste groei vond plaats in 1999 (+3,9%), ten tijde van het economisch hoogtij. Na 2000 nam de economische groei sterk af, maar er vond nog steeds een sterke groei in het aantal kamers plaats (+3,2% in 2001 en +2,6% in 2002). Na de aanvang van de recessie in 2001 daalde de groei van het aantal kamers. Van 2003 tot 2005, toen het economisch herstel inzette, lag de jaarlijkse groei van het aantal kamers nog onder de +2%. In 2006 is de groei weer terug op +2,3%, dankzij de opening van het Eden Rembrandt Square Hotel (viersterren, 166 kamers) en het Artemis Hotel (viersterren, 256 kamers). Omdat de hotelkamers jaarlijks worden geïnventariseerd in de maand juli, zal de opening van het

Mövenpick Hotel Amsterdam (viersterren, 410 kamers) in september 2006 pas in de cijfers van 2007 te zien zijn.

1.1 Spreiding over de stad / ontwikkeling per stadsdeel

Onderstaande figuur geeft de spreiding van hotels over de stadsdelen weer. Duidelijk is te zien dat de hotels geconcentreerd zijn in Stadsdeel Centrum.

Figuur 4. Spreiding van hotels naar sterklasse in Amsterdam, medio 2006



Bron: O+S

Het grootste deel van de hotels bevindt zich in het stadsdeel Centrum. Daarna volgen de stadsdelen Oud-Zuid en Oud-West. Opvallend is dat de vertegenwoordiging van het aantal budgethotels ten opzichte van het midden- en luxe segment in het stadsdeel Centrum hoger is dan zowel in Oud-Zuid als in Oud-West. Ten opzichte van het stadsdeel Centrum en Oud-West is in Oud-Zuid het luxe segment sterk vertegenwoordigd.

Tussen 1997 en 2006 is het aantal hotels in Amsterdam toegenomen met 27. Hiervan zijn 23 hotels, ofwel 85%, terug te vinden in het stadsdeel Centrum. Ook in aantal kamers vond de toename met name in Stadsdeel Centrum plaats. De nadruk op het centrum is hier echter minder groot, wat verklaard kan worden door het kleinere aantal kamers per (nieuw) hotel in het Centrum. Buiten het Stadsdeel centrum is meer ruimte voor grote hotels. In Slotervaart is één groot nieuw hotel gerealiseerd, Hotel Artemis (256 kamers). Een uitgebreid overzicht van de ontwikkelingen per stadsdeel is weergegeven in bijlage 4.

1.1 Beleidsinzet

In deze paragraaf wordt de gerealiseerde hotelontwikkeling afgezet tegen de beleidsinzet in de afgelopen periode.

1.1.1 Nota Hotelbeleid 1999-2003 en inzet vanaf 2003

De nota Hotelbeleid 1999-2003 kende de volgende doelstellingen:

- Er is tot en met het jaar 2003 behoefte aan een uitbreiding van de logiescapaciteit met ca. 5.000 hotelkamers. De behoefte manifesteert zich in alle hotelsegmenten.
- Om voldoende hotelplannen te genereren, moet de gemeente aangeven op welke locaties zij hotelontwikkeling mogelijk en wenselijk acht.
- Tevens zal de gemeente een meer actieve houding innemen in de richting van de marktpartijen.
- Er moet extra aandacht blijven voor het op peil houden van de capaciteit in het 1* en 2* segment door uitbreiding van de bestaande hotels waar mogelijk positief te beoordelen.

In de praktijk is gebleken dat het doel van “uitbreiding met 5.000 kamers” het element was dat voor de markt het duidelijkst herkenbaar was. Tegelijkertijd is ook te constateren dat dit getal niet is gehaald. In 2003 werd het hotelbeleid geëvalueerd en werd de inzet voor het hotelbeleid vanaf 2003 bepaald. Hierin werden de volgende conclusies getrokken:

- Het hotelbeleid heeft zijn vruchten afgeworpen: er zijn veel hotelplannen gegenereerd. Het aanwijzen van concrete locaties gecombineerd met een intensief communicatietraject (naar zowel marktpartijen als de stadsdelen) heeft daarbij geholpen.
- Het spreidingsbeleid heeft gewerkt. Er zijn veel plannen buiten het stadsdeel Centrum gegenereerd, waarvan er inmiddels enkele zijn uitgevoerd
- Indien de planningshorizon niet verder verschuift, kan in 2006 de krapte op de hotelmarkt zijn afgenomen. Voorwaarde is wel dat de planuitval – die in de hotelsector traditioneel hoog is – beperkt blijft.
- Het risico van vertraging van de geïnventariseerde hotelplannen is reëel. Toevoeging van potentiële hotellocaties waar op korte tot middenlange termijn kan worden ontwikkeld is daarom wenselijk.

De evaluatie leidde tot de volgende inzet voor het hotelbeleid vanaf 2003:

- Voortzetting van het huidige hotelbeleid: de uitgangspunten en actiepunten handhaven. Dit houdt in dat het beleid gericht blijft op een aanzienlijke uitbreiding van de hotelcapaciteit. Op korte termijn zijn enkele duizenden kamers noodzakelijk om de nog altijd bestaande krapte (81% bezettingsgraad in 2001) te laten afnemen.
- Het ingezette beleid van spreiding over de stad dient te worden voortgezet.
- Hieruit volgend werd het bestuur van het Stadsdeel Centrum geadviseerd:
 - voor de periode 2003 t/m 2007 wederom een quotum van 600 kamers te hanteren voor het hotelconcentratiegebied (voortzetting hotelbeleid Binnenstad);

- inhoud te geven aan het stimuleren van hotelontwikkeling in de oostelijke binnenstad;
 - in het hotelbeleid Binnenstad ruimte te houden voor incidentele situaties waarin het mogelijk is om door middel van hotelontwikkeling een buurt te upgraden.
- Randvoorwaarden creëren om het budgetsegment mee te laten groeien in het totale hotelaanbod.

In 2007 kan, terugblikkend, worden geconstateerd dat de gewenste en verwachte aantallen uit 2003 uiteindelijk toch niet zijn gehaald. De planuitval bleek ook in deze periode hoog. Het instrument van een quotum voor het Stadsdeel Centrum heeft een goede functie gehad, maar de vraag kan worden gesteld of het voor Amsterdam en de Stadsregio Amsterdam nog steeds het goede instrument is. Mogelijk zijn andere, of aanvullende, instrumenten denkbaar die snellere capaciteitsuitbreiding in Amsterdam mogelijk maken.

1.1.1 Hotelbeleid Stadsdeel Amsterdam-Centrum 2004-2007

Het advies van het College van Burgemeester en Wethouders werd door stadsdeel Amsterdam Centrum overgenomen.

Daarnaast stelde het bestuur van Stadsdeel Amsterdam Centrum vast dat hotelontwikkelingen een kwaliteitsimpuls kunnen betekenen in het stadsdeel Centrum, wanneer bijvoorbeeld het hotel bijdraagt aan een betere uitstraling van de locatie doordat geïnvesteerd wordt in slechte panden, de openbare ruimte wordt verbeterd of doordat de sociale veiligheid wordt verhoogd. Anderzijds kan een kwaliteitsimpuls ook betekenen dat bestaande hotels worden opgewaardeerd om een draagkrachtiger, meer op cultuur en comfort gerichte toerist te bedienen.

De afgelopen jaren werden deze criteria echter dusdanig strikt geïnterpreteerd, dat de quota van 600 + 600 voor minder dan de helft zijn gerealiseerd.

Uit de Nota Hotelbeleid Stadsdeel Amsterdam Centrum 2004-2007 bleek dat van het quotum van 600 kamers voor de periode tot en met medio 2003, 579 kamers vergeven waren. Uit de in april 2005 vastgestelde Monitor Hotelkamers Binnenstad bleek dat in de laatste helft van 2003 het aantal vergeven kamers was teruggelopen tot 517. Dit werd veroorzaakt door een aantal ingetrokken vergunningen en bestuurlijke toezeggingen. Gekeken naar alleen de verleende bouwvergunningen voor nieuwe hotels en hoteluitbreidingen, is daarmee in de periode 2000-2003 een aantal van 307 kamers gerealiseerd. Dit komt neer op een percentage van 51% van het quotum. In de beleidsperiode 2004-2007 gold ook een quotum van 600 kamers. Dit quotum lijkt ook in deze periode niet gehaald te zullen worden.

Stadsdeel Centrum zal naar aanleiding van deze nota tevens het hotelbeleid voor de periode 2008-2011 vaststellen. Gegeven de omvang van de hotellerie in stadsdeel Centrum in relatie tot die van de gehele stad, is duidelijk dat het beleid van stadsdeel Centrum cruciaal is. De afspraken die de centrale stad hierover heeft gemaakt met het Stadsdeel Centrum, worden nader beschreven in de hoofdstukken 5 en 6.

1.1 Ontwikkeling in overnachtingen en bezettingsgraad

Toen de vorige hotelnota (1999-2003) uitkwam, bevond de Amsterdamse hotellerie zich in een groeifase. In de periode 1997-2001 liet de hotelmarkt een continue groei in het aantal overnachtingen zien. De hoogste groei, 8,0%, werd behaald in 1998. Het aantal overnachtingen bleef groeien tot in 2001 meer dan 8 miljoen overnachtingen werden bereikt. In 2002 en 2003 daalde het aantal overnachtingen echter. Deze daling werd veroorzaakt door een samenkomst van omstandigheden waaronder de oorlog in Irak, SARS en de recessie in de wereldeconomie. In 2004 en 2005 is het aantal overnachtingen weer gestegen, zodanig dat het aantal overnachtingen in 2005 zelfs boven het niveau van 2001 uit is gekomen. Van deze stijging heeft het middensegment het meeste geprofiteerd.

In totaal is het aantal overnachtingen tussen 1997 en 2005 met 19,5% gestegen. De stijging was het hoogst in het driesterren segment (42,6%). Zoals we hebben gezien is dit ook het segment waar de grootste uitbreiding in het kameraanbod heeft plaatsgevonden. Opvallend is dat in het segment overig eveneens een stijging in het aantal kamernachten is te zien, terwijl het aantal beschikbare kamers is afgenomen. Dit heeft geleid tot een sterke stijging van de bezetting.

De Stichting voor Economisch Onderzoek (SEO) voorziet voor 2006 en 2007 dat de overnachtingen met 4,5% en 5% zullen toenemen (Bron: Amsterdamse Economische Verkenningen).

Tabel 4. Ontwikkeling overnachtingen* Amsterdam 1997-2005

	5*	4*	3*	overig	totaal	verandering %
1997	1.646	1.574	1.804	1.852	6.862	+4,3%
1998	1.635	1.650	1.985	2.145	7.414	+8,0%
1999	1.667	1.710	2.007	2.306	7.690	+3,7%
2000	1.718	1.636	2.181	2.232	7.766	+1,0%
2001	1.745	1.659	2.458	2.226	8.088	+4,1%
2002	1.605	1.703	2.432	2.284	8.023	-0,8%
2003	1.587	1.643	2.243	2.138	7.611	-5,1%
2004	1.633	1.690	2.261	2.340	7.925	+4,1%
2005	1.813	1.720	2.572	2.094	8.199	+3,5%
1997-2005	+10,5%	+9,3%	+42,6%	+13,1%	+19,5%	-

Bron: Amsterdam in Cijfers, Dienst Onderzoek en Statistiek

* maal 1.000

1.1 Kamerbezetting en gemiddelde kamerprijs

In de hotellerie wordt als kengetal eerder de gemiddelde kamerbezetting¹ gebruikt dan de gemiddelde bedbezetting². De kamerbezetting is meestal hoger dan de bedbezetting,

¹ Kamerbezetting = aantal verkochte kamernachten gedeeld door het aantal beschikbare kamernachten (het aantal kamers maal 365)

² Bedbezetting = het aantal gastenovernachtingen gedeeld door het aantal beschikbare bednachten (het aantal bedden maal 365)

omdat de meeste kamers tweepersoonskamers zijn die vaak echter maar door een persoon worden gebruikt. Een ander belangrijk kengetal voor de hotels is de gemiddelde kamerprijs. Dit is de gemiddelde prijs per kamernacht die over het jaar daadwerkelijk wordt ontvangen door de hotels, na aftrek van BTW, toeristenbelasting, ontbijt en eventuele kortingen. De combinatie van deze twee kengetallen resulteert in de omzet per beschikbare kamernacht, in de hotellerie bekend als RevPAR (Revenue Per Available Room).

Onderstaande tabel geeft de gemiddelde bezettingsgraad en kamerprijs in 2005 weer voor de hotels in Amsterdam en Schiphol, de rest van Noord-Holland, de steden Rotterdam, Utrecht en Den Haag en Nederland als geheel.

Tabel 5. Resultaten Amsterdam & Schiphol 2005

	Bezettingsgraad	Gemiddelde kamerprijs	RevPAR*
Amsterdam 0-2-sterren**	65,0%	-	-
Amsterdam 3-sterren	76,1%	€ 80	€ 61
Amsterdam 4-sterren	79,6%	€ 111	€ 88
Amsterdam 5-sterren	79,2%	€ 162	€ 128
Schiphol	67,2%	€ 111	€ 75
Totaal 3-4-5 sterren Amsterdam & Schiphol	77,2%	€ 116	€ 90
Overig Noord-Holland	61,6%	€ 79	€ 49
Rotterdam	64,9%	€ 94	€ 61
Den Haag	66,0%	€ 103	€ 68
Utrecht	68,2%	€ 86	€ 59
Nederland	69,2%	€ 98	€ 68

Bron: Horwath HTL

*)RevPAR = Revenu Per Available Room; Omzet per beschikbare kamer

**) Bron: O+S

Duidelijk is het grote verschil tussen de resultaten in Amsterdam en die in Schiphol. De Amsterdamse hotels hebben een veel hogere bezettingsgraad. Ook in vergelijking met de rest van Noord-Holland en overige grote steden zijn zowel de bezettingsgraden als de gemiddelde kamerprijzen een stuk hoger. De omzet per beschikbare kamer geeft aan dat een hotelkamer in de regio Amsterdam & Schiphol circa 50% meer oplevert dan een vergelijkbare kamer in Rotterdam of Utrecht.

De oorzaak hiervan kan worden gezocht in het product Amsterdam, waarbij het zakelijke segment (maandag t/m donderdag) uitstekend wordt aangevuld door het toeristisch segment (vrijdag t/m zondag). Datzelfde geldt voor de congresperiodes (maart – juni, september – november) waartussen de toeristische periode (juli – september) valt.

De hoge bezettingsgraden en kamerprijzen in Amsterdam zorgen voor een overflow naar omliggende gebieden: hotels in de wijde omgeving ontvangen gasten die eigenlijk voor Amsterdam komen. Zo maakt de RAI tijdens grote beurzen gebruik van hotels tot in Utrecht, en verblijven toeristen tijdens Pasen in Rotterdam, Den Haag en Haarlem, omdat in Amsterdam geen kamers meer beschikbaar zijn.

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling in kamerbezetting, gemiddelde kamerprijs en RevPAR weer voor de regio Amsterdam & Schiphol.

Tabel 6. Resultaten Amsterdam & Schiphol 1997-2006

	Bezettingsgraad	Gemiddelde kamerprijs	RevPAR*
1997	81,3%	€ 85	€ 69
1998	85,9%	€ 90	€ 78
1999	83,4%	€ 107	€ 89
2000	85,2%	€ 127	€ 108
2001	80,0%	€ 128	€ 102
2002	78,3%	€ 134	€ 105
2003	73,9%	€ 119	€ 88
2004	74,3%	€ 114	€ 85
2005	77,2%	€ 116	€ 90
2006	81,3%	€ 126	€ 103

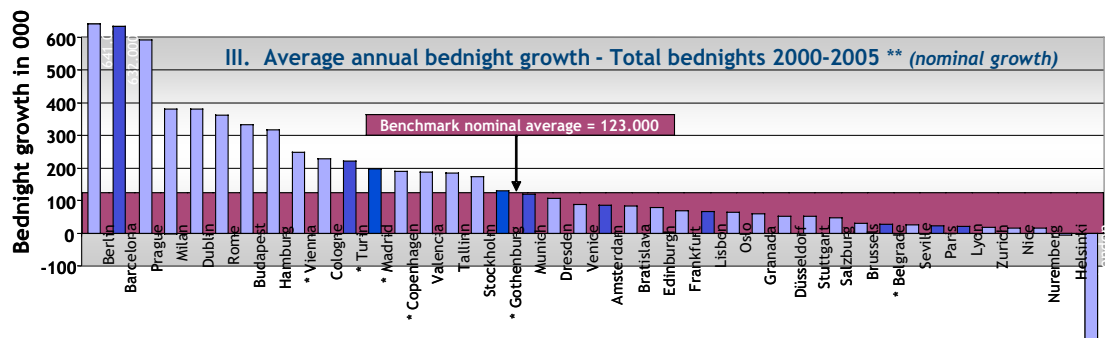
Bron: Horwath HTL

*)RevPAR = Revenu Per Available Room; kameromzet per beschikbare kamer

Ook de ontwikkeling van de gemiddelde kamerbezetting laat van 2001 tot 2003 een sterke daling zien, gevolgd door een licht herstel in 2004 en 2005. De eerste resultaten voor 2006 geven aan dat de gemiddelde kamerbezetting in de regio Amsterdam & Schiphol weer boven het niveau van 2001 uitkomt. De ontwikkeling van de gemiddelde kamerprijs laat eenzelfde patroon zien, maar met een vertraging. De kamerprijzen bleven ondanks de lagere bezettingsgraden nog tot 2002 stijgen. In 2004, als de kamerbezetting weer licht toeneemt, daalt de gemiddelde kamerprijs nog. Pas in 2006 laat de gemiddelde kamerprijs weer een duidelijke stijging zien, maar het niveau van 2002 is nog niet bereikt.

Uit onderzoek van European Cities Marketing (ECM) blijkt dat het stedentoeisme in Europa veel sneller groeit dan het Europees toerisme in het algemeen. Tussen 2000 en 2005 nam het aantal overnachtingen in Europese steden toe met 16,5%, tegenover een gemiddelde stijging van 1,4%. De sterkst groeiende steden zijn Berlijn, Barcelona en Praag.

The Premier League Cities - Total market



Bron: European Cities Marketing

Onderstaande tabel geeft een vergelijking van de resultaten in Amsterdam en andere Europese steden.

Tabel 7. Resultaten Europese steden 2006

	Bezettingsgraad	Gemiddelde kamerprijs	RevPAR*
Londen	81,7%	€ 205	€ 167
Moskou	72,6%	€ 223	€ 162
Parijs	78,0%	€ 195	€ 152
Amsterdam	80,2%	€ 130	€ 104
Edinburgh	78,5%	€ 129	€ 101
Bath	77,2%	€ 125	€ 96
Dublin	77,7%	€ 122	€ 95
Berlijn	73,5%	€ 126	€ 94
Wenen	72,0%	€ 127	€ 92
Praag	73,0%	€ 116	€ 85
Rome	74,7%	€ 108	€ 81
Hamburg	75,8%	€ 106	€ 80

Bron: KPMG / Hotels Magazine, Horwath HTL

*)RevPAR = Revenu Per Available Room; Kameromzet per beschikbare kamer

De vergelijking geeft aan dat de gemiddelde kamerbezetting in Amsterdam na Londen de hoogste in Europa is. De gemiddelde kamerprijzen liggen echter nog duidelijk onder het niveau van Londen, Moskou en Parijs en zijn vergelijkbaar met de kamerprijzen in steden als Edinburgh, Bath en Berlijn. De hoge bezettingsgraden in de Amsterdamse hotels vormen een bedreiging voor de groeimogelijkheden van het zakelijk en toeristisch bezoek aan Amsterdam. Wanneer de gemiddelde bezettingsgraad in een stad, dat wil zeggen het gemiddelde van slecht lopende en goed lopende hotels, over een geheel jaar dus inclusief de van oudsher slecht bezette winterperiode, boven de 80% uitkomt betekent dit dat er gedurende langere perioden een ondercapaciteit in de stad was. Het zal de prijzen kunnen opdrijven naar hoogtes die op de langere termijn niet in overeenstemming zijn met de relatieve positie ten opzichte van steden als Parijs en Londen. Hierdoor kan een onstabiele situatie ontstaan.

In bijlage 5 wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen in de vraag, gesegmenteerd naar land van herkomst en doel van bezoek.

1.7 Conclusie

Het kameraanbod in Amsterdam is sinds 1997 toegenomen, maar minder snel dan gepland. Na de economische recessie in 2001 is er een duidelijke afname in de groei van hotelkamers zichtbaar.

Het kameraanbod is met name toegenomen in het driesterren segment en in mindere mate het viersterren segment. Het aantal vijfsterren kamers is slechts minimaal toegenomen en het aantal kamers in het budgetsegment is zelfs afgenomen.

De uitbreidingen vonden met name plaats in het Stadsdeel Centrum. Het aantal nieuwe hotels in alle stadsdelen blijft echter achter bij de verwachtingen.

Geconstateerd kan worden dat de ontwikkeling van het aanbod sterk is achtergebleven bij de doelstellingen van de afgelopen jaren. De feitelijke groei tussen 1997 en 2006 bedroeg circa 2.600 kamers terwijl er voor de periode 1999 - 2003 een behoefte van 5.000 kamers was gesignaleerd. Achteraf kan worden vastgesteld dat het beleid om initiatieven te genereren op een groot aantal punten succesvol is geweest, maar dat de planuitval onverwacht hoog was. In de volgende hoofdstukken wordt dit verder geanalyseerd.

Met betrekking tot de spreiding van de hotels en de hotelontwikkelingen is een sterk accent te zien in het stadsdeel Centrum. Gegeven de groei van de functies van dit stadsdeel op zowel zakelijk als toeristisch gebied is dit een logisch gevolg. In het algemeen kan worden gesteld dat de hotels vanaf het Centraal Station het eerste vol raken. Wanneer daar duidelijk nieuwe centrale punten bij zijn gekomen zoals zeker voor het zakelijke segment inmiddels de Zuidas, dan is het verantwoord en van belang om met het hotelbeleid de ontwikkelingen in dat gebied te stimuleren.

Door de economische recessie kwam ook een hapering in de groei van de vraag naar overnachtingen. Met name in 2002 en 2003 nam het aantal overnachtingen af. Doordat er wel nieuwe kamers bijkwamen, daalde de kamerbezetting nog sterker. Sinds 2004 is echter weer een stijging in het aantal kamernachten zichtbaar. De gemiddelde kamerbezetting van de Amsterdamse hotels is daardoor in 2006 weer de een na hoogste in Europa, wat aangeeft dat er uiteindelijk toch te weinig hotelkamers zijn gerealiseerd. Voor het beleid is deze constatering van groot belang. Al eerder is gesteld dat dit beleid zich op de langere termijn richt. Dat houdt in het beleid erop gericht is om – met inachtneming van de conjuncturele perikelen – de op langere termijn gewenste groei te realiseren.

