VASTGOED JOURNAAL

Hotels ontwikkelen in de regio Amsterdam: waar kan dat (nog)?

23-11-2017 12:58

Een hotelstop én flinke beperkingen voor toeristische verhuur in Amsterdam, terwijl de toeristenstroom ondertussen stevig doorgroeit. Betekent dat dat verblijfsaccommodaties nu in de omliggende gemeenten als paddenstoelen uit de grond schieten? Liggen er buiten de stad enorme kansen voor (hotel)ontwikkelaars?

VJ sprak hierover met Harry Rotgans (platform Economie) en Ed Rentenaar (platform Ruimte), bestuurlijke trekkers van de strategie betreffende verblijfsaccommodaties in de Metropoolregio Amsterdam, en met René van Schie (de allereerste regionale verblijfsaccommodatie en leisure regisseur).

'Buitenwijk van Amsterdam'
De Metropoolregio Amsterdam (MRA) werkt aan (nieuw) toerismebeleid om de drukte te spreiden. Het is erop gericht om niet alleen verblijfsaccommodaties rondom te stad te bouwen,
''Amsterdam is een enorme trekker en blijft dat, maar ook de regio heeft enorm veel te bieden,'' vertelt Rotgans. ''Het is zaak om de toeristen daarvan op de hoogte te brengen. Voor toeristen uit landen als de Verenigde Staten en China zijn de afstanden binnen de metropoolregio ontzettend klein. Zij zien Zandvoort bijvoorbeeld als een buitenwijk van Amsterdam.''

Combinatie verblijfsaccommodatie en leisure

Om het toerisme te verspreiden over de regio wordt al gebruik gemaakt van marketingmethoden, zoals kaarten met 'Amsterdam New Land' (Flevoland), 'Amsterdam Flower Strip' (Keukenhof) en 'Amsterdam Beach' (Kuststreek). Rentenaar: ''Het is zaak om ze daar ook de nacht te (kunnen) laten verblijven. Daar werken we aan.''

Inventarisatie
Middels een lijst van ruim honderd (potentiële) ontwikkelingsinitiatieven, wordt voor de hele regio in beeld gebracht hoe groot de pijplijn precies is. Hoe haalbaar is het project? In welke fase zit het? Of kan het van de lijst geschrapt? ''Als we dat beeld compleet hebben, gaan we kijken hoe dat zich verhoudt tot de (verwachte) vraag. De vervolgstap is dan om plekken aan te wijzen waar we in die vraag kunnen voorzien,'' vertelt Rentenaar.

Regionale strategie
Om het midden te vinden tussen marktpartijen en overheden is door René van Schie sinds begin dit jaar een geheel nieuwe functie voorbereid en sinds september officieel ingekleed: die van verblijfsaccommodatie en leisure regisseur. ''Ik voer de opdracht uit de Ruimtelijk-economische Actie-Agenda 2016-2020 van de MRA uit, waarin staat dat er een regionale strategie moet komen op het gebied van verblijfsaccommodatie en leisure ontwikkelingen,'' verklaart Van Schie. ''Ik communiceer, adviseer en informeer.''
In elk van de 33 MRA-gemeenten inventariseren tenminste twee ambtenaren wat er aan nieuwe verblijfsaccommodaties in de pijplijn zit. Die informatie moet samengebracht worden voor de hele regio. ''Ik voer daar de regie over. We scoren elke plek op een aantal facetten, met name gericht op het bepalen van 'hoe ver' het project is. Middels een soort kansberekening krijgen we op deze manier inzichtelijk wat het potentiële aanbod is.''