Wanneer de groei in de vraag wordt vergeleken met de groei in het aanbod, blijkt dat er sprake is van sterk cyclisch investeren. Op het moment dat de vraag stijgt, worden relatief veel nieuwe ontwikkelingen gestart. Vanwege de doorlooptijd komen deze vaak echter pas enkele jaren later op de markt. In 2002 en 2003 nam de vraag naar overnachtingen af, maar nam het aanbod nog toe. Hierdoor daalde de bezettingsgraad sterk. Vervolgens werden veel ontwikkelingsplannen geannuleerd. Van 2004 tot 2006 stijgt de vraag hierdoor sneller dan het aanbod, waardoor de bezettingsgraden in 2006 weer zeer hoog liggen.

Uit de analyse blijkt dat de groei van het aantal hotelkamers zoals geformuleerd in de doelstellingen in de Nota Hotelbeleid 1999-2003 (5.000 nieuwe hotelkamers voor 2003) niet is gerealiseerd: ten opzichte van 1997 werden tot en met 2003 1.655 hotelkamers gerealiseerd en tot en met 2006 in totaal 2.600. In het hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de oorzaken die hieraan ten grondslag hebben gelegen.

1 Doelstelling hotelontwikkeling 2006-2015

Om een raming te kunnen maken van het aantal hotelkamers dat de komende jaren nodig zal zijn om het tekort op te lossen, zal in dit hoofdstuk worden nagegaan hoe de vraag zich naar verwachting zal ontwikkelen. Dit wordt afgezet tegen het aantal hotelkamers dat de komende jaren nog zal worden toegevoegd in reeds geplande hotelontwikkelingen. Op basis daarvan zal een nieuwe doelstelling worden geformuleerd ten aanzien van extra te ontwikkelen capaciteit, zowel kwantitatief als kwalitatief.

1.1 Kwantitatieve benadering

1.1.1 Internationaal toerisme

De World Tourism Organisation (WTO) verwacht tot 2020 een jaarlijkse groei in het wereldwijde toerisme van 4,1%. Het WTO verwacht dat in 2020 wereldwijd 1,5 miljard internationale aankomsten, waarvan 0,7 miljard (46%) in Europa zal aankomen. (Bron: WTO)

Het internationale reisverkeer zal dan ook de komende jaren sterk toenemen. Vliegtuigfabrikant Boeing verwacht voor de komende 20 jaar dat het aantal vliegtuigpassagiers wereldwijd jaarlijks met 4,9% zal toenemen. Voor vluchten binnen Europa wordt een jaarlijkse groei van 3,4% verwacht, voor vluchten tussen Europa en Azië 5,5%. Boeing verwacht dat hiervoor 17.630 nieuwe vliegtuigen nodig zullen zijn. In totaal is 24% van de nieuwe vliegtuigen bestemd voor Europese luchtvaartmaatschappijen. (Bron: Boeing, Current Market Outlook 2006)

Schiphol gaat uit van een jaarlijkse groei in het aantal passagiers van 3,5% tot 4,0%, resulterend in 65 miljoen passagiers in 2015 (bron: Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Schiphol 2015). Gezien het grote belang van Schiphol voor de hotelovernachtingen in de regio Amsterdam kan op basis van deze prognoses een vergelijkbare groei in het aantal kamernachten worden verwacht.

De verwachte groei van het toerisme en de wereldwijde vraag naar hotelkamers uit zich in ambitieuze plannen voor hotelontwikkelingen. Zo heeft Vietnam aangegeven voor 2010 circa 170.000 nieuwe hotelkamers te willen realiseren om de groeiende vraag van zowel binnenlandse als buitenlandse toeristen te kunnen opvangen. Op basis van het huidige hotelaanbod van 142.000 kamers komt dit neer op een groei van 30% per jaar. In Moskou zullen voor 2010 248 hotels worden gebouwd, met in totaal 98.000 bedden. (Bron: Hotels Magazine)

1.1.1 Cyclus hotelmarkt

De hotelmarkt is cyclisch en over het algemeen nauw gerelateerd aan de economische groei.

Onderzoek van het Amerikaanse bureau Hotel Investment Strategies LLC heeft aangetoond dat een opwaartse cyclus in de hotelmarkt gemiddeld 6,7 jaar duurt. De lengte van de cyclus kan variëren van 3 jaar tot 11 jaar, maar voor 70% van de markten duurt de cyclus 5 tot 8 jaar. Dit gold in de afgelopen periode ook voor Amsterdam: de hotelmarkt liet van 1994 tot 2000 een groei zien (opwaartse cyclus) en van 2000 tot 2003 een daling (neerwaartse cyclus). Sinds 2004 is de hotelmarkt in een nieuwe groeifase gekomen. De meest recente volledige cyclus loopt daarmee van 1993 tot 2003, zoals is weergegeven in bijlage 6.

Analisten verwachten dat veel Europese markten binnen enkele jaren de top van de cyclus zullen bereiken (bron: Hotels Magazine). Voor Amsterdam, waar de hotelmarkt pas in 2004 weer een groei liet zien, zou de groeifase tot 2011 kunnen duren. Mogelijk zal tussen 2013 en 2015 dan een nieuwe groeifase starten die tot 2020 kan duren.

1.1.1 Trends en ontwikkelingen

De trends en ontwikkelingen in de nationale en internationale reiswereld zijn vertaald in groeiverwachtingen voor de Amsterdamse hotellerie in het voor Stadsregio Amsterdam geschreven rapport "Toeristische verblijfsaccommodaties stadsregio Amsterdam". Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de zakelijke markt en de toeristische markt.

Voor de zakelijke hotelvraag is de regionale economie van groot belang, alsmede de aanwezigheid van internationale bedrijven. Amsterdam scoort in dat opzicht goed. Uit de European Cities Monitor van Cushman & Wakefield blijkt dat Amsterdam op de 6^e plaats staat van Europese steden waar internationale CEO's een bedrijf zouden willen vestigen, na steden als Londen, Parijs, Barcelona, Frankfurt en Brussel. (Bron: C&W) De toekomstige ontwikkeling van de Zuidas is van groot belang voor het aantrekken van nieuwe internationale bedrijven.

De Nederlandse en Amsterdamse economie zal de komende jaren blijven groeien, zo blijkt uit voorspellingen van onder meer de Amsterdamse Economische Verkenningen, het CPB (Centraal Plan Bureau), het OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) en de EIU (Economist Intelligence Unit). Verwacht wordt dat de jaarlijkse economische groei tot 2020 tussen 2,4% en 3,0% per jaar zal liggen.

Cijfers van de World Tourism Organisation (WTO) geven aan dat het aantal internationale toeristische aankomsten in de eerste 8 maanden van 2006 wereldwijd met 4,5% is gestegen. Voor 2007 wordt verwacht dat de wereldwijde groei 4% zal bedragen. De korte termijn verwachtingen zijn daarmee in lijn met de lange termijn verwachting van een jaarlijkse groei van 4,1% tot 2020. De groei over de eerste 8 maanden van 2006 in Europa bedraagt 3,1%; in West-Europa 2,1%.

De leisure markt is echter sterk prijsgevoelig; meer dan de zakelijke markt. Juist voor de leisure markt is het daarom belangrijk dat er voldoende aanbod is, zodat de prijzen niet te sterk stijgen.

1.1.1 Groeiverwachting

Gedurende de laatste cyclus in de Amsterdamse hotellerie (zie bijlage 6) was de gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen 4,3% bij een gemiddelde economische groei van 2,4%. De verwachtingen voor de economische groei voor de periode tot 2015 liggen op of boven het niveau van 2,4%. Hoewel de historie leert dat op enig moment rekening moet worden gehouden met een nieuwe dip, is de verwachting dat deze gevolgd wordt door een nieuwe groeifase. Op basis hiervan kan verwacht worden dat voor de komende periode een gemiddelde jaarlijkse groei in het aantal overnachtingen van 4,0% zeker mogelijk zal zijn.

Op basis van de historie, economische ontwikkelingen in Amsterdam, de aanwezigheid van Schiphol en de aantrekkende Nederlandse economie wordt verwacht dat de zakelijke vraag naar overnachtingen in de periode tot 2015 jaarlijks met 3,5% zal groeien.

Op basis van de internationale ontwikkelingen gesignaleerd door WTO en de ontwikkelingen in de luchtvaart wordt tot 2015 een gemiddelde jaarlijkse toeristische groei in Amsterdam verwacht van 4,5%.

Omdat de verschillende sterrensegmenten in de Amsterdamse hotellerie een duidelijk verschillende marktsegmentatie laten zien, zullen de groeiverwachtingen ook per segment verschillen. Onderstaande tabel geeft de verwachte gemiddelde jaarlijkse groei per segment weer. De berekening van de gemiddelde jaarlijkse groei is weergegeven in bijlage 5.

Tabel 8. Groeiverwachting Amsterdam 2005-2015

Sterrensegment	Jaarlijkse groei	Cumulatieve groei
0-2-sterren	4,4%	54%
3-sterren	4,2%	50%
4-sterren	3,9%	47%
5-sterren	3,8%	45%
Totaal	4,0%	49%

Bron: Horwath HTL

1.1.1 Benodigd aantal hotelkamers

In de periode 1997-2006 groeide de vraag met gemiddeld 3,5% per jaar, terwijl het aanbod met gemiddeld 1,7% per jaar groeide. Deze onevenwichtige groeiverhouding leidde tot bijzonder hoge bezettingsgraden, en het is heel waarschijnlijk dat een ruimer aanbod een nog hogere groei van de vraag mogelijk zou hebben gemaakt.

Uit de analyse van de vraag blijkt dat tot 2015 een cumulatieve groei van het aantal overnachtingen van bijna 50% te verwachten is. Om te voorkomen dat de huidige bezettingsgraad nog verder stijgt, zal het aanbod eveneens met 50% moeten stijgen. Op

basis van de bestaande 18.000 hotelkamers betekent dit dat tot 2015 nog circa 9.000 hotelkamers in de gemeente Amsterdam nodig zijn om te voorkomen dat de groei geblokkeerd wordt door het tekort aan kamers.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de benodigde aantal kamers op basis van deze aannames. Daarbij is het van belang te realiseren dat de genoemde sterrenclassificatie eerder als indicatie van de positionering moet worden gezien dan als harde eis, ook gezien het feit dat de herclassificering van bestaande hotels in de nieuwe Nederlandse Hotel Classificatie nog niet gereed is. Daarbij geldt dat een combinatie van locatie en concept belangrijker is bij het bepalen van de doelgroep en de daarbij behorende positionering. Zo zal bijvoorbeeld voor vijfsterren hotels gelden dat met name locaties in of nabij het centrum en de Zuidas gewenst zijn. Bijlage 3 geeft een samenvatting van de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie.

Tabel 9. Berekening benodigd aantal extra hotelkamers

	Kamernachten 2005 x 1.000	Kamernachten 2015 x 1.000	Nieuwe kamers tot 2015	Totaal kamers 2015	Bezettings- graad 2015
0-2*	927	1.424	1.800	5.700	68 %
3*	1.601	2.404	3.000	8.800	75 %
4*	1.161	1.705	2.000	6.000	78 %
5*	1.239	1.797	2.200	6.500	76 %
Totaal	4.928	7.330	9.000	27.000	75 %

Bron: Horwath HTL

Uitgaande van een gemiddelde vastgoedinvestering van circa € 110.000 per kamer komen de benodigde 9.000 hotelkamers overeen met een totale vastgoedinvestering van bijna € 1 miljard. Op jaarbasis genereren deze hotelkamers naar schatting € 650 miljoen directe omzet en € 1,2 miljard indirecte omzet. De benodigde 9.000 nieuwe hotelkamers zullen naar verwachting 3.600 directe arbeidsplaatsen creëren, nog afgezien van de indirecte arbeidsplaatsen.

Uit de rapportage “Toeristische verblijfsaccommodaties stadsregio Amsterdam” blijkt dat er in de totale Stadsregio Amsterdam circa 10.000 tot 13.000 extra hotelkamers gewenst zijn. Hierbij is, rekening houdend met circa 2.700 tot 3.200 extra hotelkamers in Haarlemmermeer en circa 250 tot 400 hotelkamers in de overige regio, uitgegaan van circa 7.200 tot 9.200 benodigde hotelkamers in de gemeente Amsterdam. Bovenstaande berekening ondersteunt deze conclusie.

De hierboven beschreven berekeningen zijn gebaseerd op een realistisch scenario met een gemiddelde jaarlijkse groei van 4,0%. Het blijft echter mogelijk dat de vraag sneller of langzamer groeit dan op basis van de huidige gegevens verwacht mag worden. Daarbij lijkt het waarschijnlijker dat de toename van het aanbod zal zorgen voor een hoger dan verwachte vraag, dan dat de vraag zal achterblijven bij de verwachtingen. Onderstaande tabel geeft de gevolgen voor de bezettingsgraad weer van de toevoeging van 9.000 hotelkamers bij een hogere of lagere groei van de vraag.

Tabel 10. Scenarioanalyse bezettingsgraad 2015

	Nieuwe kamers tot 2015	Realistisch		Positief		Negatief	
		Jaarlijkse groei	Bezetting 2015	Jaarlijkse groei	Bezetting 2015	Jaarlijkse groei	Bezetting 2015
0-2*	1.800	4,4%	68 %	4,9%	72 %	3,8%	65 %
3*	3.000	4,2%	75 %	4,8%	80 %	3,5%	70 %
4*	2.000	3,9%	78 %	4,7%	84 %	3,1%	72 %
5*	2.200	3,8%	76 %	4,6%	82 %	2,9%	70 %
Tot.	9.000	4,0%	75 %	4,8%	80 %	3,3%	70 %

Uit de scenarioanalyse blijkt dat in een positief scenario, de bezettingsgraad tot 80% zal kunnen stijgen wanneer 9.000 kamers worden toegevoegd aan het bestaande bestand. In een negatief scenario zal een lagere groeiverwachting leiden tot een daling in de bezettingsgraad tot 70%. De gemiddelde bezetting zal derhalve naar verwachting rond de 70% tot 80% blijven.

Onderstaande tabel geeft een tijdspad aan voor de nieuwe hotelkamers in 3 fasen: het aantal kamers dat per 2007 nodig zou zijn, het aantal kamers per 2010 en het aantal kamers per 2015.

Tabel 11. Tijdsplanning benodigde extra hotelkamers

	0-2*	3*	4*	5*	Totaal
2007	300	600	400	400	1.700
2010	800	1.400	900	1.000	4.100
2015	1.800	3.000	2.000	2.200	9.000

Bron: Horwath HTL

Uit cijfers van O+S blijkt dat half 2006 al 412 hotelkamers waren gerealiseerd, namelijk het Eden Rembrandt Square Hotel en het Artemis Hotel. Tevens is eind 2006 het Mövenpick Hotel Amsterdam geopend met 410 kamers. Op basis hiervan is er tot 2015 nog behoefte aan 8.178 hotelkamers. Daar staat tegenover dat het vrijwel zeker is dat een aanzienlijk deel van de nu geplande kamers niet – of veel later – gerealiseerd zullen worden, om redenen die op voorhand niet in te schatten zijn. De planvoorraad zou dus een factor groter moeten zijn dan de benodigde uitbreiding.

1.1.6 Benodigde planvoorraad

De verwachte groei in de periode 2006-2015 vertaalt zich naar een behoefte aan 9.000 nieuwe hotelkamers in de gemeente Amsterdam. Rekening houdend met de sinds 2005 gerealiseerde hotels en een inschatting van de planuitval van de op dit moment bekende hotelplannen en –projecten (zie bijlage 7), wordt verwacht dat daarvan slechts 4.500 kamers zullen worden ingevuld.

Dit betekent dat de gemeente zich zal moeten inspannen om vóór 2015 nog 4.500 aanvullende hotelkamers te laten realiseren. Omdat planuitval niet volledig kan worden

uitgesloten, moeten daarom vóór eind 2010 voor 7.200 hotelkamers plannen worden ontwikkeld op reeds bekende of op geheel nieuwe locaties.

Hiertoe moeten naast de bekende potentiële locaties vóór eind 2008 nog minimaal 50 nieuwe kansrijke locaties worden aangewezen.

1.2 Kwalitatieve benadering

1.1.1 Hotelsegmenten

Uit de inventarisatie van potentiële hotellocaties blijkt dat, voor zover de beoogde hotelclassificatie bekend is, het gaat om 9% vijfsterren, 58% viersterren, 26% driesterren en 7% budget hotels. Dit beeld is echter sterk vertekend door het feit dat in de nieuwe hotelclassificatie veel van de huidige vijfsterren hotels tot de viersterren markt zullen behoren, terwijl hier bij de geplande ontwikkeling grotendeels al rekening mee zal zijn gehouden. Wanneer aangenomen wordt dat bovenstaande verdeling ook zal gelden voor de 4.508 kamers waarvan verwacht wordt dat zij voor 2015 gerealiseerd zullen worden, ontstaat het volgende beeld. De vier- en vijfsterrensegmenten zijn hierbij samengevoegd om de discrepantie door de nieuwe hotelclassificatie te neutraliseren.

Tabel 12. Segmentatie benodigde extra hotelkamers

	0-2*	3*	4*-5*	Totaal
Benodigd	1.800	3.000	4.200	9.000
Verwacht	320	1.159	3.029	4.508
Tekort	1.480	1.841	1.171	4.492

Bron: Horwath HTL

Uit de tabel komt naar voren dat er in alle segmenten een tekort is. Wel mag geconcludeerd worden dat met name meer behoefte zal zijn aan hotels in het driesterren en lager segment, zoals kwalitatief goede budgethotels, alsmede het zeer luxe segment.

1.1.1 Trends en concepten

Verschillende internationale hotelketens geven aan sterk uit te willen breiden, waaronder Hilton, InterContinental, Accor en NH. De groei die grote hotelketens willen bereiken zal deels gaan via nieuwe hotelontwikkelingen, maar voor een belangrijk deel ook via de overname van bestaande hotels en hotelketens. Er is een duidelijke trend naar toenemende ketenvorming in de hotellerie. Als tegentrend ontstaan hotels die zich profileren als onafhankelijke, bijzondere hotels. Ook in Nederland lijkt een grotere groep hotelgasten te kiezen voor meer eigzinnige hotels.

Uit marktonderzoek van InterContinental Hotel Group blijkt dat consumenten hotelkamers veelal saai en eenvormig vinden. Hotelgasten willen het liefst een unieke ervaring ondergaan waar nog lang over gepraat wordt, bijvoorbeeld een boutique hotel gericht op dragers van Armani of lezers van zakenkranten. (Bron: Brandweek)

Naast uitbreidingsplannen van bestaande hotelketens zijn ook nieuwe hotelmerken in opkomst. Rattan Chadha, de oprichter van MEXX, wil een hippe, chique low-budget hotelketen starten met hotels in alle grote steden van Europa. Het eerste hotel van 175 kamers zal naar verwachting in 2007 op Schiphol geopend worden. Chadha wil het éénster hotel nieuw leven inblazen. (Bron: AD)

De trends voor de reiswereld zijn in kaart gebracht door marketingbureau YPB&R.

Belangrijke trends zijn onder meer:

1. De vraag van leisure reizigers zal sneller toenemen dan die van zakelijke reizigers, doordat meer zakelijke reizigers high-tech alternatieven voor reizen zoeken om tijd en kosten te besparen.
2. Familiereizen (volwassenen met kinderen) nemen sneller toe dan alle andere vormen van reizen, doordat reizen wordt gezien als een manier om tijd met de kinderen of kleinkinderen door te brengen nu werk steeds meer tijd vraagt.
3. Nieuwe lifestyle brands als NYLO en ALOFT worden populairder bij de nieuwe generatie reizigers.
4. Het gebruik van spa & wellness neemt toe, en daardoor ook het aantal van deze faciliteiten bij hotels. (Bron: HospitalityNet)

In Amsterdam ontstaat hierdoor behoefte aan meer bijzondere hotels zoals designhotels, boutiquehotels en cultuurhotels, naast de “standaardhotels” die Amsterdam nu biedt. Hotels die eveneens nog onvoldoende in het huidige aanbod zijn vertegenwoordigd zijn hotels gericht op families, lifestyle en wellness. Verschillende internationale hotelketens hebben interesse om een bijzonder hotel te openen in Amsterdam. Voorbeelden van nieuwe lifestyle hotels zijn Nylo en aloft. Hotelmerken die internationaal het meeste aanzien hebben zijn Ritz-Carlton, Four Seasons, Mandarin Oriental en St. Regis (bron: New York Luxury Institute). Deze hotelmerken zijn nog niet in Amsterdam vertegenwoordigd, maar zijn wel zeer gewenst omdat zij ook aansluiten op de ambitie van Amsterdam als een internationale, creatieve en innovatieve zakenstad.

Daarnaast is behoefte aan grote congreshotels. Er is een capaciteitstekort voor congressen met meer dan 1.000 personen. Dergelijke congreshotels vormen geen concurrentie voor de RAI, omdat beurzen tot 4.000 m² te klein zijn voor de RAI. Wanneer zo'n beurs echter kan beginnen in een kleiner congrescentrum, zou het op termijn kunnen uitgroeien tot een beurs die wel interessant is voor de RAI. Het zou daarom goed zijn de ontwikkeling van dergelijke hotels te stimuleren.

1.1.1 Kort verblijf

“Kort verblijf” is een verblijfsvorm die gelieerd is aan de hotelmarkt. Zij bestaat uit kort verblijf in woningen (zogenaamde short stay-appartementen) en de markt van hotelappartementen, en is vooral gericht op expats: buitenlanders die zich voor korte of

lange tijd in Nederland vestigen om hier te werken. Daarnaast maakt ook het VFR (Visiting Friends and Relatives) segment gebruik van de kort verblijf-mogelijkheden.

Op basis van een quick scan van de dienst Ruimtelijke Ordening (dRO) en de opgave van de VSAB (Vereniging Samenwerkende Accommodaties Bedrijven) wordt het aantal short stay-appartementen in Amsterdam geschat op 800. De appartementen zijn geconcentreerd in een band lopend via het Centrum-Zuid-Amstelveen. De appartementen worden aangeboden voor prijzen vanaf € 1.500 tot € 4.400 per maand, naast een commissie van 0,5 maandhuur. Dit prijsniveau betekent dat een verblijf tot 2 maanden in een short stay-appartement ongeveer evenveel kost als een verblijf in een luxe hotel of hotelappartement. Circa 50% van de short stay-appartementen bevindt zich in de binnenstad. Dit zijn met name up-market en mid-market appartementen. De verwachting is dat de vraag naar korte verblijfsvormen de komende tijd zal toenemen, onder andere door de economische groei en een toename in projectmatig werken.

Ook de hotelwereld speelt in op de toenemende vraag naar kort verblijf, met nieuwe concepten voor hotelappartementen. Starwood heeft bijvoorbeeld aloft ontwikkeld, een lifestyle brand gericht op langer verblijf van zakelijke en toeristische gasten. Starwood wil voor 2012 wereldwijd circa 500 aloft hotels openen. Recent hebben Amerikaanse "extended stay" concepten de stap naar Europa gemaakt, zoals Staybridge Suites van InterContinental en Marriott Executive Apartments.

Voor short stay als verblijfsvorm bestaat nog geen specifiek gemeentelijk beleid. Op dit moment is voor elke verblijfsmogelijkheid korter dan 6 maanden nog een hotelbestemming vereist. De gemeente Amsterdam zal het beleid dusdanig aanpassen, dat voor deze vorm van verblijf passende regelgeving ontstaat en Amsterdam beter tegemoet zal kunnen komen aan de vraag. Aangezien een deel van die vraag kan worden geaccommodeerd in appartementenhotels, zal dit segment eveneens binnen het hotelbeleid gestimuleerd worden.

1.1.2 Bed & Breakfast

Bed & Breakfast (B&B) ofwel logies en ontbijt, mag onder voorwaarden door particulieren worden aangeboden in woningen. B&B mag uitsluitend worden aangeboden in woonruimte en er mag aan maximaal 4 personen logies worden verschaft. De woning dient bewoond te worden door de hoofdbewoner en het pand dient officieel de bestemming wonen te hebben; maximaal 40% van de woning mag gebruikt worden voor een B&B. Voor een B&B zijn geen vergunningen nodig, wel dient een B&B gemeld te worden bij het stadsdeel en moet een hotelregister worden bijgehouden. (Bron: Gemeente Amsterdam)

Het totaal aantal B&B locaties in Amsterdam is niet bekend, omdat er geen centrale administratie is van deze locaties. Op websites worden minimaal 79 locaties aangeboden als B&B.

B&B is van belang voor een divers aanbod. Gezien de beperkte bijdrage aan het kameraanbod en het feit dat er voor B&B in mindere mate regels gelden en geen bestemming "hotel" is vereist, valt dit buiten de scope van deze nota. Er is geen behoefte aan centraal stedelijk beleid op het gebied van B&B.

1.2 Conclusie

Op basis van de huidige resultaten van de Amsterdamse hotelmarkt en de nationale en internationale ontwikkelingen wordt verwacht dat de vraag naar hotelovernachtingen zeker tot 2015 zal blijven groeien. De verwachte groei in de periode 2006-2015 vertaalt zich naar een behoefte aan 9.000 nieuwe hotelkamers in de gemeente Amsterdam.

Rekening houdend met de reeds gerealiseerde hotels en een inschatting van de planuitval van de bekende hotelplannen en –projecten, wordt verwacht dat hiervan 4.500 kamers zullen worden ingevuld. Om te voorkomen dat de Amsterdamse hotelmarkt nog verder uit balans raakt, zal de gemeente zich er op toeleggen dat vóór 2015 nog 4.500 aanvullende hotelkamers worden gerealiseerd. Hiertoe zullen vóór eind 2010 voor 7.200 hotelkamers plannen moeten worden ontwikkeld, waartoe naast de bekende potentiële locaties vóór eind 2008 nog minimaal 50 nieuwe kansrijke locaties moeten worden aangewezen.

Gezien de bestaande plannen moet de aandacht zich met name richten op hotels in het driesterren en lagere segment, maar ook in het luxe segment is nog aandacht nodig. In de hogere segmenten is dan met name behoefte aan nieuwe concepten als lifestylehotels, congresshotels en echte tophotels. Met name in het centrum is het budgetsegment relatief sterk vertegenwoordigd en is meer behoefte aan het topsegment.

Alternatieve vormen van accommodatie worden steeds belangrijker. Zij bevorderen de diversiteit van het aanbod van Amsterdam en spelen vaak in op specifieke marktsegmenten. Voor short stay accommodatie wordt een separaat maar afgestemd beleid ontwikkeld, terwijl tegelijkertijd het segment van appartementenhotels ruimte moet krijgen in Amsterdam.

2 Naar een nieuw beleid: relevante aspecten

Om te kunnen bepalen op welke wijze de gemeente Amsterdam de ontwikkeling van de benodigde hotelcapaciteit kan versnellen, wordt in dit hoofdstuk een aantal factoren dat hierop van invloed is geanalyseerd. Hiervoor zijn interviews gehouden met hotelexploitanten, eigenaars, ontwikkelaars en investeerders alsmede met vertegenwoordigers van EZ, DRO, OGA en verschillende stadsdelen.

Specifiek is gesproken over hotelprojecten die de afgelopen jaren hebben gespeeld, waarbij zowel is gekeken naar projecten die gerealiseerd zijn als naar projecten die uitgesteld dan wel geannuleerd zijn. Gesproken is over het traject dat daarbij is doorlopen, welke rol de gemeente daarin heeft gespeeld, welke acties en beleidsaspecten de ontwikkeling hebben beïnvloed en wat uiteindelijk de doorslaggevende factoren zijn geweest voor het al dan niet realiseren van de projecten. Hierbij spelen ook factoren die voor de gemeente minder beïnvloedbaar zijn.

De belangrijkste bevindingen worden hieronder weergegeven. In hoofdstuk 6 zal op basis hiervan de beleidsinzet per 2007 worden geformuleerd.

2.1 Ontwikkelingstrajecten

Ontwikkelingstrajecten voor hotels blijken relatief gecompliceerd te zijn. Een belangrijke complicatie is het feit dat voor een hotelontwikkeling vaak drie partijen bijeen gebracht moeten worden: ontwikkelaar, investeerder en exploitant. Het grote probleem blijkt niet het vinden van een invulling voor deze drie partijen, maar het bijeenhouden van de partijen gedurende het ontwikkelingstraject. Hotelexploitanten kunnen afhaken door strategische beslissingen van het vaak buitenlandse hoofdkantoor. Dergelijke strategische beslissingen hebben vaak betrekking op de totale ontwikkelingsportefeuille. Een hotelproject in Amsterdam kan dan geannuleerd worden als onderdeel van een wereldwijde beslissing, ongeacht de haalbaarheid van het specifieke project. Met name fusies en overnames van hotelketens kunnen leiden tot nieuwe strategieën of beperkte mogelijkheden, waardoor specifieke hotelontwikkelingen in ieder geval voor de betreffende hotelketen niet meer gewenst of mogelijk zijn. Ook investeerders of financiers kunnen beslissingen nemen die meer worden ingegeven door de wereldwijde economie dan door specifieke projecten. Hoe langer het ontwikkelingstraject duurt, hoe groter de kans dat een van de partijen afhaakt en het hele project onzeker wordt.

Teleport

Op de locatie Teleport werd een hotelproject ontwikkeld, waar een combinatie van Accor hotels onder de brands Etap, Ibis en Novotel werd gepland, met in totaal 585 kamers. Het hotelproject liep echter herhaaldelijk vertraging op. Volgens de ontwikkelaar werd deels vertraging opgelopen door onduidelijkheid vanuit de gemeente, waardoor de bestemming van de locatie en het ontwerp een aantal keer moest worden aangepast. Ook kon er geen overeenstemming worden bereikt met het OGA over de grondprijs voor de ontwikkeling. Toen in 2003 de markt verslechterde is Accor afgehaakt en is het hele project geannuleerd.

Het aantal partijen en de daarbij komende complicaties kunnen exponentieel toenemen wanneer sprake is van een multi-purpose project, waarbij bijvoorbeeld ook woningen, kantoren of leisure faciliteiten worden ontwikkeld. De recente crash van de Amsterdamse kantorenmarkt heeft ook een aantal hotelprojecten vertraagd. Het is daarom goed als bij dergelijke projecten de verschillende onderdelen los van elkaar ontwikkeld kunnen worden. Zo zijn hotelontwikkelingen in grootstedelijke gebieden mede mogelijk geworden dankzij een gefaseerde ontwikkeling, waarbij de hotelontwikkeling niet meer afhankelijk was van andere ontwikkelingen. Anderzijds zijn geplande hotelontwikkelingen stilgelegd omdat zij deel uitmaakten van een totaalontwikkeling waarvan de haalbaarheid onzeker was geworden of waar onvoldoende geld voor beschikbaar was.

Uit het bovenstaande blijkt dat hoe langer een ontwikkelingstraject duurt, hoe groter de kans is dat één van de betrokken partijen zal afhaken. Om planuitval te helpen voorkomen is het daarom van belang om het traject zo kort mogelijk te maken. Veel tijd wordt in beslag genomen door de (gemeentelijke) procedures die betrekking hebben op de vele verschillende aspecten van hotelontwikkelingen, zoals een bestemmingswijziging, het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, de monumentenzorg, de welstand, de parkeernorm, de hotelvergunning, de bouwvergunning en de erfpacht. De gemeente zal zich erop richten om de gemeentelijke procedures goed inzichtelijk te maken. Daarnaast zal zij zich inspannen om ervoor te zorgen dat de procedures zo snel mogelijk doorlopen zullen worden, door mogelijke vertraging aan de kant van de gemeente zoveel mogelijk te voorkomen en de marktpartijen in de procedures te begeleiden. Anderzijds zal de gemeente trajecten helpen versnellen door zo spoedig mogelijk de drie benodigde partijen aan tafel te hebben en als gemeente van de marktpartijen snel duidelijkheid te eisen over de betrokken investeerder, exploitant en ontwikkelaar.

2.2 Inspraakprocedures

Een grote vertraging kan ontstaan wanneer inspraakprocedures, met name de Artikel 19-procedure die nodig is voor een wijziging van het bestemmingsplan, leiden tot bezwaren vanuit de omgeving. Hierbij kan een belangrijke rol worden gespeeld door het betreffende stadsdeel, dat de plannen presenteert aan de bewoners. Hotelontwikkelaars geven aan verschillende ervaringen te hebben. Bij sommige hotelontwikkelingen zijn de plannen op een positieve manier gepresenteerd aan de buurt, waardoor de ontwikkeling positief werd ontvangen. Bij andere ontwikkelingen zijn procedures aangespannen door de omwonenden, mede doordat er geen goede verstandhouding leek te bestaan tussen stadsdeel en buurtbewoners, of tussen hotel en buurtbewoners. Hier ligt ook een

duidelijke verantwoordelijkheid voor de betreffende marktpartijen, iets waar de gemeente in de toekomst nadrukkelijker op zal wijzen.

De Artikel 19-procedure is bijna altijd nodig, omdat maar weinig locaties een hotelbestemming hebben. Zelfs wanneer sprake is van een horecabestemming is de mogelijkheid van hotel meestal niet specifiek genoemd, waardoor toch een bestemmingswijziging nodig is. Het zou goed zijn wanneer vaker in een vroeg stadium al een hotelbestemming opgenomen kan worden.

Door de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, die 1 juli 2008 in werking treedt, is voor een bestemmingswijziging geen voorafgaande toestemming van Gedeputeerde Staten meer nodig. Hierdoor zal de doorlooptijd van een bestemmingswijziging naar verwachting met een jaar verkort worden. De artikel 19-procedure wordt vervangen door een projectbesluit, waarvoor geen 'verklaring van geen bezwaar' van Gedeputeerde Staten vereist is. Het projectbesluit heeft naar verwachting een proceduretijd van 5 tot 6 maanden.

Voor de gemeente Amsterdam en met name de Stadsdelen ligt er een mogelijkheid om meer te doen om de positieve effecten van hotelontwikkelingen te communiceren aan de bewoners. Daarnaast is het belangrijk om de Artikel 19 procedure transparanter te krijgen en efficiënter te maken. Essentieel is dat de stadsdelen het belang van de hotelontwikkeling in samenwerking met de marktpartijen communiceren.

2.3 Investeerdere

Amsterdam blijft de belangrijkste locatie voor hotels, zeker wanneer het gaat om andere dan standaardhotels. Het vastgoed vertegenwoordigt meer waarde dan vergelijkbare projecten in andere grote steden en ook de rendementen liggen hoger dan in de rest van Nederland.

In de vastgoedmarkt neemt de belangstelling voor hotelbeleggingen toe. CB Richard Ellis geeft aan dat er een duidelijke tendens bij beleggers is om in sectoren als mixed-use panden, hotels en leisure te investeren. De hotelmarkt is een interessante beleggingsmarkt, die niet alleen profiteert van de aantrekkende economie, maar ook van demografische ontwikkelingen en van globalisering. De interesse vanuit de vastgoedmarkt hangt samen met de toenemende investeringswaarde die de hotels representeren; volgens HVS nam de waarde van Amsterdamse hotels in 2006 toe met 16%. (Bronnen: PropertyNL, Zibb, HVS)

Hotels zijn moeilijker te realiseren voor huur dan wanneer de exploitant eigenaar wordt. Hotels zijn niet gestandaardiseerd en verschillende hotelketens hebben verschillende eisen. Voor de investeerder biedt dit meer onzekerheid omdat hij afhankelijk is van een huurder. Zo hebben verschillende ontwikkelingen jarenlang stilgelegen omdat de betrokkenen er niet in slaagden om de exploitatie en financiering rond te krijgen, totdat een nieuwe partij werd gevonden die exploitatie en eigendom in één hand had. Sommige exploitanten hebben een voorkeur voor eigendom omdat de kosten hiervan per saldo lager zijn en omdat het moeilijker is om vreemd vermogen aan te trekken wanneer er geen vastgoed op de balans staat.

Bij andere ontwikkelingen bleek dat het erg moeilijk is om de financiering rond te krijgen wanneer de ondernemers nog geen aantoonbare ervaring hebben. Vaak kan het aangaan van samenwerking met vertrouwde partijen hierbij uitkomst bieden.

Wanneer het gaat om omzetten van bestaande kantoren in hotels blijkt vaak dat er aarzeling bestaat bij de eigenaar / investeerder. De hotelmarkt wordt door veel investeerders nog gezien als onzeker en minder renderend dan de kantorenmarkt. Zeker voor panden in het centrum geldt dat de investeerder eerder bereid is een periode van leegstand te accepteren met de verwachting van hogere opbrengsten wanneer het pand weer als kantoor wordt gebruikt, dan om het pand om te zetten naar hotel.

In het algemeen is er op dit moment een grotere investeringsbereidheid merkbaar voor hotels, nu de economie en het rendement op hotels toeneemt. De gemeente Amsterdam kan hierop inspelen door juist nu hotelontwikkelingen mogelijk te maken en actief te bemiddelen bij leegstaande kantoorpanden.

2.4 Onzekerheid

Onzekerheid over andere ontwikkelingen in de buurt van het hotel kan ook bijdragen tot nervositeit van ontwikkelaars en investeerders. Ontwikkelaars geven aan dat er behoefte is aan meer duidelijkheid vanuit de gemeente Amsterdam, onder meer over in welke gebieden geïnvesteerd gaat worden en waar de prioriteit ligt. Wanneer onduidelijk is welke ontwikkelingen in welke gebieden zullen plaatsvinden, biedt dat geen zekerheid voor hotelprojecten.

Voor specifiek hotelprojecten zou ook meer zekerheid kunnen worden gegeven wanneer duidelijk wordt voor hoeveel hotelprojecten en in welke tijdspanne voor een bepaald gebied hotelvergunningen worden afgegeven.

Het is daarom belangrijk dat de gemeente Amsterdam duidelijke keuzes maakt op macro-niveau en dit beleid kenbaar maakt aan de marktpartijen. Informatie over geplande gebiedsontwikkeling bijvoorbeeld is nu vaak onvoldoende bekend bij potentiële investeerders.

2.5 Grondbeleid

De gemeente Amsterdam maakt voor berekening van de grondprijs gebruik van een residuele grondwaardeberekening. Bij de residuele methode is de grondwaarde van een vastgoedobject gelijk aan het verschil (residu) tussen de commerciële waarde van het vastgoedobject en de stichtingskosten van datzelfde vastgoedobject.

Aangezien de hoogte van de grondprijs geen doorslaggevend aspect is gebleken bij planuitval, is er voor de gemeente Amsterdam geen reden om het grondprijsbeleid te wijzigen. Wel is, om hotelontwikkelingen te kunnen versnellen, het gelijk optrekken van 'rekenen en tekenen' van groot belang bij het ontwikkelen van (plannen met) hotelfuncties. In dat kader kan het moment waarop ontwikkelaar en gemeente in gesprek treden over de grondprijs, niet vroeg genoeg zijn. Dit voorkomt dat de financiële consequenties pas in een later stadium, wanneer ontwerpen al vrij ver zijn uitgewerkt,

duidelijk worden, hetgeen kan leiden tot de noodzaak ontwerpen aan te passen. Zowel marktpartijen als de gemeente (stadsdelen, projectbureaus) dienen hierop alert te zijn.

2.6 Grootstedelijke projecten

De geïnterviewde marktpartijen zijn overwegend positief over de ervaringen met hotelontwikkelingen als onderdeel van grootstedelijke projecten. Dit komt voor een belangrijk deel doordat de Centrale Stad vanuit haar taakstelling gewend is om met ingewikkelde projecten om te gaan, terwijl dat voor stadsdelen veel lastiger is.

Bij grootstedelijke projecten is steeds vaker sprake van een “bouwvelop”, waarbij een raamwerk wordt aangegeven van oppervlaktes en functies. Een bouwvelop is daarmee minder stringent dan een Stedenbouwkundig Programma van Eisen.

De gemeente zou zich erop kunnen richten dat meer hotels worden opgenomen in deze bouwveloppen en dat grootstedelijke projectontwikkelaars sterker worden betrokken bij de missie om meer hotels te realiseren.

2.7 Locaties

Het gebrek aan concreet beschikbare en geschikte locaties vormt een bottleneck voor de hotelontwikkeling: veel hotelexploatanten willen wel meer hotels in Amsterdam, maar kunnen geen geschikte locatie vinden.

Geschikte locaties dienen te voldoen aan de volgende criteria:

1. Hotelontwikkeling is toegestaan
2. Grond / pand is (op korte termijn) beschikbaar
3. Bereikbaarheid / zichtbaarheid (vanaf Schiphol en snelweg)
4. OV op loopafstand (richting centrum)
5. Nabijheid bedrijven (vraaggeneratoren)
6. Beleving directe omgeving (loopafstand)
7. Voldoende parkeermogelijkheid

Deels zijn de criteria afhankelijk van de ligging van de locatie: in het centrum is de parkeergelegenheid voor de hotelexploitatie minder doorslaggevend dan buiten het centrum. Het zou goed zijn om het overzicht van 104 locaties terug te brengen tot die locaties die (grotendeels) aan deze voorwaarden voldoen en, zoals aangegeven in hoofdstuk 4, 50 nieuwe locaties toe te voegen.

De meeste hotelexploatanten hebben een voorkeur voor hotels in het centrum. De ervaring leert echter dat ook buiten het centrum goede resultaten haalbaar zijn. De markt ziet kansen voor grote hotels buiten het centrum, op de juiste locatie. Mogelijke locaties zijn aan de Ring A10, in Buitenveldert, Oost of Noord. Daarnaast kan aansluiting worden gezocht bij stadsdelen die een duidelijk toeristisch beleid hebben, zoals Zeeburg en Oud-West. Onder andere worden kansen gezien voor grote congreshotels of grote tweesterren hotels. De bereikbaarheid van de binnenstad per openbaar vervoer is dan wel erg belangrijk. Voor echte tophotels, unieke hotels die boven het niveau van de huidige Amsterdamse vijfsterrenhotels zitten, is een locatie binnen de grachtengordel echter een absolute vereiste.

Veel hotelexploitanten zouden graag zien dat het gemakkelijker wordt gemaakt om bestaande hotels uit te breiden. Hoteluitbreidingen zijn ook makkelijker te financieren dan nieuwe hotelontwikkelingen, mede omdat investeerder en exploitant al bekend zijn.

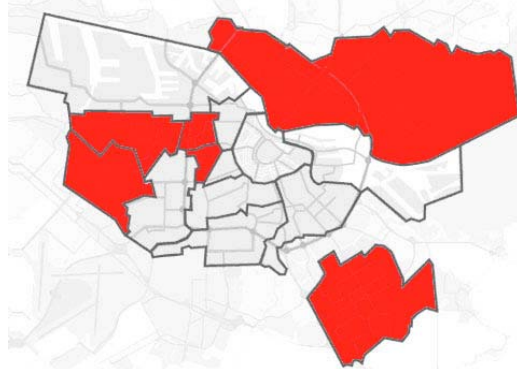
De gemeente Amsterdam inventariseert momenteel wat de mogelijkheden voor nieuwe bestemmingen voor leegstaande kantoren zijn. Voor een deel zijn deze panden geschikt om tot hotel te worden getransformeerd. Dit biedt een relatief snelle kans voor capaciteitsuitbreiding en creëert een win-win situatie, van leegstand tot urgent nodige economische functies. Stadsdelen en eigenaren zouden moeten worden gestimuleerd om tot omzetting te besluiten.

Voor de gemeente is het van belang om marktpartijen te voorzien van up-to-date informatie over beschikbare locaties. Mogelijk kan hierin samen worden opgetrokken met de Stadsregio Amsterdam.

Onderstaande figuur toont vanuit verschillende perspectieven, welke gebieden voor hotelontwikkeling interessant zijn. Ten eerste is aangegeven welke stadsdelen relatief veel laaggeschoolde werkzoekenden hebben en derhalve het meeste belang hebben bij de werkgelegenheid die hotels bieden (zie paragraaf 2.2). Ten tweede is gekeken naar de locaties van grootstedelijke projecten, waar naar verwachting mogelijkheden liggen voor hotelontwikkeling (paragraaf 5.6). Ten behoeve van de mogelijkheid voor hotels op het water is aangegeven welke stadsdelen waterrijke gebieden hebben (zie 5.10). Tenslotte is aangegeven waar de focus van marktpartijen tot dusver ligt.

Figuur 6. Kansrijke gebieden

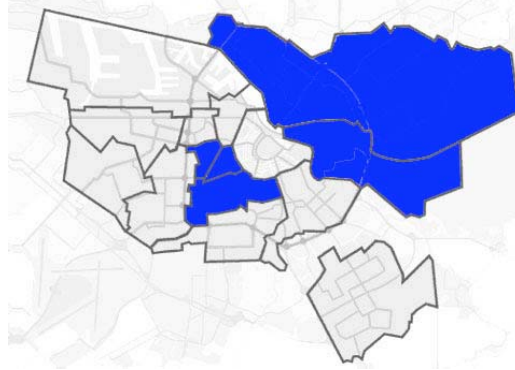
Stadsdelen met laaggeschoolde werkzoekenden



Bron: O+S

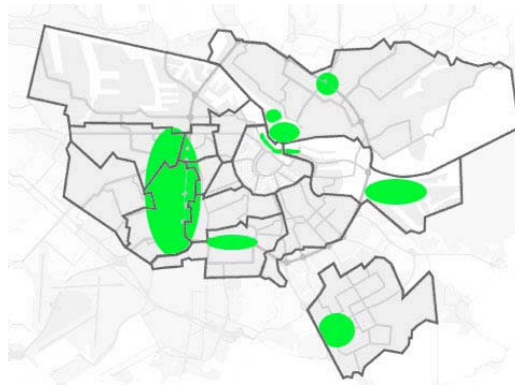
Bewerking: Horwath HTL

Stadsdelen met waterrijke gebieden



Bron: Dienst Binnenwaterbeheer
Bewerking: Horwath HTL

Grootstedelijke projecten



Bron: Gemeente Amsterdam
Bewerking: Horwath HTL

Focus marktpartijen



Bron: Horwath HTL

2.8 Samenwerking Centrale Stad en Stadsdelen

Er wordt een discrepantie gesignaleerd tussen de centrale stad en de stadsdelen, met name waar macro-beslissingen in het belang van economie en toerisme niet in lijn lijken te liggen met de directe belangen van de bewoners. Daarbij wordt de perceptie van hotelontwikkeling soms te veel gekleurd door mogelijk negatieve gevolgen zoals overlast, terwijl er minder aandacht lijkt te zijn voor de werkgelegenheid en imago-effecten die hotels voor een wijk kunnen hebben.