Enorme kansen
Liggen er buiten Amsterdam daarom enorme kansen voor (hotel)ontwikkelaars? ''Die kansen komen er zeker,'' vertelt Van Schie. ''Waar precies verblijfsaccommodaties ontwikkeld kunnen worden is echter niet bij elke gemeente even inzichtelijk. In Amsterdam is het duidelijk omschreven en Haarlem heeft bijvoorbeeld een

kansenkaart waarin wat specifieker beschreven is waar er nog ontwikkeld kan worden. Maar (nog) niet iedere gemeente heeft zo specifiek aangegeven waar wat ontwikkeld kan worden. Soms is het verwerkt in de structuurvisie of in het bestemmingsplan. De regionale hotelstrategie spreekt de wens uit dat iedere gemeente een kansenkaart heeft en ik zie het als mijn doel om dat voor elkaar te krijgen.''

Effect van de hotelstop
Het precieze regio-effect van de hotelstop in combinatie met de strenge aanpak van toeristische verhuur in de gemeente Amsterdam is nog niet precies vast te stellen. Daar is het te vroeg voor. ''Het aantal hotelkamers in Amsterdam is nog niet gestagneerd,'' vertelt van Schie. ''Dat zie je denk ik pas vanaf 2020. Zeker met nog een paar grote hotels in aanbouw, waaronder VEN, Maritim, RAI hotel en de vier hotels bij Overamstel.''

Draagvlak
Uiteindelijk is het beleid van de Metropoolregio niet sturend, maar wel voorwaardenscheppend. ''Wij zijn een samenwerkingsverband en het is de bedoeling dat we middels ons onderzoek draagvlak creëren voor nieuw beleid, waar elke gemeente vervolgens afzonderlijk naar handelt,'' vertelt Rotgans. ''We stellen richtlijnen op om te bepalen of een ontwikkeling toegevoegde waarde heeft en of het duurzaam en toekomstbestendig is.''

Oproep aan ontwikkelaars
Rotgans roept ontwikkelaars op om mee te denken aan nieuw beleid. ''Zij denken altijd voor de lange termijn. Dat past goed bij datgene waar wij nu mee bezig zijn. We bezoeken daarom alle drie in verschillende samenstellingen (inter)nationale vastgoedbeurzen om actief met partijen in gesprek te kunnen gaan. Dan weten zij wat er bij ons speelt, en wij bij hen. Ook in internationaal perspectief.''

''Als overheid kunnen we niet altijd snel anticiperen,'' vult Rentenaar hem aan. ''Wij moeten faciliteren, bestemmingsplannen maken, maar dan ben je zo acht maanden tot een jaar verder. En dat wordt pas in gang gezet nádat een marktpartij met zijn plannen om een omgevingsvergunning komt vragen. Hoe kunnen wij al bij voorbaat bestemmingsplannen anders vormgeven, zodat ontwikkelingen eerder mogelijk zijn? Dat zoeken we uit.''

Hotelontwikkelingen
Uit het 'Sectorrapport Hotelmarkt - update november 2017' van CBRE blijkt dat investeerders, als gevolg van het beperkte aanbod en de stijgende prijzen in Amsterdam, uitwijken naar andere locaties in Nederland. Steden die in eerste instantie als secundair werden gezien, worden steeds belangrijker.

Paul Sprakel (Hotelbouwplannen) vertelt aan VJ: "Er zijn nog zo'n 50 tot 60 hotelontwikkelingen die doorgang kunnen vinden binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam, omdat deze al voor de hotelstop waren toegestaan. Als de hotelstop van kracht blijft, droogt de groei in hotelkamers over enkele jaren op. We zien dat de bezettingsgraad van hotels nu ook in andere steden stevig stijgt. In Den Haag, Utrecht en Rotterdam is dit bijvoorbeeld duidelijk merkbaar."
Bron: CBRE (Sectorrapport Hotelmarkt - Update november 2017).

Lees ook deze interviews: De risico's van Airbnb: 'Ik zou er geen panden meer voor opkopen' en De Amsterdamse hotelstop: 'Projectontwikkeling op z'n kop'.

Ontwikkelaars kunnen voor meer informatie terecht bij René van Schie: r.van.schie@metropoolregioamsterdam.nl.

Hoofdfoto is een uitsnede van de kansenkaart van Haarlem.

VASTGOED JOURNAAL

Ramon Holle