Het door de gemeente opgestelde overzicht van locaties was een goed initiatief maar had weinig resultaat, door snelle veroudering en een versnippering van contacten. Met name voor nieuwe projecten is het voor marktpartijen vaak moeilijk de juiste persoon te vinden. Ook de communicatie tussen de verschillende onderdelen van de centrale stad en de stadsdelen onderling kan worden verbeterd. Hoteliers en ontwikkelaars zouden het prettig vinden wanneer zij actiever door de gemeente worden benaderd. Veel partijen zouden graag meedenken over mogelijkheden van bestaande panden in de stad.

Door de indeling in stadsdelen zijn er veel ambtenaren voor een (gering) deel van hun tijd met hotels bezig en is de deskundigheid verbrokkeld. Ook zijn er verschillen ontstaan in de regelgeving van de verschillende stadsdelen. De geconstateerde frictie zou voor een belangrijk deel kunnen worden verholpen wanneer hotelgerelateerde werkzaamheden meer worden gecentraliseerd bij de gemeente Amsterdam. Op dit punt zou centraal kennis en advies aan stadsdelen kunnen worden gegeven en marktpartijen centraal kunnen worden gefaciliteerd. Dit zou ook een verlichting van de taken voor de stadsdelen betekenen.

Een dergelijke "hotelloods" kan een ondernemer door de gemeente loodsen, omdat deze de organisatie goed kent. Deze hotelloods kan zich onderscheiden van de bestaande stadslods, die met name is gericht op het helpen vinden van bedrijfsruimte in de initiatieffase van projecten.

Een centrale hotelloods zou een belangrijke rol kunnen spelen in de communicatie met en benadering van marktpartijen en het "loodsen" van partijen door de gemeente. Actieve acquisitie heeft echter alleen zin wanneer de gemeente beschikt over concrete locaties.

2.9 Hotelbeleid Stadsdeel Amsterdam-Centrum

Door de ontwikkeling van hotels in de Oostelijke Binnenstad te stimuleren, onder meer met een marketingbrochure en een rondvaart langs potentiële locaties toont het stadsdeel Centrum zich op dit vlak erg actief. Dit heeft geleid tot veel interesse vanuit de markt. Op korte termijn zijn er echter weinig geschikte locaties beschikbaar. Er zijn weliswaar voldoende panden geschikt, maar deze komen pas op langere termijn beschikbaar.

Mede om deze reden zou het goed zijn als ook in andere delen van de binnenstad, meer hotelontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het bovendien belangrijk dat er meer duidelijkheid komt voor marktpartijen over wat er mogelijk is. In het huidige beleid van

Stadsdeel Amsterdam-Centrum kan een nieuw hotel alleen worden toegestaan als het een kwaliteitsimpuls levert aan de omgeving. De term 'kwaliteitsimpuls' wordt in de praktijk echter zeer streng en op verschillende manieren geïnterpreteerd.

Gezien de grote behoefte aan verruiming van de hotelcapaciteit in Amsterdam is het wenselijk dat ook Stadsdeel Amsterdam-Centrum enige verruiming mogelijk maakt, en de mogelijkheden specificeert. De gemeente Amsterdam heeft daartoe afspraken gemaakt met het DB van Stadsdeel Centrum over de inzet van haar hotelbeleid. Afsproken is dat het stadsdeel zich zal inspannen om plannen voor 1.000 extra kamers te genereren voor 2010. Daarbinnen worden minimaal twee unieke tophotels – bij voorkeur van een wereldwijd gerenommeerd topmerk - in het centrum mogelijk gemaakt, omdat Amsterdam hotels van een dergelijk niveau zou mislopen als zij niet in het centrum kunnen worden gerealiseerd. Dit zou kunnen in bepaalde heel bijzondere gebouwen in het stadsdeel die de komende jaren vrijkomen, die niet gemakkelijk voor andere functies te benutten zijn.

2.10 Hotels op het water

De waterruimte in Amsterdam is schaars. Voor bedrijven geldt daarom dat zij in principe alleen een ligplaatsvergunning krijgen wanneer zij watergebonden zijn. Hotels op het water variëren van het Amstel Botel (175 kamers) tot woonboten die geheel worden verhuurd. In het laatste geval is vaak sprake van illegale hotels en onttrekking van woningcapaciteit, wat binnen het bestaande beleid niet wordt toegestaan. Verblijf op woonboten kan in principe alleen binnen de B&B regels.

Voor het Amstel Botel is ooit een uitzondering gemaakt. Het ligt momenteel nog op 3 minuten van het Centraal Station. Het is echter de bedoeling dat de boot nog dit jaar verplaatst naar Amsterdam Noord. Er bestond een plan om het cruiseschip SS Norway (v/h SS France) permanent af te meren in de insteekhaven van het IJ, nabij het Kraanspoor in Amsterdam Noord. Het plan omvatte een hotel (600 kamers), theater (800 plaatsen), kuuroord (3.000 m²), congres- en vergaderzalen, 8 bars/café's, 6 winkels, 4 restaurants, een casino en een opleidingsinstituut (Maritieme Academie). Tegen dit plan werd echter bezwaar aangetekend door de huurders van het Kraanspoor, en uiteindelijk is het niet door gegaan.

Het Amstel Botel heeft een vaste ligplaats en is 365 dagen per jaar in Amsterdam. Er bestaan echter ook hotelboten die varen van stad tot stad, teneinde benodigde hotelcapaciteit te leveren in de drukste maanden. Zo werden in januari 2007 2 cruiseschepen ingehuurd als hotelboot tijdens een conferentie in Abu Dhabi. Mogelijk is het ook een optie om bestaande hotelketens in Amsterdam hotelschepen te laten inhuren tijdens het conferentieseizoen of het toeristische hoogseizoen.

Zoals hierboven aangegeven zijn alleen watergebonden bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Dit is echter niet nodig wanneer de locatie is aangewezen voor bijzondere activiteiten. Zo zou kunnen worden bepaald dat een locatie kan worden gebruikt door bijvoorbeeld 3 hotelboten. Een uitzondering kan worden gemaakt wanneer een gebied is aangewezen voor andere bedrijfstypen op het water. Het moet dan gaan om ruimte die geschikt en beschikbaar is (groot genoeg, niet in de vaarroute, met walvoorzieningen en infrastructuur) en waar het bestemmingsplan het gebruik door hotelboten toestaat. Voor het grootste deel van het wateroppervlak geldt de bestemming vaarwater; een

bestemmingswijziging zal nodig zijn. Wanneer het gaat om tijdelijke hotelboten voor een eenmalig evenement, kan via een artikel-17 procedure een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan worden aangevraagd. Wanneer het gaat om jaarlijks terugkerende hotelboten, bijvoorbeeld elk jaar van juni tot en met augustus, kan deze periode ook worden opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming wordt bepaald op stadsdeelniveau. Nadere eisen (maatvoering, uiterlijk) kunnen ook privaatrechtelijk worden vastgelegd bij verhuur of erfpacht. Stadsdelen waar mogelijk ruimte beschikbaar is, zijn Noord, Zeeburg, Oud-Zuid, Oud-West en de Baarsjes. Een nadere inventarisatie zou moeten uitwijzen welke plaatsen mogelijk geschikt en beschikbaar zijn en voor de bestemming 'hotel' in aanmerking komen.

2.11 Varianten hotelontwikkeling

Hotelontwikkelingen zijn in te delen in drie verschillende vormen, die elk duidelijk eigen initiatiefnemers en knelpunten hebben:

1. Uitbreiding van bestaande hotels
2. Omzetting van bestaande gebouwen naar hotels
3. Nieuwbouw van hotels

Vanuit de markt bezien is uitbreiding van bestaande hotels het snelst te realiseren. Het initiatief ligt gewoonlijk bij de exploitant en/ of eigenaar van het hotel. De benodigde investeerder en exploitant zijn al bijeengebracht en de investeringsbereidheid is hoog. Belangrijkste knelpunt kan zijn dat de buurt hiertegen bezwaar aantekent. Zaak is dan in overleg met de bewoners het mogelijk grotere belang van grotere hotelcapaciteit te evalueren.

Bij de omzetting van bestaande panden naar hotels ligt de situatie iets anders. Het initiatief zou ook hier bij de eigenaar moeten liggen, maar vaak blijkt dat de eigenaar / investeerder nog overtuigd moet worden dat het pand meer kan opleveren als hotel dan wanneer het leeg staat te wachten op een nieuwe huurder. Daarnaast spelen ook bezwaarprocedures een belangrijke rol, zeker wanneer het gaat om panden in het centrum.

Bij nieuwbouw ligt het initiatief meestal bij de ontwikkelaar, die investeerder en exploitant bijeen moet brengen. Dit wordt bemoeilijkt door het gebrek aan locaties die geschikt en beschikbaar zijn; hoe beter de locatie, hoe eenvoudiger het is de partijen bijeen te krijgen. Voor locaties buiten de grootstedelijke gebieden blijkt het voor ontwikkelaars moeilijk om snel door de gemeentelijke procedures heen te komen.

2.12 Conclusie

Belangrijke oorzaak voor uitstel of uitval van projecten is het lange ontwikkelingstraject. Veel vertraging wordt opgelopen doordat (vooral buitenlandse) marktpartijen nog niet genoeg inzicht in de procedures hebben, of doordat onvoldoende wordt gecommuniceerd met belanghebbenden zoals buurtbewoners.

Hotelprojecten zijn extra gecompliceerd, omdat een combinatie nodig is van ontwikkelaar, investeerder en exploitant. Investeerders zijn vooral op zoek naar huurcontracten, terwijl hotelexploitanten liever op basis van managementcontracten werken. De onzekerheid van

ontwikkelaars en investeerders neemt nog verder toe wanneer niet voldoende duidelijkheid bestaat over de overige ontwikkelingen rondom de betreffende locatie. De investeringsbereidheid is momenteel echter hoog, mede door de slechte kantorenmarkt.

Er is een tekort aan concreet beschikbare en geschikte hotellocaties, waar ook daadwerkelijk een hotelbestemming mogelijk is. Mogelijk kan het aantal locaties worden uitgebreid door actief te zoeken naar mogelijkheden voor hotels op het water en het omzetten van leegstaande kantoren naar hotels. Vanuit de hotelmarkt bezien is het echter eenvoudiger om uitbreidingen van bestaande hotels te financieren dan om volledig nieuwe hotelprojecten te realiseren.

Er kan geconstateerd worden dat nog onvoldoende wordt gecommuniceerd, zowel tussen stadsdelen en de centrale stad als naar hoteliers, ontwikkelaars en investeerders. Marktpartijen geven aan een beter inzicht in de mogelijkheden te willen.

3 Hotelbeleid 2007-2010

3.1 Overwegingen

3.1.1 Achtergrond

Hotels vervullen een belangrijke functie voor het Amsterdamse toerisme, bedrijfsleven, congreswereld maar ook voor de bewoners. Hotels kunnen de kwaliteit en status van een gebied verhogen en een impuls geven aan de werkgelegenheid in de wijken, met name in het laaggeschoold segment. Daarbij is het van belang dat het hotelaanbod voldoende divers is, om alle verschillende doelgroepen te kunnen bedienen.

Amsterdam heeft de ambitie geformuleerd om als stad terug te keren in de top van vestigingslocaties en Amsterdam wil – net als Nederland als geheel – marktaandeel winnen op het gebied van toerisme en congressen. Een goed en ruim hotelaanbod is hiervoor een onontbeerlijke basisvoorwaarde. Ook in de Stadsregio en op landelijk niveau is gesignaleerd dat behoefte is aan meer hotelkamers in Amsterdam.

De afgelopen jaren is het aantal hotelkamers uitgebreid, maar onvoldoende om te voldoen aan de gegroeide vraag. Hierdoor dreigt Amsterdam zijn positie te verliezen en worden tegelijk kansen gemist om werkgelegenheid te creëren. De benodigde 9.000 nieuwe hotelkamers zullen naar verwachting 3.600 directe arbeidsplaatsen creëren, nog afgezien van een veelvoud aan indirecte arbeidsplaatsen. Daarom geeft de gemeente Amsterdam met deze nota een impuls om versnelling in de capaciteitsuitbreiding te realiseren.

3.1.2 Tekort aan hotelkamers

Het aantal overnachtingen is tussen 1997 en 2005 met 19% gestegen. De bezettingsgraad ligt hierdoor in 2005 nog hoger dan in 1997. De gemiddelde kamerbezetting in Amsterdam is in 2006 nog verder gestegen naar ruim 80%. Amsterdam is hiermee na Londen de drukst bezette hotelstad van Europa. Door de hoge bezettingsgraden worden de groeimogelijkheden voor het zakelijk en toeristisch bezoek beperkt.

Voor de periode tot 2015 wijzen alle signalen op verdere groei: de WTO verwacht een wereldwijde groei in het toerisme, de luchtvaartindustrie verwacht sterke groei, de economische verwachtingen voor Nederland zijn sterk positief. Hoewel de historie leert dat op enig moment rekening moet worden gehouden met een nieuwe dip, zal deze naar verwachting gevolgd worden door opnieuw een groeifase. Op basis hiervan mag verwacht worden dat de vraag naar hotelkamers dusdanig zal stijgen, dat tot 2015 circa 9.000 nieuwe hotelkamers nodig zijn in Amsterdam. Naast hotels in de bestaande segmenten is er behoefte aan absolute tophotels, lifestylehotels, congreshotels, appartementenhotels en budgethotels. Voor een deel kan in deze behoefte worden voorzien met nieuwe hotels waarvoor nu al plannen zijn, zeker wanneer acties worden geïmplementeerd om de realisatiekansen te verhogen. Echter, op basis van ervaringscijfers ten aanzien van planuitval moeten nog voor minimaal 7.200 hotelkamers de ideeën of

plekken worden uitgewerkt tot concrete plannen. Hiervoor moeten eerst 50 nieuwe, kansrijke hotellocaties worden aangewezen.

Chronologisch en causaal zijn de doelstellingen in de volgende stappen te verwezenlijken:

1. Voor eind 2008 **50 nieuwe hotellocaties** (naast de bestaande 104 potentiële locaties)
2. Voor eind 2010 op deze locaties **nieuwe plannen voor 7.200 hotelkamers** (naast de bestaande plannen)
3. Voor eind 2015 **9.000 nieuwe hotelkamers**.

3.1.3 Doelstellingen

Een groter en gevarieerder hotelaanbod

Het is essentieel dat Amsterdam beschikt over een hotelbestand dat kwantitatief en kwalitatief voldoet aan de eisen van de hedendaagse zakenreiziger, congresbezoeker en toerist. Amsterdam stelt zich daarom ten doel om een groter en gevarieerder hotelaanbod te realiseren. Amsterdam zal dit bereiken door enerzijds het aantal initiatieven voor hotelontwikkelingen te stimuleren en anderzijds de kans op vertragingen en planuitval te verkleinen.

Budgetsegment en nieuwe hotelconcepten stimuleren

In het budgetsegment is de vraag de afgelopen jaren toegenomen, terwijl het aanbod afnam. Ook voor de komende periode wordt in dit segment de sterkste groei van de vraag verwacht. Om deze reden zullen grootschalige budgetontwikkelingen worden gestimuleerd op locaties die buiten het centrum liggen, maar goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer. Met name zullen hoogwaardige budgetontwikkelingen worden gestimuleerd, die ook voor zakelijke gasten interessant zijn. Daarnaast zal gericht worden op het stimuleren van hotelconcepten die nu nog onvoldoende vertegenwoordigd zijn, zoals congreshotels, appartementenhotels en lifestylehotels.

Procedures inzichtelijk maken en projecten faciliteren

Belangrijke oorzaak voor uitstel of uitval van projecten is het lange ontwikkelingstraject. De gemeente zal zich inspannen dit traject te verkorten door gemeentelijke procedures inzichtelijk te maken en projecten zo goed en snel mogelijk te faciliteren. Daarbij zal vaker als voorwaarde voor verdere onderhandelingen worden gesteld dat tenminste 2 van de benodigde 3 partijen (ontwikkelaar, investeerder en exploitant) bekend zijn. Belangrijk bij het ontwikkelingstraject zijn de inspraakprocedures, die vooral voor buitenlandse partijen nog slecht inzichtelijk zijn. Daarnaast kunnen gemeente en stadsdelen ondersteuning bieden bij de inspraakprocedures door de positieve effecten van hotelontwikkeling te helpen communiceren aan bewoners, maar ook door het bedrijfsleven nadrukkelijker te wijzen op de eigen rol die ondernemers hierin spelen.

Concreet beschikbare en geschikte locaties

Het tekort aan concreet beschikbare en geschikte hotellocaties, waar ook daadwerkelijk een hotelbestemming mogelijk is, moet worden ingelopen. Daarbij ligt een kans bij de grote hoeveelheid leegstaande kantoren. Bij grootstedelijke projecten is een hotelbestemming eenvoudiger te realiseren dan bij bestaande locaties in de verschillende stadsdelen. Vanuit de hotelmarkt bezien is het echter eenvoudiger om uitbreidingen van bestaande hotels te financieren dan om volledig nieuwe hotelprojecten te realiseren. Dit vraagt om welwillendheid bij stadsdeelbesturen om medewerking te verlenen aan

uitbreidingsplannen. Hotels op het water komen nog nauwelijks voor in Amsterdam, maar zijn wel een goede optie om relatief snel hotels te realiseren. Onderzocht zal worden in welke stadsdelen ruimte is voor deze ontwikkeling.

Communicatie verbeteren en facilitering centreren

Veel kennis en deskundigheid is verbrokkeld over de stadsdelen en de centrale gemeente, omdat er onvoldoende wordt gecommuniceerd. Ook bestaande hoteliers, ontwikkelaars en investeerders geven aan behoefte te hebben aan meer communicatie en beter inzicht in de mogelijkheden. De gemeente Amsterdam zal de communicatie vereenvoudigen door kennis en facilitering meer te centreren.

6.2. Acties

Om deze doelstellingen te behalen, neemt de gemeente Amsterdam de volgende acties:

1. De gemeente Amsterdam intensificeert en centraliseert de facilitering van hotelinitiatieven en kennis over de hotelmarkt, door binnen Economische Zaken een **hotelloods** aan te stellen. De hotelloods loodst initiatieven door de gemeentelijke organisatie en fungeert als kennispunt voor markt en gemeentelijke partijen. Ook spant deze loods zich in om het aantal hotelinitiatieven te stimuleren en binnen de gemeente pleitbezorger te zijn voor de hotelfunctie. Om snelle samenwerking met betrokken diensten en stadsdelen te garanderen, wordt een projectgroep Hotels in het leven geroepen waarin EZ, dRO, OGA, Stadsregio Amsterdam en relevante stadsdelen vraag en aanbod naar locaties en initiatieven afstemmen en eventuele knelpunten oplossen. De hotelloods heeft direct toegang tot het College c.q. de wethouder EZ.
2. De gemeente Amsterdam stimuleert uitbreiding van het aantal beschikbare en geschikte **locaties** in samenwerking met marktpartijen, stadsdelen en Stadsregio. Doelstelling is in 2008 50 nieuwe locaties toe te voegen en reeds aangewezen locaties te herbeoordelen op geschiktheid. Deze locaties moeten met name geschikt zijn voor budgethotels, congreshotels, appartementhotels, of lifestylehotels, of waar hotelontwikkeling een kwaliteitsverbetering voor het gebied kan betekenen. Het is essentieel dat aan te wijzen locaties aansluiten bij de vraag van de markt en op korte termijn beschikbaar zijn. Daarbij wordt ook het in PlaBeKa-verband (Platform Bedrijventerreinen en Kantoorlocaties) geschrapte kantooraanbod doorgenomen op mogelijk geschikte locaties voor hotelfuncties. Op grootstedelijke locaties worden hotellocaties opgenomen in een bouwvelop, zodat in de toekomst meer vrijheid blijft bestaan voor de exacte hotellocaties.
3. De gemeente Amsterdam verbetert de **communicatie** met marktpartijen door het transparant maken van procedures en het ontsluiten van een virtueel en actueel overzicht van beschikbare hotellocaties. Hierbij worden ook locaties in de Stadsregio meegenomen.
Ook zal de gemeente jaarlijks 'matchingscongressen' organiseren in samenwerking met de Stadsregio. Hier zullen marktpartijen, gemeente en stadsdelen worden samengebracht. Het biedt een podium om aan de markt te tonen welke nieuwe

hotellocaties beschikbaar zijn en welke lange termijn-keuzes de gemeente maakt ten aanzien van (gebieds)ontwikkeling.

Tenslotte zal de gemeente een tweetalige handleiding Hotelontwikkeling Amsterdam opstellen voor zowel de gemeente en stadsdelen als marktpartijen.

4. Het College van B&W maakt **afspraken** met de Dagelijks Besturen van de stadsdelen om gezamenlijk de doelstelling van 9.000 extra hotelkamers in 2015 te realiseren (zie bijlage 11). Gezien de reeds bestaande hoteldruk in het centrum zijn met dit stadsdeel separate afspraken gemaakt. Het DB van Stadsdeel Amsterdam-Centrum spreekt de intentie uit om tot 2010 extra plannen te genereren voor 1.000 kamers (bovenop de bestaande plannen), binnen de kaders die in het hotelbeleid binnenstad worden geschetst. Daarbinnen worden tenminste twee unieke tophotels mogelijk gemaakt, die van een dergelijk niveau zijn dat Amsterdam ze zou mislopen als zij niet in het centrum kunnen worden gerealiseerd. Dit zijn hotels die de huidige vijfsterrencategorie overstijgen.
5. De gemeente Amsterdam zal de volgende twee **relatief snellere oplossingsrichtingen** nader onderzoeken:
 - a. Hotels te water: het inventariseren welke ligplaatsen op het water, vanuit de markt en vanuit stadsdelen gezien, geschikt zijn voor het plaatsen van tijdelijke (grootschalige) hotelcapaciteit, bijvoorbeeld op een cruiseschip. De betreffende stadsdelen wordt gevraagd vervolgens een bestemmingswijziging voor die ligplaats(en) door te voeren.
 - b. Omzetten van leegstaande kantoren in hotels: de gemeente Amsterdam onderzoekt of het deel van de geïntariseerde voorraad leegstaande kantoren, dat geschikt is bevonden voor omzetting naar de hotelfunctie, in samenwerking met eigenaren en stadsdelen kan worden getransformeerd.
6. De gemeente Amsterdam zal de effectiviteit van het hotelbeleid blijven controleren, door **monitoring** van de voortgang van de hotelontwikkeling en de ontwikkeling van de vraag. Deze voortgangsrapportages worden afgestemd met de Stadsregio en zullen jaarlijks aan het College en het Bestuurlijk Overleg met de stadsdelen worden voorgelegd.

Bijlage 1 Verantwoording

Het onderzoek voor deze Nota Hotelbeleid 2007-2010 is uitgevoerd door Horwath HTL te Hilversum, onder leiding van Ewout Hoogendoorn en Marco van Bruggen. Deze nota bouwt voor een belangrijk deel voort op de nota "Hotelbeleid 1999-2003" en de "Evaluatie Hotelbeleid 1999-2003 en inzet hotelbeleid vanaf 2003". Bij de in deze nota opgenomen analyse van de hotelmarkt van Amsterdam is onder meer gebruik gemaakt van de volgende uitgaven:

- Overzicht potentiële hotellocaties in Amsterdam 2006, DRO Amsterdam
- Toeristische verblijfsaccommodaties stadsregio Amsterdam, ZKA, 2006
- Toerisme in Amsterdam, O+S (oktober 2006)
- Amsterdam in Cijfers 2006, O+S
- Stadsdelen in Cijfers 2006, O+S
- Amsterdamse Economische Verkenningen, SEO, 2006
- Basisprogramma Economie 2007-2010
- Amsterdam Topstad: Metropool
- Noordvleugelbrief, augustus 2006
- Pieken in de Delta, april 2006
- GroteStedenBeleid III, april 2004
- HOSTA 2006, Horwath HTL

Daarnaast zijn interviews gehouden met vertegenwoordigers van de gemeente Amsterdam (Economische Zaken, Dienst Ruimtelijke Ordening en Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam) en de verschillende stadsdelen, alsmede met hotelexploitanten, hotelketens, hoteleigenaren, ontwikkelaars en investeerders inzake de ervaring met de Amsterdamse hotelmarkt in het algemeen en de ontwikkeling en uitbreiding van hotels in het bijzonder. Interviews zijn gehouden in de periode januari tot en met april 2007. De volgende personen zijn geïnterviewd:

- de heer M. van Aelst (Hotel Okura)
- de heer R. Ansems (Renac)
- de heer L. Bamberger (Kroonenberg Groep)
- de heer R. Bar-Ei (Mövenpick)
- de heer L. Beijer (RAI)
- de heer J. Bokhove (Stadsdeel Amsterdam Centrum)
- de heer P. Boogert (Lloyd Hotel)
- de heer C.F. Brandsema (Kantorenloods)
- de heer A. Bree (Carlton Hotel Collection)
- de heer H. Broekman (Bohemen)
- mevrouw H. Bunck (Stadsdeel Oost Watergraafsmeer)
- de heer L. Dijkstra (Eden Hotel Group)
- de heer W.J. van den Dijssel (European Hotel Capital)
- mevrouw V. Duehring (Marriott)
- de heer T. Eenkhoorn (KIT)
- de heer W. de Graauw (Aeon Plaza Hotels)
- mevrouw M. Heim (dRO)

- de heer J.B.Th. Hugenholtz (HPG)
- mevrouw M. Jacobs (Dienst Binnenwaterbeheer)
- de heer I. Kalisvaart (Bouwfonds MAB)
- de heer J. Kroon (Stadsdeel Zuidoost)
- mevrouw S. Meester (Stadsdeel Amsterdam Noord)
- de heer R. de Meijere (Dienst Ruimtelijke Ordening)
- de heer O. Nan (Lloyd Hotel)
- mevrouw C. Receveur (NH Hotels)
- mevrouw H. Schaap (Stadsdeel Slotervaart)
- de heer K. Teer (Dorint)
- de heer R. Verschoor (OGA)
- de heer M. Vrins (Living City)
- de heer H. Westers (Westcord Hotels)

Het proces is begeleid door een Begeleidingsgroep, bestaande uit:

- de heer J. Bokhove (Stadsdeel Centrum)
- mevrouw M. Brouwer (EZ)
- de heer H. Dominicus (ATCB)
- mevrouw M. Heim (Dienst Ruimtelijke Ordening)
- de heer J. Kroon (Stadsdeel Zuidoost)
- de heer B. Maas (Stadsdeel Westerpark)
- de heer K. Philippens (ATCB)
- mevrouw S. Rill (EZ)
- de heer F. Schreuder (EZ)
- de heer P. Spaans (OGA)
- de heer M. Spits (Stadsdeel Oud-Zuid)
- de heer W. Stokman (Stadsdeel Oud-Zuid)
- mevrouw B. Timmermans (EZ)
- de heer R. Verschoor (OGA)
- de heer M. van Vliet (EZ)
- de heer S. van Voorn (Stadsregio Amsterdam)

Als onderdeel van de procesbegeleiding zijn drie bijeenkomsten met de Begeleidingsgroep georganiseerd: bij aanvang, bij de conceptrapportage en bij de eindrapportage. Daarna is een aanvullende bijeenkomst georganiseerd om de rapportage te toetsen bij marktpartijen.

Bijlage 2 Samenvatting Ambities en Doelstellingen

In deze bijlage worden de meest relevante beleidsnotities beschreven, zoals aangehaald in Hoofdstuk 2.

Het Amsterdamse beleid is geformuleerd in Amsterdam Topstad en het Basisprogramma Economie. Op regionaal niveau is het beleid in de Stadsregio Amsterdam van belang. Op Provinciaal en Rijksniveau zijn doelstellingen geformuleerd in het Grotestedenbeleid Amsterdam en Pieken in de Delta.

Amsterdam Topstad

Amsterdam hoort als vestigingslocatie in de top-5 van Europese steden, maar deze positie staat onder sterke druk. Na een jarenlange stabiele 5^e plaats, is Amsterdam in 2005 qua waardering van het vestigingsklimaat door Barcelona ingehaald. Dit jaar dreigt Amsterdam ook ingehaald te worden door Madrid en verder af te zakken naar een zevende of lagere plaats. Als reactie op deze ontwikkelingen is, onder de noemer 'Amsterdam Topstad', de ambitie geformuleerd Amsterdam de 5^e plaats terug te bezorgen en te laten behouden.

In deze internationale concurrentiestrijd draait het om het vermogen van de stad zich op basis van eigen kwaliteiten te onderscheiden, een vruchtbare samenwerking aan te gaan binnen de regio en een inspirerende omgeving te bieden. Amsterdam is uniek door zijn kleinschaligheid, een kenmerk dat in het buitenland zeer gewaardeerd wordt. In combinatie met de veelzijdigheid van cultuur, bedrijven, kennis en bevolking vertegenwoordigt het een grote economische waarde.

Er zijn vijf actielijnen benoemd om Amsterdam als Europees concurrerende stad terug in de top 5 te krijgen:

1. Talent: het koesteren, aantrekken en benutten van talentvolle mensen van verschillend pluimage;
2. Van start naar groei: ruimte creëren en behouden voor talent;
3. Sfeer: mensen en bedrijven zich welkom en gewaardeerd laten voelen;
4. Ruimte: fysieke ruimte in de stad voor creativiteit en ondernemerschap garanderen;
5. Reputatie: in binnen- en buitenland een glashelder beeld van waar Amsterdam voor staat uitbrengen.

De actielijnen sfeer (3) en reputatie (5) hebben een wel zeer directe relatie met de sector toerisme en congreswezen.

Ontmoeting is een onderscheidende factor in de internationale netwerkeconomie. De actielijn 'Sfeer' wil bijdragen aan goede voorzieningen die passen bij de sfeer van de stad, en tegelijkertijd extra gastvrijheid bieden. Voorbeeld is het project 'gastvrijheid' van de Amsterdamse alliantie (een publiek private samenwerking tussen Koninklijke Horeca

Nederland afdeling Amsterdam, de ondernemersvereniging ORAM, ATCB, de KvK, etc), waarbij horeca- en gemeentelijk personeel wordt getraind onder de noemer van het project 'Welcome to Amsterdam'.

De reputatie van steden is van toenemend belang (actielijn 5). Daarom wordt via Amsterdam Topstad geïnvesteerd in citymarketing en het aantrekken van grootschalige internationale evenementen.

Basisprogramma Economie 2007-2010

Amsterdam zet via Topstad in op de economische vernieuwing die cruciaal is voor toekomstige welvaart en werkgelegenheid. De Amsterdamse economie kan echter niet floreren, als daarnaast niet aan een aantal basisvoorwaarden wordt voldaan. Het Basisprogramma Economie 2007-2010 dat medio 2007 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, voorziet hierin. In het Basisprogramma wordt als belangrijk knelpunt voor de economische ontwikkeling van Amsterdam gesignaleerd dat er onvoldoende hotelcapaciteit is. Aangekondigd wordt dat EZ in 2007 een Nota Hotelbeleid zal opstellen, waarin actiepunten worden opgenomen om het tekort op te lossen. Deze Nota Hotelbeleid vormt dus een nadere uitwerking van het Basisprogramma Economie.

Stadsregio Amsterdam

Amsterdam is één van de 16 gemeenten in de Stadsregio Amsterdam. In december 2004 is door de Stadsregio het OntwikkelingsPlan Economie Regio Amsterdam (OPERA) opgesteld, met als doel het verkrijgen van een evenwichtige en duurzame economie in de regio. Centraal staat hoe de regio het internationaal concurrerend vestigingsklimaat moet versterken. Eén van de knelpunten die daarbij is vastgesteld is een beperkte capaciteit van hotels.

De Stadsregio Amsterdam heeft in februari 2007 het onderzoek "Toeristische verblijfsaccommodaties stadsregio Amsterdam" vertaald in een Actieprogramma. Een van de voornaamste conclusies uit het rapport was dat er in de Stadsregio Amsterdam tot 2015 marktruimte is voor 10.000 tot 13.000 kamers. Daarnaast is geconstateerd dat voldoende aanbod van verblijfsaccommodaties van groot belang is voor de economische ontwikkeling van de regio. Om de geconstateerde vraag-aanbod discrepantie met betrekking tot hotels het hoofd te bieden heeft de Stadsregio de volgende acties geformuleerd:

1. Stadsregio Amsterdam ontwikkelt in samenspraak met alle belanghebbende partijen ontwikkelingsgericht beleid.
2. Stadsregio Amsterdam zoekt, in Noordvleugelverband, naar de mogelijkheden om leegstaande kantoren in aanmerking te laten komen voor hotels.
3. Stadsregio Amsterdam zoekt aansluiting bij bestaande regionale promotie.

Binnen de Stadsregio is 85% van de hotels en de hotelkamers te vinden in de stad Amsterdam. Daarmee is duidelijk dat het door Amsterdam in te nemen standpunt en te voeren beleid van doorslaggevende invloed is op het totale beleid in de Stadsregio.

Grotestedenbeleid

De missie in de derde convenantperiode voor het Grotestedenbeleid III (2005-2009) is het ontwikkelen en behouden van een krachtige stad. Met krachtige stad wordt bedoeld een stad die veilig is en als zodanig overkomt, die werk biedt aan werkzoekenden en die

voldoet aan de behoeften van bewoners, bedrijven en instellingen. De gemeente Amsterdam heeft bij de start van GSB III afspraken gemaakt met de rijksoverheid over de te bereiken doelen, in het kader van het forse bedrag dat het Rijk beschikbaar stelt. De stimulering van het toerisme en congreswezen is een van de zes onderwerpen waarover binnen het domein Economie afspraken zijn gemaakt. Amsterdam stelt zich ten doel:

- 1% meer groei van het toerisme in Amsterdam dan de gemiddelde groei van de concurrentie, gemeten op basis van buitenlandse overnachtingen; onder de concurrentie wordt verstaan de top 10 van Europese stedenbestemmingen. In 2003 stond Amsterdam op de 7^e plaats van Europese toeristensteden (bron: Tourmis).
- 1% meer groei van het congresbezoek in Amsterdam dan de gemiddelde groei van de concurrentie (gemeten volgens de ranglijst van de UIA voor internationale non-corporate congressen); onder de concurrentie wordt hier verstaan de top 10 van internationale congressteden. In 2002 stond Amsterdam op de 11^e plaats van congressteden (bron: UIA).

Pieken in de Delta

De beleidsnotitie Pieken in de Delta beschrijft de economische agenda van het kabinet. Voor de Randstad is één van de vier speerpunten het toerisme en congreswezen.

Van belang voor het versterken van de internationale aantrekkingskracht en de concurrentiepositie zijn enerzijds het verbeteren van de regionale samenwerking, waaronder het accommoderen van het internationale stedentoeisme in de regio, het verbeteren van verbindingen binnen de regio en de vernieuwing van het toeristische aanbod, en anderzijds het effectief inzetten op nieuwe markten en doelgroepen. Voor het realiseren van de doelstellingen van Pieken in de Delta is een voldoende aanbod aan hotels een voorwaarde. Dit werd ook al gesignaleerd door het NBTC, dat zich ten doel heeft gesteld dat de toeristische groei in Nederland minimaal 1% hoger moet liggen dan het gemiddelde van de West-Europese landen België, Denemarken, Duitsland en UK. (Bron: Ministerie EZ) Het NBTC ziet als belangrijke knelpunten voor het toerisme naar Nederland de beperkte groeimogelijkheden voor Schiphol en de krapte op de hotelmarkt in Amsterdam. Het NBTC signaleert een grote behoefte aan uitbreiding op de Amsterdamse hotelmarkt, met name het midden en lagere sterrensegment. (Bron:NBTC)

Bijlage 3 Nederlandse Hotel Classificatie

In deze bijlage worden beknopt de normen van de Nederlandse Hotel Classificatie weergegeven, waarnaar wordt verwezen in hoofdstuk 3.

De Nederlandse Hotel Classificatie hanteert naast de minimale basisnormen een puntensysteem waarmee aanvullende normen gewaardeerd worden. Op basis daarvan worden hotels ingedeeld in vijf verschillende sterrencategorieën, waarbij vijfsterren het hoogste, luxe niveau is. Hiermee is een moderner classificatiesysteem ontstaan waarbij ook extra kwalitatieve faciliteiten meegenomen worden in de toekenning van het aantal sterren. Voor de consument zal het systeem een beter inzicht geven in het hotelaanbod.

De onderstaande tabel geeft een beknopte omschrijving per sterrencategorie waarbij iedere categorie meer standaardvoorzieningen en services aanbiedt.

categorie	omschrijving
1 ster	Eenvoudige hotels met standaard inrichting. Een bedrijf mag zich pas een hotel noemen als het 1 ster heeft. Er is een schone omgeving en gastvrije bediening, met ontbijtmogelijkheden. Kamer met bed en wastafel.
2 sterren	Functioneel ingericht eenvoudig tot middenklasse hotel. Dranken zijn verkrijgbaar, er zijn faxmogelijkheden. Kamers als 1 ster en minimaal de helft van kamers heeft eigen douche, toilet en kleurentelevisie.
3 sterren	Comfortabel ingericht middenklasse hotel. Aparte receptie, bagageservice naar kamer, maximaal twee etages lopen naar kamer. Alle kamers eigen douche en toilet, schrijftafel en stoel, telefoon met buitenlijn en kleurentelevisie met radio. Kamers voor niet rokers beschikbaar. Kamergrootte minimaal 17m ² .
4 sterren	Zeer comfortabel ingericht, eersteklas hotel. Bar/ lounge met bediening, roomservice, was- en strijkservice, nooit meer dan 1 etage naar kamer lopen, op verzoek PC met internettoegang. Op kamers niet lichtdoorlatende gordijnen, 2 fauteuils, gastenkuis, extra aansluiting voor pc, föhn, bagagerek, minibar. Kamergrootte minimaal 22m ² .
5 sterren	Luxe hotel met inrichting van zeer hoog niveau. Receptie en conciërge zijn 24 uur per dag aanwezig, valet parking, permanente bagageservice. Bar en restaurant aanwezig. Minibar op elke kamer en 24-uurs drankenroomservice. Minimaal 2 soorten credit cards geaccepteerd. Op kamers is individueel regelbare airconditioning aanwezig, uitgebreid assortiment gastenartikelen, slippers en badjas voor elke gast. Kamergrootte minimaal 26m ² en minstens 2 suites van minimaal 50m ² . Eigen parkeergarage, eigen shuttle service, kiosk, kapsalon of beautysalon.

Bron: Bedrijfschap Horeca en Catering

Bijlage 4 Hotelontwikkeling per stadsdeel

In deze bijlage wordt ingegaan op de aantallen hotels en hotelkamers per stadsdeel, zoals gehanteerd in hoofdstuk 3.

Tabel 13. Amsterdamse hotels naar stadsdeel en classificatie*

	0* + 1*	2*	3*	4*	5*	totaal	totaal %
Centrum	116	41	48	17	11	233	67.0
Westpoort	-	1	-	-	-	1	0.3
Westerpark	-	-	1	1	-	2	0.6
Oud-West	6	6	9	1	2	24	6.9
Zeeburg	-	-	1	-	-	1	0.3
Bos en Lommer	-	-	-	-	-	-	-
De Baarsjes	1	-	-	-	-	1	0.3
Amsterdam Noord	3	-	1	1	-	5	1.4
Geuzenveld-Slotermeer	-	-	1	-	-	1	0.3
Osdorp	-	-	1	-	-	1	0.3
Slotervaart	-	-	2	2	-	4	1.1
Zuidoost	-	-	2	-	-	2	0.6
Oost/ Watergraafsmeer	1	-	3	1	-	5	1.4
De Pijp	13	16	19	11	4	63	18.1
ZuiderAmstel	1	1	1	1	1	5	1.4
Totaal	141	65	89	35	18	348	100.0

Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek i.o.v. EZ Amsterdam

* medio 2006

Tabel 14. Amsterdamse hotelkamers naar stadsdeel 1997-2006*

	1997	2006	Toename absoluut	Aandeel in toename	Toename t.o.v. 1997
Centrum	8.640	10.101	1.461	56%	17%
Westpoort	0	180	180	7%	-
Westerpark	0	190	190	7%	-
Oud-West	1.333	1.391	58	2%	4%
Zeeburg	0	120	120	5%	-
Bos en Lommer	0	0	0	0%	-
De Baarsjes	0	5	5	0%	-
Noord	331	351	20	1%	6%
Geuzenveld-Slotermeer	64	70	6	0%	9%
Osdorp	0	162	162	6%	-
Slotervaart	225	697	472	18%	210%
Zuidoost	272	266	-6	0%	-2%

Oost/Watergraafsmeer	668	970	302	12%	45%
Oud-Zuid	2.767	2.943	176	7%	6%
ZuiderAmstel	903	920	17	1%	2%
Onbekend	542	0	-542	-21%	-100%
Totaal	15.745	18.366	2.621	100%	17%

Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek i.o.v. EZ Amsterdam *medio

Bijlage 5 Segmentatie van de vraag

In deze bijlage wordt verder ingegaan op de vraag naar hotelkamers, zoals beschreven in hoofdstuk 3.

Verdeling vraag naar herkomst

Het grootste deel van de Amsterdamse bezoekers komt uit Europa. Naast 13,8% aan bezoekers uit eigen land zijn Groot-Brittannië (22,4%), Duitsland (6,1%), Frankrijk (4,8%), Spanje (4,7%) en Italië (4,6%) de best vertegenwoordigde Europese landen onder de bezoekers. Met 13,9% is het aantal bezoekers uit de Verenigde Staten groter dan het aantal bezoekers uit Nederland.

Tabel 1. Hotelgasten (*1000) in Amsterdam 2005

	5*	4*	3*	overige	totaal	totaal %
Nederland	162	127	242	93	623	13,8 %
Groot-Brittannië	262	210	343	196	1.010	22,4 %
Duitsland	55	52	94	73	274	6,1 %
Frankrijk	34	37	74	73	218	4,8 %
Italië	31	49	72	57	209	4,6 %
Overig Europa	208	220	294	248	969	21,5 %
Totaal Europa	752	695	1.119	740	3.303	73,1 %
Verenigde Staten	257	153	109	111	630	13,9 %
Overig Amerika	40	21	36	47	145	3,2 %
Azië	110	91	83	55	339	7,5 %
Afrika en Oceanië	19	17	25	38	100	2,2 %
Totaal	1.179	976	1.372	990	4.517	100 %

Bron: Amsterdam in cijfers 2006, Dienst Onderzoek en Statistiek

Wanneer gekeken wordt naar overnachtingen van Europese bezoekers worden hotels in het middensegment systematisch het meeste aangedaan. Opvallend is verder dat vooral Franse bezoekers, maar in lichtere mate ook Italiaanse en Duitse bezoekers een grotere voorkeur vertonen voor het budgetsegment dan bijvoorbeeld Nederlanders en Britten. Wordt er gekeken naar overnachtingen van Amerikaanse bezoekers hebben deze gasten over het geheel genomen een overduidelijke voorkeur voor het vijfsterren segment.

Tabel 2. Classificatievoorkeur hotelgasten in Amsterdam 2005

	5*	4*	3*	overige	totaal
Nederland	26 %	20 %	39 %	15 %	100 %
Groot-Brittannië	26 %	21 %	34 %	19 %	100 %
Duitsland	20 %	19 %	34 %	27 %	100 %
Frankrijk	16 %	17 %	34 %	33 %	100 %
Spanje	16 %	17 %	34 %	33 %	100 %
Italië	15 %	23 %	35 %	27 %	100 %
Verenigde Staten	41 %	24 %	17 %	18 %	100 %
Azië	32 %	27 %	24 %	16 %	100 %

Bron: Horwath HTL; Amsterdam in cijfers 2006, Dienst Onderzoek en Statistiek

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling in aantallen hotelgasten naar land van herkomst weer over de periode 2001-2005. De grootste groei is in deze periode gerealiseerd in Overig Europa. De sterkste daler was Afrika en Oceanië.

Tabel 3. Hotelgasten (*1000) in Amsterdam 2001-2005

	2001	2002	2003	2004	2005	
Nederland	509	535	501	533	623	22%
Groot-Brittannië	1.046	993	939	969	1.010	-3%
Duitsland	249	258	266	257	274	10%
Frankrijk	179	196	182	202	218	22%
Italië	164	170	183	203	209	27%
Overig Europa	702	714	773	830	969	38%
Totaal Europa	2.849	2.866	2.844	2.994	3.303	16%
Verenigde Staten	686	590	586	602	630	-8%
Overig Amerika	134	136	113	140	145	8%
Azië	303	317	305	334	339	12%
Afrika en Oceanië	146	176	137	121	100	-32%
Totaal	4.117	4.084	3.985	4.192	4.517	10%

Bron: Amsterdam in cijfers 2006, Dienst Onderzoek en Statistiek

Verdeling vraag naar marktsegment

Wanneer gekeken wordt naar het aantal overnachtingen in Amsterdam aan de hand van de bezoekredenen kan geconstateerd worden dat het overgrote deel van de bezoekers vanuit toeristische overwegingen de stad bezoekt. Van alle bezoekers in Amsterdam in 2005 had 60% een recreatief motief, terwijl 40% vanuit zakelijke overwegingen de stad bezocht.

Tabel 4. Hotelgasten Amsterdam 2005

Class.	Gasten		Recreatief		Zakelijk	
	#	%	#	%	#	%
5	1.179.000	26%	424.000	16%	755.000	42%
4	976.000	22%	488.000	18%	488.000	27%
3	1.372.000	30%	933.000	34%	439.000	24%
Overig	990.000	22%	861.000	32%	129.000	7%
Totaal	4.517.000	100%	2.706.700	100%	1.810.300	100%

Bron: Dienst Onderzoek en Statistiek, Horwath HTL

Uit de verdeling blijkt dat vier- en vijfsterren hotels het populairst zijn bij zakelijke gasten: 69% van de gasten kiest voor een hotel in deze klasse. Recreatieve gasten daarentegen kiezen in 66% van de gevallen voor een driesterren of lager geclassificeerd hotel.

Het budgetsegment is vrijwel volledig afhankelijk van het recreatieve segment: 87% van de gasten zijn recreatief. Het budgetsegment is daarmee het meest afhankelijk van recreatieve gasten, en het meest seizoensgebonden. Het zakelijk segment vertoont namelijk een ander patroon dan het recreatief segment: uit onderzoek van Horwath HTL blijkt dat op maandag tot en met donderdag de overnachtingen in de drie-, vier- en vijfsterren segmenten in Amsterdam voor circa 64% zakelijk zijn, terwijl dit op vrijdag tot en met zondag circa 66% toeristisch is. Door zowel het zakelijke als het toeristische segment te bedienen kan gedurende de hele week een hoge bezetting behaald worden. Budgethotels die zich voornamelijk op het toeristisch segment richten hebben naar verwachting op weekdays lagere bezettingsgraden dan in de weekeinden. Dit verklaart waarom de jaarrond bezetting in verhouding tot de hogere segmenten relatief laag is, terwijl er (in het hoogseizoen en de weekeinden) wel behoefte is aan meer budgethotels.

Op basis van gegevens van Horwath HTL kan de segmentatie naar zakelijk en recreatief voor de drie- tot vijfsterren hotels verder worden verdeeld, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 5. Marktsegmentatie in Amsterdam 2005

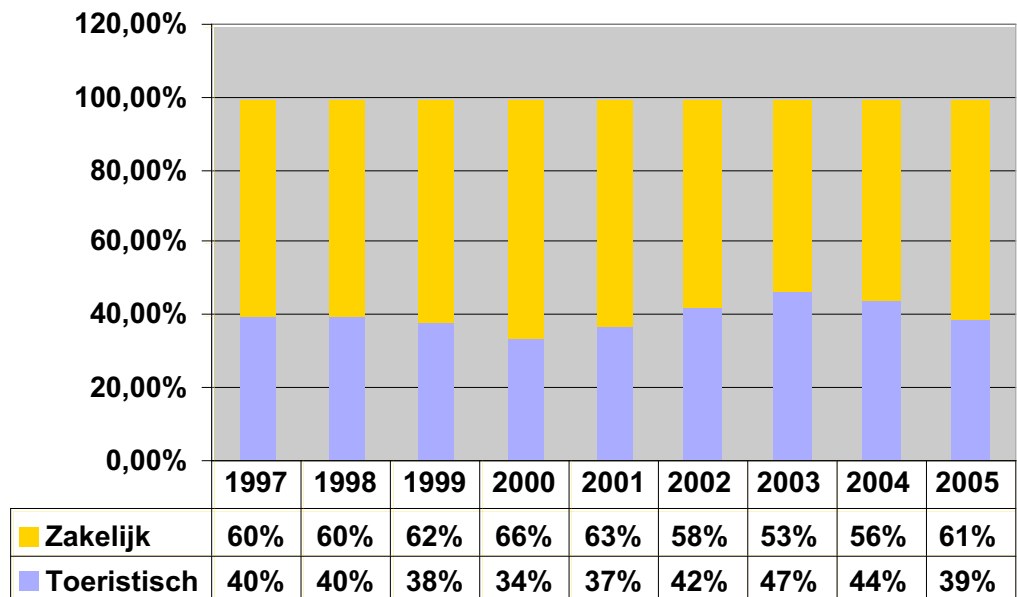
	5*	4*	3*	totaal
Zakelijk individueel	42,6%	45,9%	25,8%	40,7%
Toeristisch individueel	22,8%	30,5%	52,2%	32,1%
Toergroepen	4,8%	10,1%	11,9%	8,6%
Conferenties < 100 p.	13,2%	6,0%	3,5%	8,0%
Conferenties > 100 p.	2,2%	2,5%	0,0%	3,5%
Aircrew	4,8%	3,6%	1,1%	1,9%
Overig	9,6%	1,2%	5,5%	5,0%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: Horwath HTL

De tabel bevestigt dat zakelijke gasten met name in het vier- en vijfsterren segment zijn te vinden, vooral wanneer het om conferenties gaat. Ook aircrew kiest met name voor het hogere segment.

Het toeristisch segment is ten opzichte van 1997 iets gestegen: in 1997 was in totaal 38% toeristisch tegen 41% in 2005. Onderstaande figuur geeft de ontwikkeling in de verhouding zakelijk / toeristisch weer.

Figuur 1. Ontwikkeling verhouding zakelijk / toeristisch 1997-2005



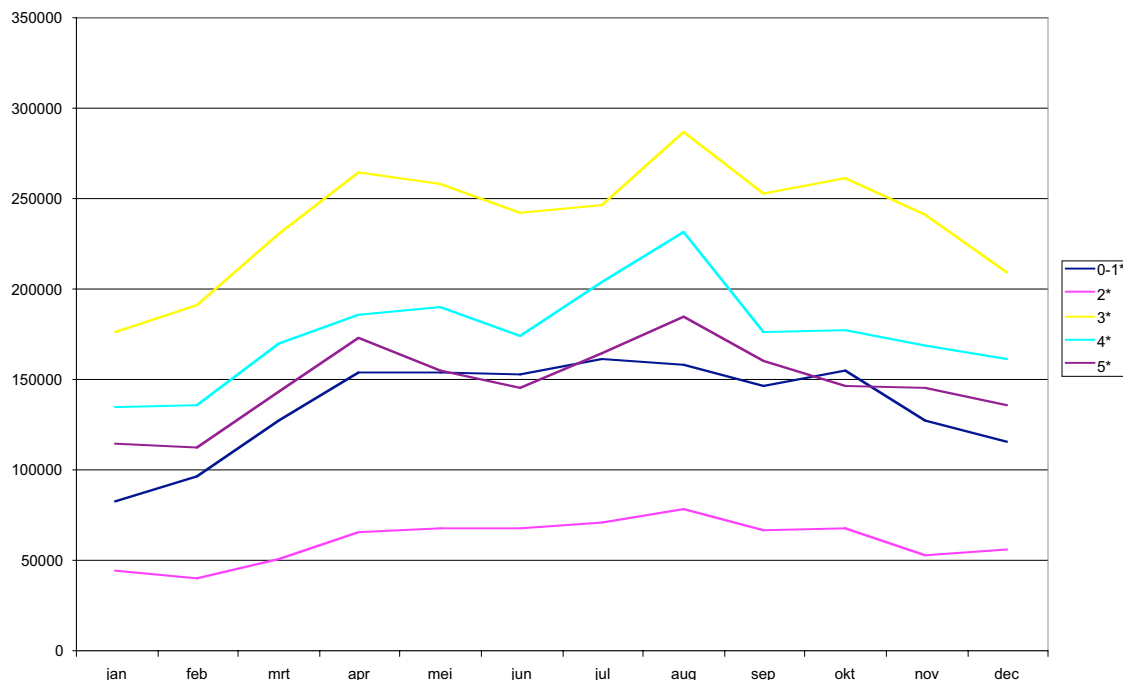
Bron: Horwath HTL, Amsterdam in cijfers, Dienst Onderzoek en Statistiek

Uit de grafiek komt naar voren dat in jaren van hoge bezettingsgraden en kamerprijzen (1999-2001) het toeristisch segment werd weggedrukt door de groei van de zakelijke vraag. In de jaren dat het minder ging (2002-2004) was het toeristisch segment nadrukkelijker aanwezig. In 2005 nam het zakelijke segment opnieuw sterk toe. Dit valt samen met de economische neergang en opleving.

Verdeling van de vraag per maand

De vraag naar hotelkamers in Amsterdam is niet gelijkmatig over het jaar verdeeld. Zoals in de onderstaande figuur is weergegeven, is augustus de drukste maand van het jaar, terwijl januari het rustigst is.

Figuur 2. Overnachtingen per maand (2006)



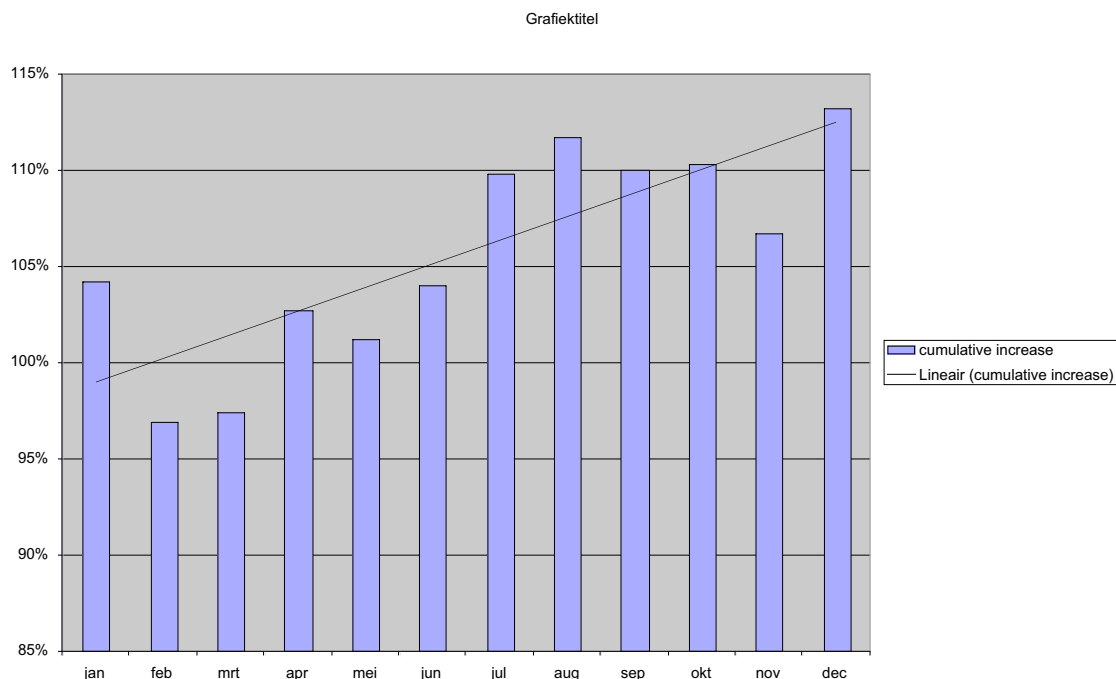
Bron: O+S

Uit de figuur komt naar voren dat alle segmenten een vergelijkbaar patroon vertonen, met een piek in de zomermaanden en een dal in de wintermaanden. Voor de nul- en éénster hotels ligt de piek in juli, voor de overige segmenten in augustus. Voor alle segmenten is de bezettingsgraad in januari het laagst. Alleen omdat februari 3 dagen minder telt, is de vraag in absolute zin lager.

De ongelijkheid van de vraagverdeling is het grootst in de nul- tot tweesterren segmenten: in de topmaand is de vraag in deze segmenten circa 98% hoger dan in januari. In het driesterrensegment is dit 63%, in het viersterrensegment 72% en in het vijfsterrensegment 65%.

De ongelijkheid is de afgelopen jaren toegenomen. Onderstaande grafiek geeft per maand de cumulatieve groei weer in het aantal bezette kamers in de Amsterdamse drie-, vier- en vijfsterren hotels over de periode 2000-2005.

Figuur 3. Overnachtingen per maand (2006)



Bron: Horwath HTL

Uit de grafiek blijkt dat de cumulatieve groei in de tweede helft van het jaar hoger lag dan in de eerste helft van het jaar. Het verschil tussen de beste maand (augustus) en de slechtste maand (januari) is hierdoor toegenomen. In 2000 was het aantal verkochte kamers in augustus nog 42% hoger dan in januari. In 2005 was dit 52% hoger.

Het grote verschil tussen de drukste maand en de minst drukke maand beperkt de optimalisatiemogelijkheden over het gehele jaar. Mogelijke methoden om deze ongelijkheid tegen te gaan zijn enerzijds het vergroten van de capaciteit in topmaanden door het inzetten van tijdelijke hotels (bijvoorbeeld tijdelijke hotelboten of tijdelijke hotels in studenhuysvesting) en anderzijds het verhogen van de vraag in dalmaanden door een betere spreiding van evenementen en congressen.

Groeiverwachting

Op basis van de huidige marktsegmentatie en de verwachte groei in de zakelijke en toeristische markt kan de totaal te verwachten jaarlijkse groei per segment worden berekend.

Uit de gegevens van O+S blijkt dat de vijfsterren hotels 72% zakelijke gasten hebben en 28% leisure gasten. Uitgaande van de in hoofdstuk 3 beschreven jaarlijkse groeiverwachting van 3,5% voor de zakelijke markt en 4,5% voor de toeristische markt, kan de totale jaarlijkse groei voor de vraag naar vijfsterren hotelkamers dan als volgt worden berekend: $72\% \times 3,5\% + 28\% \times 4,5\% = 3,8\%$.

De berekeningen voor de verschillende sterrensegmenten zijn samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 6. Groeiverwachting tot 2015

	Segmentatie			Jaarlijkse groei		
	Zakelijk	Leisure	Totaal	Zakelijk	Leisure	Totaal
0-2-sterren**	12%	88%	100%	3,5%	4,5%	4,4%
3-sterren	36%	64%	100%	3,5%	4,5%	4,1%
4-sterren	59%	41%	100%	3,5%	4,5%	3,9%
5-sterren	72%	28%	100%	3,5%	4,5%	3,8%
Totaal	46%	54%	100%	3,5%	4,5%	4,0%

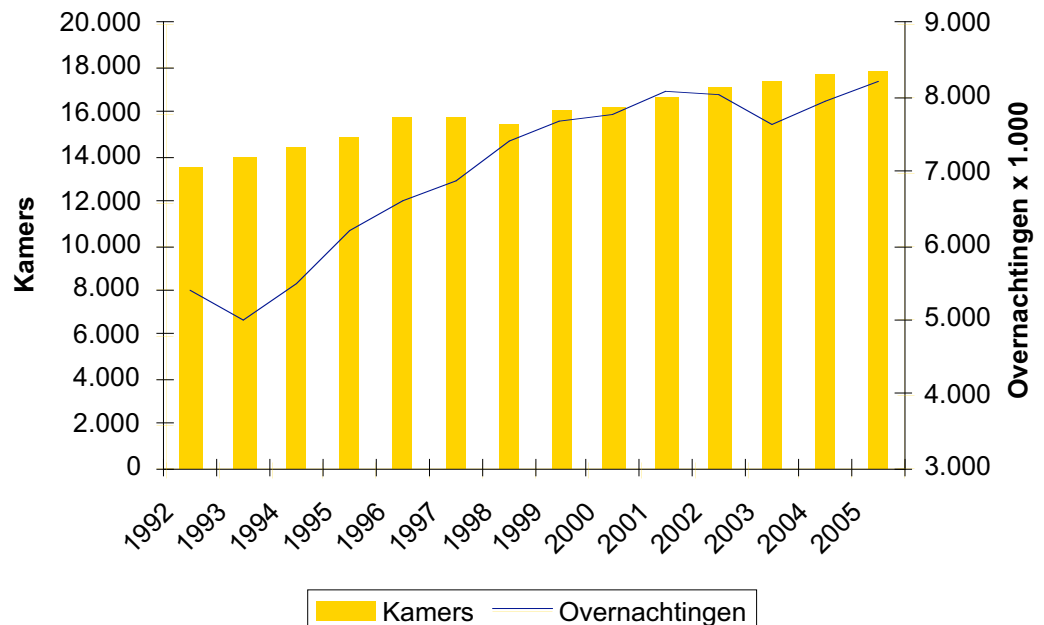
Bron: Horwath HTL

De groeiverwachtingen voor zowel de zakelijke als toeristische markt wijken af van de eerder vastgestelde groeiverwachtingen voor de gehele Stadsregio Amsterdam, weergegeven in het rapport "Toeristische verblijfsaccommodaties stadsregio Amsterdam" (november 2006). Dit kan enerzijds worden verklaard door de verwachting dat de groei in overnachtingen in de gemeenten buiten Amsterdam en Schiphol lager zullen zijn, waardoor het gemiddelde voor de gehele stadsregio negatief is beïnvloed. Anderzijds bieden de sterke resultaten in de hotelmarkt in 2006 en de positieve economische en toeristische verwachtingen voor de komende jaren voldoende aanknopingspunten om ook de groeiverwachting voor de regio als geheel naar boven bij te stellen.

Bijlage 6 Groeicyclus Amsterdamse Hotelmarkt

In deze bijlage wordt de groeicyclus van hotelkamers en hotelovernachtingen beschreven, die is gehanteerd in hoofdstuk 4.

Figuur 1. Cyclus hotelkamers en –overnachtingen Amsterdam



Bron: O+S; bewerking: Horwath HTL

De grafiek maakt zichtbaar dat het aantal overnachtingen tussen 1993 en 2001 veel sneller groeide dan het aanbod. Hierdoor raakte de markt oververhit: in 2000 en 2001 werden recordbezettingen behaald. In 2003 zorgde de daling in de vraag voor een snelle daling in de bezetting, maar in 2005 is dat al weer grotendeels ingehaald.

In de opwaartse cyclus groeide het aantal overnachtingen in Amsterdam van 5,4 miljoen in 1993 tot 8,1 miljoen in 2001. In de neerwaartse cyclus daalde het aantal overnachtingen tot 7,6 miljoen in 2003. Over de gehele cyclus was de gemiddelde jaarlijkse groei daarmee 4,3%. De zakelijke markt groeide in deze periode met 3,8%, terwijl de toeristische markt met 5,0% groeide.

De gemiddelde jaarlijkse economische groei in Nederland was in dezelfde periode 2,3%. De groei in de vraag naar overnachtingen was derhalve gelijk aan 1,87 maal de economische groei.

Bijlage 7 Benodigde uitbreiding aanbod

In deze bijlage wordt de berekening weergegeven van de benodigde uitbreiding in hotelkamers, hotelplannen en hotellocaties, waarvan gebruik is gemaakt in hoofdstuk 4.

Planuitval

Bij de prognoses van het aantal te realiseren hotels moet rekening worden gehouden met uitstel en met planuitval. In de Nota Hotelbeleid 1999-2003 was eveneens een inventarisatie opgenomen van bestaande hotelplannen. In totaal werden voor de periode tot 2004 plannen voor circa 3.000 hotelkamers geïntariseerd, waarvan 1.250 in de periode tot 2001. Wanneer deze plannen echter worden vergeleken met het overzicht van de gerealiseerde hotels uit het Overzicht Potentiële Hotellocatie in Amsterdam 2006, blijkt dat veel hotelontwikkelingen niet volgens plan zijn gerealiseerd. Van de 11 plannen die in de periode 1998-2001 gerealiseerd zouden worden, is slechts 1 hotel volgens planning geopend (Ibis Amsterdam Stopera). Negen van de plannen zijn later dan gepland geopend, met uitstel variërend van 2 jaar (Golden Tulip / Tulip Inn Amsterdam Art) tot 6 jaar (Mövenpick Hotel Amsterdam). Het laatste plan (uitbreiding van Mercure Amsterdam Airport) is in eerste instantie geannuleerd, maar wordt mogelijk weer actueel.

De 2.750 kamers die in de hotelnota 1999-2003 voor de langere termijn gepland stonden, zijn nog steeds geen van alle gerealiseerd, maar bestaan nog wel als plannen.

Vaak zijn de plannen in de tussentijd ingrijpend gewijzigd: het voor 2000 geplande Accor APT Hotel aan de Oostelijke Handelskade, deels bestaande uit hotelappartementen, werd uiteindelijk in 2006 geopend als een viersterren Mövenpick hotel met 410 kamers. Het voor 1999 geplande Smits Hotel aan de Spaarndammerdijk met het thema sport en cultuur werd in 2001 geopend als het Tulip Inn Amsterdam Art, waar in 2004 nog het Golden Tulip Amsterdam Art bij kwam. Een volledige analyse van de in 1998 bekende plannen is weergegeven in bijlage 8.

Daar staat tegenover dat er ook hotels gerealiseerd zijn waarvoor de plannen ten tijde van de vorige hotelnota nog niet bekend waren. Van de 43 gerealiseerde hotelontwikkelingen in de periode 1999-2006 waren er slechts 10 als plan opgenomen in de hotelnota. Vaak gaat het hier om relatief kleine ontwikkelingen van 2 tot 40 kamers, maar in enkele gevallen ook om grote hotelontwikkelingen. Voorbeelden zijn NH Museum Quarter (163 kamers, gerealiseerd in 2000), Ibis Westcorner (180 kamers, gerealiseerd in 2003) en Hotel Artemis (256 kamers, gerealiseerd in 2005).

Een aantal van de bekende hotelplannen uit het Overzicht Potentiële Hotellocatie in Amsterdam 2006 zijn de afgelopen maanden concreter geworden. In maart 2007 werd bekend dat kankerinstituut zal worden gerealiseerd op het Shell-terrein in Amsterdam

Noord, met daarbij een hotel van 50 kamers voor familieleden. Het geplande hotel op Oosterdokseiland krijgt de vorm van een hotel met 550 kamers van de Engelse keten City Inn, te openen in 2010. (Bron: PropertyNL)

Van andere hotelplannen is bekend geworden dat zij niet door gaan. Zo heeft Kroonenberg Groep aangegeven de plannen te wijzigen voor de herontwikkeling van het voormalige ABN-AMRO kantoor aan het Rembrandtplein. Kroonenberg wil de geplande hotelfunctie laten vervallen en in plaats daarvan kantoorruimte realiseren. (Bron: PropertyNL)

In bijlage 9 is een update van de planinventarisatie weergegeven. De bekende plannen zullen pro-actief gevolgd moeten worden om planuitval zoveel mogelijk te verminderen.

Inventarisatie hotellocaties

De gemeente Amsterdam heeft in maart 2006 een inventarisatie gepubliceerd van potentiële hotellocaties in Amsterdam, verdeeld naar de verschillende stadsdelen. Sinds het verschijnen van de inventarisatie zijn al weer nieuwe plannen ontwikkeld. Zo is bekend geworden dat in het Sweelinck Conservatorium een vijfsterrenhotel van 130 kamers zal worden gerealiseerd, te openen in 2009 (bron: PropertyNL). Gezien de hierboven beschreven ervaring met andere projecten moet rekening worden gehouden met uitstel en zal het hotel naar verwachting niet voor 2010 openen. AT5 meldt in mei 2007 al dat er een bezwaarprocedure is aangespannen.

Een belangrijke nieuwe ontwikkeling in het lagere segment is de komst van een Stayokay in Zeeburg, te openen in juli 2007 (bron: Stayokay). Dit project is inmiddels dermate ver gevorderd dat verder uitstel niet waarschijnlijk lijkt.

O+S heeft in 2006 bij een inventarisatie onder 143 hotels gevraagd naar aanwezige nieuwbouw- en uitbreidingsplannen. In totaal werden 2 nieuwbouwplannen en 13 uitbreidingsplannen geïnventariseerd, voor een totaal van 548 hotelkamers. Alle plannen hadden betrekking op de periode 2006-2008. De meeste plannen hadden betrekking op het driesterren of lager segment. Op grote schaal worden nieuwe hotelontwikkelingen mogelijk door het omzetten van kantoren en kantoorontwikkelingen naar nieuwe bestemmingen. Mogelijk zijn 15 kantoren geschikt voor omzetting naar hotels.

Hieruit blijkt dat de hotelmarkt in Amsterdam dynamisch is; op vrijwel continue basis worden bestaande plannen aangepast of nieuwe plannen bekend gemaakt. Om een up-to-date overzicht te kunnen bieden, is het daarom van belang om de ontwikkelingen actief te blijven volgen.

In bijlage 9 zijn 104 potentiële hotellocaties geïnventariseerd. Hiervan bevinden zich 13 in het Stadsdeel Amsterdam Centrum. Onderstaande tabel geeft de verdeling van potentiële hotellocaties over de verschillende stadsdelen weer.

Tabel 1. Overzicht ontwikkelingscapaciteit per stadsdeel

Stadsdeel	Aantal hotellocaties (mei 2007)	In %
Stadsdeel Amsterdam Centrum	13	12%
Stadsdeel Amsterdam Noord	11	10%
Stadsdeel De Baarsjes	2	2%
Stadsdeel Oud-West	9	9%
Stadsdeel Bos en Lommer	5	5%
Stadsdeel Geuzenveld	4	4%
Stadsdeel Oost Watergraafsmeer	12	11%
Stadsdeel Osdorp	4	4%
Stadsdeel Zuideramstel	8	8%
Stadsdeel Slotervaart	8	8%
Stadsdeel Westerpark	4	4%
Stadsdeel Zeeburg	8	8%
Stadsdeel Oud Zuid	3	3%
Stadsdeel Zuidoost	7	7%
Westpoort	6	6%
Totaal	104	100%

Bron: Overzicht Potentiële Hotellocatie in Amsterdam 2006; aanvulling Horwath HTL

Hotelrealisatie t/m 2015

Bij de calculatie van de benodigde hotelkamers tot en met 2015 is uitgegaan van het basisjaar 2005. De hotels die in 2006 zijn gerealiseerd dienen dus te worden meegenomen in de berekeningen. Uit de cijfers van O+S blijkt dat tot juli 2006 8 nieuwe hotels zijn geteld met een totaal van 412 kamers. Daarna is nog in september 2006 het Mövenpick Hotel Amsterdam gerealiseerd met 410 kamers. Sinds 2005 zijn dus reeds 9 hotels met 822 kamers gerealiseerd.

De 104 geïnventariseerde hotellocaties bevinden zich in sterk verschillende stadia van ontwikkeling. In veel gevallen is slechts sprake van een locatie waar een hotelontwikkeling mogelijk is, maar waar nog geen ontwikkelaar actief mee bezig is. Anderzijds kan het zijn dat een ontwikkelaar een exploitant en/ of investeerder heeft, maar dat voor de ontwikkeling op de betreffende locatie nog een bestemmingswijziging nodig is, die al dan niet wordt gesteund door de gemeente.

Op basis van de bestaande kennis zijn de ontwikkelingslocaties ingedeeld in de volgende fasen:

Korte en middellange termijn:

- **Project:** Locatie is bekend en de artikel-19 procedure voor een hotelbestemming is gestart. Er zijn intentieovereenkomsten met de eigenaar van de locatie, de ontwikkelaar, de exploitant en de investeerder.
- **Plan:** Een benodigde bestemmingswijziging wordt ondersteund door de gemeente. Er zijn onderhandelingen tussen eigenaar, ontwikkelaar, exploitant en investeerder.

Lange termijn:

- **Plek:** De locatie is bekend en de hotelontwikkeling wordt door de gemeente ondersteund, maar mogelijk zijn nog niet alle marktpartijen (ontwikkelaar, exploitant, investeerder) ingevuld.
- **Idee:** Ontwikkelaar, exploitant, investeerder of gemeente heeft interesse geuit voor en ontwikkeling in een gebied, maar een concrete locatie is nog niet zeker of het is nog niet bekend of de gemeente een hotelontwikkeling op deze locatie ondersteunt.

De volledige uitwerking van de criteria is weergegeven in bijlage 10.

Op basis van historie en gesprekken met marktpartijen is voor elke fase ingeschat wat de gemiddelde kans is dat de volgende fase bereikt wordt en uiteindelijk het hotel wordt gerealiseerd. De onderstaande tabel geeft de analyses weer van de huidige situatie, dus voordat de acties in deze nota zijn geïmplementeerd.

Tabel 2. Realisatiekansen huidige situatie

	Tot	Plek	Plan	Project	Realisatie
Van					
Idee		10%	1%	1%	1%
Plek			10%	6%	5%
Plan				60%	54%
Project					90%

Bron: Horwath HTL

De onderstaande tabel geeft – op basis van de hiervoor beschreven realisatiekansen - een samenvatting van de totale ontwikkelingscapaciteit op korte en middellange termijn.

Tabel 3. Ontwikkelingscapaciteit tot 2015 – huidige situatie

Fase	Aantal	Aantal hotelkamers	Realisatie kans	Verwacht aantal kamers
Gerealiseerd	9	822	100%	822
Project	14	2.352	90%	2.117
Plan	13	2.440	54%	1.318
Plek	38	3.990	5%	215
Idee	39	5.828	1%	31
Totaal	113	15.432	29%	4.503

Bron: Horwath HTL

Van de 14 projecten wordt verwacht dat 4 (Grand Hotel Amrâth, Qbic, Stayokay en Blauwe Toren) nog in 2007 gerealiseerd zullen worden, voor een totaal van bijna 500 kamers. Daar staat tegenover dat Amsterdam Okura met een verbouwing bezig is waardoor tussen 2005 en 2007 circa 100 kamers zijn komen te vervallen. Inclusief de 822 kamers gerealiseerd in 2006 zal het aantal kamers tot en met 2007 per saldo zijn toegenomen met 1.222.

Van de overige te realiseren projecten (1.617 kamers, ofwel 76%) wordt verwacht dat circa 45% voor 2010 wordt gerealiseerd en de resterende 31% voor 2015.

Van de te realiseren locaties met de status "plan" wordt verwacht dat 30% voor 2010 wordt gerealiseerd en 70% tussen 2010 en 2015. De plekken en ideeën zullen naar verwachting pas na 2010 kunnen worden gerealiseerd.

De verwachte tijdsplanning van de naar verwachting te realiseren plannen en projecten wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4. Verwachte fasering tot 2015 – huidige situatie

Fase	t/m 2007	2007-2010	2010-2015
Gerealiseerd	822	-	-
Project	500	953	664
Plan	-	395	923
Plek	-	-	215
Idee	-	-	31
Totaal	1.322	1.348	1.833
Totaal cumulatief	1.322	2.670	4.503

Bron: Horwath HTL

Op basis hiervan kan de volgende verwachting worden afgezet tegen de benodigde kamers.

Tabel 5. Tijdsplanning nieuwe hotelkamers – huidige situatie

	Benodigd	Verwacht	Tekort
t/m 2007	1.666	1.322	344
t/m 2010	4.148	2.670	1.477
t/m 2015	9.000	4.503	4.497

Bron: Horwath HTL

Uit de planning blijkt dat er anno 2007 al een tekort kan worden verwacht van 344 hotelkamers. In 2010 kan dit zijn opgelopen tot 1.500 en in 2015 tot 4.500.

Verbetering realisatiekansen

Duidelijk is dat er meer hotelkamers dienen te worden gerealiseerd om dit tekort te voorkomen. Op basis van de huidige situatie is ervan uitgegaan dat 29% van de locaties daadwerkelijk gerealiseerd wordt. In hoofdstuk 6 is beschreven welke acties zullen worden ondernomen om de planuitval tegen te gaan en de realisatiekansen te verhogen. De onderstaande tabel geeft weer welke realisatiekansen verwacht worden na implementatie van de beschreven acties.

Tabel 6. Realisatiekansen na implementatie

	Tot	Plek	Plan	Project	Realisatie
Van					
Idee		40%	22%	15%	14%
Plek			55%	39%	35%
Plan				70%	63%
Project					90%

Bron: Horwath HTL

Op basis hiervan kan de ontwikkelingscapaciteit op de nu bekende locaties sterk verbeterd worden, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 7. Ontwikkelingscapaciteit tot 2015 – na implementatie

Fase	Aantal	Aantal hotelkamers	Realisatie kans	Mogelijk aantal kamers
Gerealiseerd	9	822	100%	822
Project	14	2.352	90%	2.117
Plan	13	2.440	63%	1.537
Plek	38	4.070	35%	1.383
Idee	39	5.828	14%	808
Totaal	113	15.512	43%	6.666

Bron: Horwath HTL

Tabel 8. Tijdsplanning nieuwe hotelkamers – na implementatie

	Benodigd	Mogelijk	Tekort
t/m 2007	1.666	1.322	344
t/m 2010	4.148	2.736	1.412
t/m 2015	9.000	6.666	2.334

Bron: Horwath HTL

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat door implementatie van de geplande acties de realisatiekans naar verwachting kan worden verhoogd tot 43%. Het mogelijk aantal te realiseren kamers op de nu bekende locaties neemt dan toe tot 6.700. Desondanks zal er in 2015 een tekort blijven van 2.300 hotelkamers. Om dit op te lossen, dienen nieuwe hotelplannen te worden ontwikkeld op nieuwe hotellocaties.

Te ontwikkelen hotelplannen

Om de benodigde hotelkamers in 2015 te bereiken, zullen zowel op de bestaande locaties als op nieuwe locaties hotelkamers moeten worden gerealiseerd. Deze realisatie komt voort uit projecten en plannen. Onderstaande tabel geeft aan hoeveel projecten en plannen nodig zijn om de benodigde 9.000 hotelkamers te realiseren.

Tabel 9. Benodigde projecten en plannen in aantallen kamers

	Benodigd	Mogelijk	Tekort
t/m 2007	1.666	1.322	344
t/m 2010	4.148	2.736	1.412
t/m 2015	9.000	6.694	2.306

Bron: Horwath HTL

De bovenstaande tabel geeft weer dat van de benodigde 9.000 kamers, 822 al zijn gerealiseerd, wat betekent dat er nog 8.178 gerealiseerd dienen te worden. Uit de eerdere analyses blijkt dat naar verwachting 90% van de projecten zal leiden tot realisatie. Dit betekent dat om 8.178 hotelkamers te realiseren, projecten benodigd zijn voor 9.087 kamers.

De inventarisatie geeft aan dat er op dit moment projecten zijn voor 2.352 hotelkamers. Derhalve dienen er nog projecten te worden gecreëerd voor 6.735 hotelkamers. Wanneer er van wordt uitgegaan dat – na implementatie van de geplande acties – 70% van de plannen tot een project zal leiden, dienen er plannen te zijn voor 9.621 hotelkamers. Omdat uit de inventarisatie blijkt dat de nu bekende plannen in totaal 2.440 hotelkamers omvatten, moeten er nieuwe plannen worden ontwikkeld voor 7.181 hotelkamers.

Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat, na invoering van de geplande acties, een groter deel van de nu bekende plekken en ideeën zal kunnen leiden tot plannen. Naar verwachting zal 22% van de ideeën en 55% van de plekken moeten leiden tot een plan. Dit betekent dat uit de bestaande plekken en ideeën naar verwachting plannen voor 3.477 hotelkamers kunnen voortkomen, en dat 3.704 hotelkamers moeten worden gepland op geheel nieuwe locaties.

Te ontwikkelen hotellocaties

Er dienen nieuwe hotellocaties te worden aangewezen, waarop voor 3.704 nieuwe hotelkamers plannen kunnen worden ontwikkeld. In de acties is aangegeven dat het hierbij essentieel is dat de locaties niet alleen geschikt zijn voor hotelontwikkeling, maar dat deze ook op relatief korte termijn beschikbaar zullen komen. Omdat de locaties in overleg met de stadsdelen en met marktpartijen zullen worden aangewezen, zal de realisatiekans naar verwachting zeer hoog zijn.

Tabel 10. Realisatiekansen nieuwe locaties

	Tot	Plek	Plan	Project	Realisatie
Van					
Idee		100%	75%	53%	47%
Plek			75%	53%	47%
Plan				70%	63%
Project					90%

Bron: Horwath HTL

De benodigde plannen voor 3.704 hotelkamers op nieuwe locaties kunnen op basis van deze realisatiekansen worden teruggerekend tot benodigde locaties. Omdat naar

verwachting 75% van de nieuw aan te wijzen locaties zal kunnen leiden tot een plan, dienen voor 4.939 hotelkamers locaties te worden aangewezen. Uitgaande van gemiddeld circa 100 kamers per hotel dienen derhalve nog circa 50 nieuwe, kansrijke potentiële hotellocaties te worden aangewezen.

Conclusie

Bij de calculatie van de benodigde hotelkamers tot en met 2015 is uitgegaan van het basisjaar 2005. Sinds 2005 zijn al 9 hotels met 822 kamers gerealiseerd.

In bijlage 9 zijn 104 potentiële hotellocaties geïnterpreteerd. Deze zijn – naar waarschijnlijkheid van realisatie vóór 2015 – onderverdeeld in 14 projecten, 13 plannen, 38 plekken en 39 ideeën. De definities van project, plan, plek en idee zijn weergegeven in bijlage 10. Voor zover de beoogde hotelclassificatie bekend is, gaat het om 9% vijfsterren, 58% viersterren, 26% driesterren en 7% budget hotels.

Wanneer de verwachte kamers worden vergeleken met de tijdsplanning van de benodigde extra hotelkamers, blijkt dat er anno 2007 al een tekort kan worden verwacht van circa 350 hotelkamers. In 2010 kan dit zijn opgelopen tot 1.500 en in 2015 tot 4.500.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de oorzaken van planuitval en de mogelijkheden om dit te verminderen. Naar verwachting kan de planuitval worden teruggebracht door het implementeren van de acties benoemd in hoofdstuk 6. Het aantal te realiseren hotelkamers op de nu bekende locaties kan hierdoor mogelijk worden verhoogd tot 6.700.

Het dan nog resterende tekort van 2.300 kamers dient te worden opgelost door het ontwikkelen van nieuwe hotellocaties.

Op basis van het vastgestelde tekort van 4.500 te realiseren kamers en de verwachte realisatiekansen, dienen aanvullende plannen worden ontwikkeld voor minimaal 7.200 nieuwe hotelkamers. Naar verwachting kunnen voor 3.500 kamers nieuwe plannen worden ontwikkeld op reeds bekende locaties en dienen voor 3.700 kamers plannen te worden ontwikkeld op geheel nieuwe locaties. Rekening houdend met de ontwikkeltijd van hotels zal er naar gestreefd worden deze nieuwe plannen uiterlijk in 2010 bekend te hebben.

Door nieuwe hotellocaties aan te wijzen in overleg met stadsdelen en marktpartijen kan naar verwachting de realisatiekans voor deze nieuwe locaties sterk worden verhoogd, zodat 75% van de locaties leidt tot een hotelplan. Voor de benodigde plannen voor 3.700 nieuwe hotelkamers moeten dan naar verwachting locaties worden aangewezen voor een potentieel van circa 5.000 hotelkamers. Uitgaande van gemiddeld 100 kamers per hotel dienen derhalve nog circa 50 nieuwe, kansrijke potentiële hotellocaties te worden aangewezen. Rekening houdend met de benodigde tijd om op deze locaties daadwerkelijke plannen uit te werken, zullen deze 50 locaties voor eind 2008 moeten worden aangewezen.

Bijlage 8 Analyse van in 1998 bekende plannen

In deze bijlage wordt een analyse van de planuitval van de in 1998 bekende plannen weergegeven, ter ondersteuning van de analyse in bijlage 7.

Gepland (Nota Hotelbeleid 1999-2003)			Gerealiseerd / huidige planning			
Ontwikkeling	Opening	Aantal kamers	Huidige naam	Gerealiseerd (verwacht)	Aantal kamers	Oorzaak uitstel / uitval / wijziging
Blakes	1998	25	The Dylan	2000	41	n.b.
Koopermolen	1998	39	De Koopermolen	1999	23	n.b.
Bastion Weespertrekvaart	1999	40 (uitbr.)	Bastion Amsterdam Amstel	2001	72	n.b.
Hotel Avenue	1999	70 (uitbr.)	Hotel Avenue	2001	30	n.b.
Hotel de Compagnie	1999	60	Albus Grand	1999	74	n.b.
Smits Hotel	1999	96	Golden Tulip Art Hotel	2001	130	Oorspronkelijke partij kreeg financiering niet rond
Mercure Weespertrekvaart	-	130 (uitbr.)	Mercure Amsterdam a/d Amstel	2003	190	n.b.
Lloyd Hotel	2000	150	Lloyd Hotel	2005	116	Financiering, Monumentenzorg
APT Hotel (Accor, OHK)	2000	360	Mövenpick Amsterdam	2006	411	Economie, ketenbeslissingen
Ibis Valkenburgerstraat	2000	203	Ibis Amsterdam Stopera	2000	207	n.v.t.
Mercure Nieuwe Meer	2000	50	Mercure Amsterdam Airport	n.b.	150	Economie
Holiday Inn	-	180	Royal Tulip	(2009)	210	Keten

Zuidas			Amsterdam Symphony			haakte af
Carlton Marina	2002	210	Carlton Marina	(2011)	350	Bezwaar- procedures
Oosterdoks- eiland	-	300	City Inn	(2011)	550	Vinden van investeerder
Scheepvaart- huis	-	200	Grand Hotel Amrath Amsterdam	(2007)	173	n.b.
RAI Convention Hotel	2004	800	RAI Hotel	(2012)	800	Annuleren plannen RAI zelf, procedures

Bijlage 9 Inventarisatie hotellocaties

In deze bijlage worden de op dit moment bekende hotellocaties geïnventariseerd en geëvalueerd, ter ondersteuning van de analyse in bijlage 7. In bijlage 9A en 9B worden hieruit de geïnventariseerde projecten en plannen weergegeven.

De inventarisatie is gebaseerd op informatie verkregen van de verschillende stadsdelen en projectbureaus, aangevuld met informatie van Horwath HTL. Bij de telling van de geplande kameraantallen is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de meest recente informatie. Daar waar nog geen kameraantallen bekend zijn, zijn schattingen gemaakt op basis van de beschikbare totale vloeroppervlakte of aannames gedaan op basis van de locatie. Bij de evaluatie van de locaties is gebruik gemaakt van de criteria weergegeven in bijlage 10.

N.B. Deze bijlage is wegens de grootte bijgevoegd als aparte Excel-sheet.

Hotel / Locatie	Class.	# kamers	Details	Geplande opening	Locatie	Best.	Ontwikkelaar	Exploitant	Investeerder
Centrum: 13 locaties									
Ibis Centraal Station	3	183	Uitbreiding, bouw gestart	jul-08	5	5	5	5	5
Oosterdokselaan	4	540	City Inn	2010	5	5	5	5	5
Grand Hotel Amrâth (Scheepvaarthuis)	5		Amrâth Hôtels / Worldhotels	2007	5	5	5	5	5
Weesperplein / Sarphatistraat 52			Bestemmingsplan: gemengde doeleinden	-		X			
Carlton Marina Hotel Kop Westerdokselaan	4	300		2011	4	5	4	4	4
Rembrandt Plaza (ABN-AMRO gebouw)	(5)	(150)	Hotelpannen geannuleerd	-	X				
Weesperhof (t.h.v. Nieuwe Keizersgracht 1)		(<10)	Geannuleerd wegens bezwaren uit de buurt	-		X			
Kadiksplein/ Nieuwe Vaart		>10	Pand is nog niet te koop	LT	0	3	0	0	0
Oostenburgergracht 151 (Sporthal Oostenburg)			Er moet eerst vervanging van de sporthal	LT	1	3	0	0	0
Sarphatistraat / hoek Zeeburgerstraat			Omzetting via WRO	LT	1	3	0	0	0
Sarphatistraat / Spinozastraat			Voormalig Emma Kinderziekenhuis	2013	5	3	0	0	0
NH Krasnapolsky	5	50	we vleugel Nieuw	2008	5	5	5	5	5
Westelijk Stationselaan	n.b.	n.b.	NS Vastgoed	n.b.	1	0	5	0	0
Oostenburgerelaan	3-4	200	Appartementenhotel	2010-2014	4	3	5	4	4
Kadasterpand, Prins Hendrikade		100	Victoria Hotel; toestemming onzeker		5	1	5	5	5
Hotel de l'Europe	5	14	breiding met 14 suites	2008	5	2	5	5	5
Noord: 11 locaties									
Tussen Asterweg en Klaprozenweg			PB vastgesteld, UB wordt opgesteld	LT	1	3	0	0	0
Zuiderzeeweg/ Entreegebied				LT	1	3	0	0	0
Noorder IJplas				LT	1	3	0	0	0
NDSM Oost terrein				LT	5	3	0	0	0
Shell terrein noord, IJ-oever (Overhoeks)	4-5	n.a.	SP vastgesteld	2010	5	3	5	0	0
Johan Van Hasseltzone			Realisatie na metrostation	LT	5	3	0	0	0
Centrumgebied Noord	0-3	200	Ruimte voor 1 à 2 hotels van 100-125 kamers	2014	0	3	0	2	0
KPN gebouw			Ruimte voor hotel		2	1	0	0	0
Vliegenbos			Locatie geschikt voor hotel		2	3	0	0	0
Buiksloterham			Investeringsbesluit vastgesteld 20-12-2006	LT	0	1	0	0	0
Buiksloterham ICCI		50	Kamers voor familieleden bij Kankerinstituut	2011	3	3	0	3	3
De Baarsjes: 2 locaties									
Mercatorpark			Op te nemen in planvorming	LT	5	3	0	0	0
Surinameplein			Op te nemen in planvorming	LT	5	3	0	0	0
Oud-West: 9 locaties									
Overtoom 13-17 Houthandel de Vijzel	3	97	s uitbreiding NH Amsterdam Centre		5	2	5	5	5
Vinkzichtpanden (Kinkerstraat)	3	150	Ibis - buurt is tegen		4	3	4	3	4
Overtoom			4 hotels mogelijk, inclusief De Vijzel		0	3	0	0	0
Kinkerstraat			4 hotels mogelijk, inclusief Vinkzichtpanden		0	3	0	0	0
Nassaukade			2 hotels mogelijk		0	3	0	0	0
1e Constantijn Huijgensstraat			2 hotels mogelijk		0	3	0	0	0
Bilderdijkstraat			2 hotels mogelijk		0	3	0	0	0
JP Heijestraat			2 hotels mogelijk		0	3	0	0	0
De Clercqstraat			2 hotels mogelijk		0	3	0	0	0
Marriott Amsterdam (Stadhouderskade)	5	80 - 150	Uitbreidingsplannen afgewezen door stadsdeel	-	5	X	5	5	5
Bos en Lommer: 5 locaties									
Blauwe Torens (Leeuwendalersweg 21)	3	190	Eigenaar Nieuw Slotania	2007	5	5	5	5	5
UJV/GAK Gebouw	3		Planningsfase 250	LT	4	1	5	1	0
Jan van Galenstraat (Sportpark)			SPvE vastgesteld		5	3	0	0	0
Molenwerfterrein			Omzetting via WRO	LT	5	3	0	0	0
Entreegebied Bos en Lommer	3-4	n.b.	Onderzoeksfase	n.b.	0	3	0	0	0
Geuzenveld / Slotermeer: 4 locaties									
Plein '40-'45		> 100	Omzetting via WRO	LT	0	0	0	0	0
Slotermeerlaan (FNV-gebouw)	3-4	150	Eigenaar Nieuw Slotania	2008	4	2	5	5	5
Noorderhof Fase 2 (Sloterplas - keerlus 14)			n.v.t.		X	0	0	0	0
Noordwesthoek Sloterplas			Ontwikkelingsvisie wordt opgesteld in 2007	LT	0	0	0	0	0
Metrostation Jan van Galenstraat			Ontwikkelingsvisie wordt opgesteld in 2007	LT	0	0	0	0	0
Oost/Watergraafsmeer: 12 locaties									
Linnaeusstraat 89 (Burgerziekenhuis)		100	Aedes is nieuwe eigenaar en overweegt hotel	LT	5	5	5	0	5
Casa 400 - Eenhoorngebied	3	150	150 kamers jaarrond, 382 studentenkamers	Medio 2008	5	3	5	4	5
Eenhoorngebied / Nobelweg	3	200	Congres hotel PNC	n.b.	4	4	4	0	0
Overamstel, Spaklerweg	3		Bouwenvelop wo000n 2007 getenderd	2010	5	3	0	0	0
Overamstel, Willem Feneqastraat e.o.	3		hotel op bedrijventerrein in toekomst toegestaan	LT	0	3	0	0	0
Overamstel, rond A2/Joan Muyskensweg	3		hotel in deelgebied in toekomst toegestaan	LT	0	3	0	0	0
Amstel station (Julianaplein)	2-5	150-400	Tender procedure	LT	5	3	3	0	0
Science Park Amsterdam (Kruislaan)	4	150-325	Congres hotel	2010	5	5	4	1	1
Amstelcampus (Rijnspoorplein)		150	Ruimte voor hotelontwikkeling		5	1	0	0	0
NH Tropen	3	80	Uitbreiding van 80 naar 160	2009	5	1	5	5	5
Parooldriehoek (Wibautstraat)		100	Circa 5,000 m ² mogelijk	LT	1	0	0	0	0
Hotel Arena	3	50	Uitbreiding van 127 naar 176 plus	LT	4	1	5	5	5

Project	Plan	Plek	Idee	Totaal	Totaal stadsdeel
183				183	
540				540	
173				173	
300				300	
			20	20	
		80		80	
		80		80	
		80		80	
50				50	
	200		500	500	
			200	200	
			100	100	
			14	14	2.320
		100		100	
		100		100	
		100		100	
		100		100	
		80		80	
		100		100	
			200	200	
			100	100	
		100		100	
			100	100	
	50			50	1.130
		80		80	
		80		80	160
			97	97	
			150	150	
			150	150	
			150	150	
			200	200	
			100	100	
			100	100	
			100	100	
			100	100	
			100	100	1.147
190				190	
			250	250	
		80		80	
		80		80	
			80	80	680
			100	100	
			100	100	
			100	100	
			100	100	400
			100	100	
			100	100	
			150	150	
			200	200	
			80	80	
			100	100	
			150	150	
			80	80	
			100	100	
			50	50	1.480

Project	Plan	Plek	Idee	Totaal	Totaal stadsdeel
164,7	0	0	0	164,7	
486	0	0	0	486	
155,7	0	0	0	155,7	
0	0	0	0	0	
270	0	0	0	270	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0,108	0,108	
0	0	4,32	0	4,32	
0	0	4,32	0	4,32	
0	0	4,32	0	4,32	
45	0	0	0	45	
0	0	0	2,7	2,7	
0	108	0	0	108	
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	0	0,0756	0,0756	1.246
0	0	5,4	0	5,4	
0	0	5,4	0	5,4	
0	0	5,4	0	5,4	
0	0	5,4	0	5,4	
0	0	4,32	0	4,32	
0	0	5,4	0	5,4	
0	0	0	1,08	1,08	
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	5,4	0	5,4	
0	0	0	0,54	0,54	
0	27	0	0	27	66
0	0	4,32	0	4,32	
0	0	4,32	0	4,32	9
0	0	0	0,5238	0,5238	
0	0	0	0,81	0,81	
0	0	0	0,81	0,81	
0	0	0	0,81	0,81	
0	0	0	1,08	1,08	
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	0	0	0	6
171	0	0	0	171	
0	0	0	1,35	1,35	
0	0	4,32	0	4,32	
0	0	4,32	0	4,32	
0	0	0	0,432	0,432	181
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	0	0,54	0,54	2
0	0	0	0	0	
0	0	5,4	0	5,4	
0	81	0	0	81	
0	0	10,8	0	10,8	
0	0	5,4	0	5,4	
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	8,1	0	8,1	
0	0	10,8	0	10,8	
0	0	0	0,81	0,81	
0	0	0	0,432	0,432	
0	0	0	0,54	0,54	
0	0	0	0,27	0,27	125

Hotel / Locatie	Class.	# kamers	Details	Geplande opening	Locatie	Steen / toest. Gem.	Ontwikkelaar	Exploitant bekend	Investeerder bekend
Osdorp: 4 locaties									
Airport Business Park Osdorp	3-4	150-200	Bestemmingsplan vastgesteld	LT	5	5	0	0	0
Sportpark Ookmeer		200	Vernieuwingsplan	LT	3	3	0	0	0
Centrum Amsterdam Nieuw West		100-120	Vastgesteld vernieuwingsplan	LT	5	3	0	0	0
Lake Palace Hotel (Sloterplas)	4	240		2010	3	1	0	0	0
Zuideramstel: 8 locaties									
Amsterdam Symphony (Zuidas Gershwin)	5		80% Tulip	2009	5	5	5	4	4
Theaterhotel (Kop Rivierenbuurt)	3-4	230	Van den Ende	2010	4	5	4	3	4
Museumgebied Zuidas (Beethovenstraat)			Opgenomen in planvorming	LT	5	3	0	0	0
Creditcard hotel WTC		35	c hotel	2007	5	5	4	4	4
OSIB Hotel Publicisflat ("Mexx hotel")	1	220		2007	4	3	3	5	3
Okura	5	-/ 110	Verbouwing kamers: van 3 naar 2 of van 2 naar 1	2007	5	5	5	5	5
RAI	4-5	800	Marriott	2011	5	2	4	3	3
Leijenbergh	4	200			5	1	5	1	5
Slotervaart: 8 locaties									
Fashion Hotel Andreasterrein	4	272	Westcord	2008	5	5	5	5	5
HEM Hotel	3	84	Upgrade en uitbreiding bestaande 216 3* kamers	2008	5	5	5	5	5
HEM Torens	3	150	Torens op bestaande HEM Hotel	2014	5	3	5	5	5
Medisch Centrum Slotervaart			Nog niet in concrete planvorming opgenomen	LT	3	1	0	0	0
Nachtwachttoren			Geen hotelplan meer			X			
Delta-10 (Defflandplein)	4	450	Te combineren met HEM hotel	2011	5	3	4	4	4
Mercure Schiphol Airport (Oude Haagseweg)	4	15	Uitbreiding	LT	5	0	0	5	5
AEG gebouw		200	Studentenkamers / hotel (vgl. Casa 400)		3	1	5	1	0
Oraniewijk / Lelylaan		100	Aanvraag in pril stadium		5	1	5	0	0
Westerpark: 4 locaties									
Houthavens- Westerpark	1	150	NJHC	2011	2	3	2	2	2
Westerasfabriekterrein				LT	5	3	0	0	0
Zeeheldenbuurt		ca. 25	Initiatief voor hotelachtige functie		1	3	0	0	0
Jan van Galenstraat		ca. 25	Initiatief voor hotelachtige functie		1	3	0	0	0
Zeeburg: 8 locaties									
Timorplein	-	96	Sakav	2007	5	5	5	5	5
Haveneiland	4	140	Art / Woonhotel	2009	5	5	5	4	3
Kop Java-eiland	-	-	Tenderprocedure	LT	5	5	2	2	2
Zeebuoreiland			Opgenomen in ontwikkelingsvisie	LT	5	3	0	0	0
Steigereiland (kavel 1) - Sluishuis	3	120	MAB ontwikkeling	2010	5	3	5	3	3
Rietlanden West (Diemerparklaan)				LT	5	3	0	0	0
IJburg			Opgenomen in SPvE	LT	5	3	0	0	0
Entreporthaven, Van Lohuizenlaan			HBB/Amplan	2009	5	3	4	0	0
Oud Zuid: 3 locaties									
Stadionplein	n.b.	n.b.	Ruimte voor een hotel	n.b.	5	3	0	0	0
Conservatorium	5	130	Alrov	2009	5	3	5	5	5
Valeriuskliniek			Omzetting via WRO	LT	5	3	0	0	0
Kunstverzamelcentrum De Pijp			Geen hotel mogelijk		X	X			
Zuidoost: 7 locaties									
Holterbergweg / Burg Stramanweg Kavel 17	4	250	Aeon Plaza	n.b.	5	5	4	4	4
GETZ Entertainment Center	4	200	Gesprekken met kandidaat	2010	5	5	4	3	3
Holterbergweg Handelshuis	3	180	Plannen zijn geannuleerd	-				X	X
Muntbergweg	4	80 à 100		2008	5	5	0	0	0
Amstel III Meibergdreef (AMC)	3-4	200	Zorghotel (hotel sterk gericht op AMC)	2010	3	4	5	3	3
Snackstrip (Lloyds gevangenis)				LT	3	3	0	0	0
Daalwijdreefzone		200	Hotel bleek niet haalbaar					X	
Hoek Bijlmerdreef/Dorlingdreef			Haalbaarheid/wenselijkheid wordt onderzocht		1	1	0	0	0
Atlas gebouw			Eigenaar onderzoekt ombouw naar hotel		5	1	4	2	5
Westpoort - Teleport - Sloterdijk: 6 locaties									
Deccaweg (vervoerscentrum)			Bouwaanvraag		5	1	5	0	0
Kavel L West	4		Montefiore	2008	4	3	5	3	3
Orlyplein Noord (Teleport)				LT	3	3	0	0	0
Orlyplein Zuid (Teleport)				LT	3	3	0	0	0
Restaurant 'Coentunnel'	3	84	Naast bestaand restaurant Start bouw in 2007	2008	5	5	5	5	5
Anamet (Transformatorweg 30)			Maeyveld onderzoek hotelvestiging		5	1	5	0	0
Totaal inventarisatie		104	locaties						

LT = Lange Termijn
n.b. = niet bekend

Project	Plan	Plek	Idee	Totaal
		150		150
		200		200
		100		100
			240	240
				690
210				210
	230			230
		100		100
35				35
	220			220
-110				-110
			800	800
			200	200
				1.685
267				267
84				84
	150			150
			100	100
				150
			200	200
			100	100
				1.501
		150		150
		100		100
			25	25
			25	25
				300
96				96
	140			140
		100		100
		100		100
	120			120
		100		100
		100		100
			150	150
				906
		100		100
	130			130
		100		100
				330
250				250
	200			200
		100		100
			100	100
	200			200
		100		100
			100	100
			200	200
				1.150
			100	100
	200			200
84				84
				150
				150
				734
Totaal				14.613

	Project	Plan	Plek	Idee	Totaal
Aantal	14	13	38	39	104
Kamers	2352	2440	3990	5831	14613
gemiddeld	168	188	105	150	141

Project	Plan	Plek	Idee	Totaal
				0
0	0	8,1	0	8,1
0	0	10,8	0	10,8
0	0	5,4	0	5,4
0	0	0	1,296	1,296
				26
				0
189	0	0	0	189
0	124,2	0	0	124,2
0	0	5,4	0	5,4
31,5	0	0	0	31,5
-99	118,8	0	0	118,8
0	0	0	0	-99
0	0	0	4,32	4,32
0	0	0	1,08	1,08
				375
				0
240,3	0	0	0	240,3
75,6	0	0	0	75,6
0	81	0	0	81
0	0	0	0,54	0,54
0	0	0	0	0
0	243	0	0	243
0	0	0	0,81	0,81
0	0	0	1,08	1,08
0	0	0	0,54	0,54
				643
				0
0	0	8,1	0	8,1
0	0	5,4	0	5,4
0	0	1,35	0	1,35
0	0	1,35	0	1,35
				16
				0
86,4	0	0	0	86,4
0	75,6	0	0	75,6
0	0	5,4	0	5,4
0	0	5,4	0	5,4
0	64,8	0	0	64,8
0	0	5,4	0	5,4
0	0	5,4	0	5,4
0	0	8,1	0	8,1
				257
				0
0	0	5,4	0	5,4
0	70,2	0	0	70,2
0	0	5,4	0	5,4
0	0	0	0	0
				81
				0
225	0	0	0	225
0	108	0	0	108
0	0	0	0	0
0	0	5,4	0	5,4
0	108	0	0	108
0	0	5,4	0	5,4
0	0	0	0	0
0	0	0	0,54	0,54
0	0	0	1,08	1,08
				453
				0
0	0	0	0,54	0,54
0	108	0	0	108
0	0	5,4	0	5,4
0	0	5,4	0	5,4
75,6	0	0	0	75,6
0	0	0	0,81	0,81
				196
				Totaal te realiseren
				3.681
				Gerealiseerd
				822
				Totaal
				4.503

Bijlage 10 Criteria hotellocaties

Voor een hotelontwikkeling zijn nodig een locatie, ontwikkelaar, exploitant, investeerder en een hotelbestemming. Elk item kan zich in verschillende stadia bevinden.

Locatie:

- 0. Locatie is nog niet bekend
- 1. Initiatiefnemer weet locatie voor hotel
- 2. Initiatiefnemer heeft contact met eigenaar locatie voor hotel
- 3. Initiatiefnemer is in onderhandeling met eigenaar locatie voor hotel
- 4. Initiatiefnemer heeft intentieovereenkomst met eigenaar locatie voor hotel
- 5. Initiatiefnemer is eigenaar van locatie voor hotel
- X Locatie is niet beschikbaar voor hotel

Bestemming:

- 0. Bestemming is niet bekend
- 1. Bestemmingswijziging is nodig
- 2. Verzoek tot bestemmingswijziging is aangevraagd bij gemeente
- 3. Bestemmingswijziging wordt ondersteund door gemeente
- 4. Artikel 19-procedure is gestart
- 5. Bestemming is hotel
- X Bestemmingswijziging is niet mogelijk

Ontwikkelaar:

- 0. Ontwikkelaar is nog niet bekend
- 1. Initiatiefnemer weet ontwikkelaar voor hotel
- 2. Initiatiefnemer heeft contact met ontwikkelaar voor hotel
- 3. Initiatiefnemer is in onderhandeling met ontwikkelaar voor hotel
- 4. Initiatiefnemer heeft intentieovereenkomst met ontwikkelaar voor hotel
- 5. Initiatiefnemer is ontwikkelaar voor hotel
- X Ontwikkelaar is niet te vinden

Exploitant:

- 0. Exploitant is nog niet bekend
- 1. Initiatiefnemer heeft idee voor exploitant
- 2. Initiatiefnemer heeft contact met exploitant
- 3. Initiatiefnemer is in onderhandeling met exploitant
- 4. Initiatiefnemer heeft intentieovereenkomst met exploitant
- 5. Initiatiefnemer is exploitant
- X Exploitant is niet te vinden

Investeerder:

- 0. Investeerder is nog niet bekend
- 1. Initiatiefnemer heeft idee voor investeerder
- 2. Initiatiefnemer heeft contact met investeerder
- 3. Initiatiefnemer is in onderhandeling met investeerder
- 4. Initiatiefnemer heeft intentieovereenkomst met investeerder

5. Initiatiefnemer is investeerder

X Investeerder is niet te vinden

In de hotelnota wordt gesproken over Idee, Plek, Plan en Project. Dit hangt samen met de volgende stadia:

Criteria Hotelnota – minimum niveaus

Idee: L0; B0; O0; E0; I0

Plek: L1; B3; O0; E0; I0

Plan: L3; B3; E3; I3

Project: L4; B4; E4; I4

Wanneer één van de aspecten het stadium X heeft bereikt, wordt geconcludeerd dat hotelontwikkeling op deze locatie niet mogelijk is, en is niet langer sprake van een potentiële hotellocatie.

Samenvatting

Een hotelontwikkeling begint met een **idee**. Als bekend is wat de geplande locatie is en dat de gemeente een hotel op deze locatie ondersteunt (en dus een bestemmingswijziging mogelijk wordt), wordt gesproken van een **plek**. Wanneer sprake is van onderhandelingen tussen eigenaar, ontwikkelaar, exploitant en investeerder en de ontwikkeling wordt gesteund door de gemeente, kan gesproken worden over een **plan**. Wanneer deze onderhandelingen hebben geleid tot vaststelling van een intentieverklaring en de artikel 19-procedure is gestart, is het een **project** geworden.

Bijlage 11 Afspraken bij de Nota Hotelbeleid 2007-2010

Op 5 september 2007 is een bestuurlijke werkconferentie gehouden waaraan vrijwel alle stadsdelen en de centrale stad hebben deelgenomen. Inzet van deze conferentie was om gezamenlijk het Amsterdam-brede belang van het hotelbeleid vast te stellen, en gezamenlijk stappen te zetten om het beleid ook daadwerkelijk vorm en inhoud te geven. Hieronder volgt puntsgewijs een weergave van de conclusies en afspraken die tijdens en naar aanleiding van deze conferentie zijn gemaakt.

Doelstellingen Nota Hotelbeleid

Centrale stad en stadsdelen omarmen de doelstellingen die in de Nota Hotelbeleid staan genoemd. Er is in de komende jaren nog een forse extra inspanning nodig; zowel in de zin van realisatie van bestaande projecten, als in het oppakken van nieuwe projecten. Concreet zullen stad en stadsdelen zich inspannen om gezamenlijk de volgende resultaten te behalen:

- 9.000 extra hotelkamers voor 2015;
- Dit betekent, gezien het feit dat voor deze 9.000 kamers reeds een flink aantal plannen in de pijplijn zitten, dat er behoefte is aan nieuwe plannen voor 7.200 kamers voor 2010.
Daarvan zal Stadsdeel Amsterdam Centrum zich inspannen om plannen voor 1.000 extra kamers te genereren, waaronder minimaal twee tophotels (boven de 5 sterrencategorie);
- het aanwijzen van 50 nieuwe kansrijke locaties in 2008 en de bestaande 104 potentiële locaties herbeoordelen op geschiktheid.

De voortgang van deze opgave zal worden gemonitord en jaarlijks worden besproken in het portefeuillehoudersoverleg EZ.

Om de doelstellingen te behalen nemen stad en stadsdelen de volgende acties:

Hotelloods

Binnen de dienst Economische Zaken van de gemeente Amsterdam wordt een hotelloods aangesteld die zich sterk zal maken om de stadsdelen te helpen bij het realiseren van bovenstaande doelstellingen. De hotelloods is een marktdeskundige die als intermediair optreedt tussen de markt, de stadsdelen en diensten, initiatieven door de gemeentelijke organisatie loodst en een korte lijn met de wethouder Economische Zaken en de portefeuillehouders EZ heeft. De hotelloods brengt de markt in kaart, zorgt voor een actueel overzicht van potentiële hotellocaties en organiseert matchingscongressen om markt en gemeente samen te brengen.

De taken en verantwoordelijkheden van de hotelloods worden vastgelegd in een functieprofiel. De kosten verbonden aan de hotelloods komen ten laste van het budget van de gemeente Amsterdam.

Imago en buurtmarketing

De markt heeft op dit moment minder oog voor andere stadsdelen dan het stadsdeel centrum en direct daaraan grenzende locaties. Het is belangrijk dat ook andere stadsdelen bij marktpartijen onder de aandacht worden gebracht. De gemeente Amsterdam zal deze locaties op een positieve manier onder de aandacht brengen van marktpartijen. Deze stadsdelen komen nu nog te vaak negatief in beeld. De stadsdelen zelf zullen hun aantrekkingskracht voor hotelinitiatieven vergroten door te investeren in de omgeving van potentiële hotellocaties.

Procedures

Procedures zijn een realiteit waar weinig aan te doen valt. Wel zullen de stadsdelen zich, eventueel ondersteund door de hotelloods, inspannen om vergunningaanvragen zo soepel mogelijk te laten verlopen. Daarnaast is tijdswinst te behalen door tijdig draagvlak te creëren bij buurtbewoners voor hotelinitiatieven. Om dat te bereiken wordt een 'driesporen-beleid' aanbevolen:

1. communiceer open en eerlijk en in samenwerking met de initiatiefnemer (in een vroeg stadium, start met kleine bijeenkomsten);
2. creëer meerwaarde voor de buurt (multifunctionele gebouwen met voor de buurt toegankelijke functies);
3. denk vanaf het begin na hoe je overlast kunt verlagen.

De hotelloods zal een checklist maken die stadsdelen kan helpen bij het creëren van draagvlak bij buurtbewoners.

Nieuwe potentiële locaties

Naast de reeds geïnventariseerde locaties moeten er in 2008 50 aanvullende geschikte en beschikbare locaties worden gevonden. De hotelloods zal dit proces faciliteren door stadsdelen, grootstedelijke projectbureaus en marktkennis samen te brengen. De stadsdelen zullen voor de in hun gebied geïnventariseerde locaties vervolgens plannen uitwerken, ondersteund door de hotelloods. Ook zal hij/zij in dit proces onorthodoxe ideeën verder verkennen. Tijdens de conferentie is hiertoe reeds een lijst van ideeën gegenereerd, die de hotelloods nader zal onderzoeken:

- leegstaande etages boven winkels;
- vervlechting van functies;
- hotels in het water;
- hotels aan het water: IJ, Gaasperplas, Sloterplas, Nieuwe Meer;
- hotels over snelwegen/spoor heen;
- brugwachtershuisjes;
- leegstaande kantoren of schoolgebouwen;
- tijdelijke hotels zoals containerhotels, oude treinstellen en cruiseschepen.