

Exclusief: Vier grote steden delen visie op de bouw van nieuwe hotels

22-03-2018 13:09

Zet toerisme de leefbaarheid van steden onder druk? Moeten nieuwe hotels toegestaan worden? Die discussie is actueler dan ooit. Op verzoek van VJ kwamen de hotelbeleidsmakers van de vier grootste steden voor het eerst allemaal bij elkaar. Elk vertelden zij over het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe hotelontwikkelingen.

VJ stelde in de aanloop naar het [Hotel & Vastgoed Congres](#) op 9 april drie vragen aan **René van Schie** (regisseur verblijfsaccommodaties en leisure Metropoolregio Amsterdam), **Stefan Los** (economisch beleidsadviseur Gemeente Den Haag), **Wilbert Kalfsvel** (projectleider economische zaken Gemeente Utrecht) en **Evert-Jan Kleine** (beleidsadviseur retail Gemeente Rotterdam).

V.l.n.r.: René van Schie, Stefan Los, Wilbert Kalfsvel en Evert Jan Kleine.

Hoe is het hotelbeleid binnen jullie gemeente georganiseerd en wat is precies jouw rol?

- **Van Schie (Amsterdam):** "Ik werk voor de uitvoeringsorganisatie die de samenwerking tussen de 33 gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam tot stand brengt. De gemeenten werken op een aantal zaken samen, waaronder toerismebeleid. Ik onderhoud het contact tussen de gemeenten, stuur de strategie aan en ben het aanspreekpunt voor marktpartijen."
- **Los (Den Haag):** "Het hotelbeleid valt bij ons onder de afdeling Economie en vervolgens onder de Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Ik word om advies gevraagd als een hotelontwikkeling in strijd is met het bestemmingsplan en daar een vergunning voor moet worden afgegeven. Nieuwe aanvragen toets ik aan onze hotelstrategie. Daarnaast ben ik aanspreekpunt voor hotelontwikkelaars en accountmanager voor de bestaande hotels."
- **Kalfsvel (Utrecht):** "Ik werk bij de ontwikkelorganisatie Ruimte, aan de opgave Economie. Ik breng advies uit over hotelontwikkelingen in de stad en ben accountmanager voor de hoteliers. Ik bespreek vestigingsvraagstukken op hotelgebied."
- **Kleine (Rotterdam):** "Ik werk bij de afdeling Beleid, Advies en Programmering van Stadsontwikkeling in de rol van beleidsadviseur retail. Wij houden ons bezig op het vlak van ruimtelijk economische ontwikkelingen. We adviseren daarom zowel op stedelijke economische ontwikkelingen als op specifieke programmatische vragen in gebiedsontwikkelingen. In het kader van hotelbeleid adviseer ik de wethouder ten aanzien van beleidsvorming en adviseer ik de gemeentelijke gebiedsontwikkelaars omtrent invulling van specifieke projecten. Wanneer nieuwe hotelplannen binnenkomen, adviseer ik op de wenselijkheid."

Volgt de gemeente vooral een stimulerend of juist afremmend beleid ten aanzien van nieuwe hotelontwikkelingen?

- **Van Schie (Amsterdam):** "Voor de gemeente Amsterdam geldt de hotelstop. Buiten Amsterdam is er wel marktruimte, maar alleen met bepaalde eisen en voorwaarden. We hebben in 2013 een regionale hotelstrategie vastgesteld die gaat over 'sturen op kwaliteit': het juiste hotel op de juiste plek. Die hotelstrategie gaan we dit jaar verbreden tot een strategie voor verblijfsaccommodaties, waarin we alle vormen van verblijf samenbrengen in één beleid. Dus ook vakantieparken, campings, bed & breakfasts en short stay. We werken aan een ontwikkelkader die alle gemeenten kunnen gebruiken. Het doel is om te zorgen dat ieder nieuw project bijdraagt aan het sterker maken van de regio als toeristisch geheel."

Toerisme moet zo over de hele regio verspreid worden.”

- **Los (Den Haag):** “Wij hebben een hotelstrategie waarin staat dat we meewerken aan nieuwe hotelontwikkelingen binnen de toeristische kerngebieden: de binnenstad en Scheveningen. Binnen die kerngebieden nemen we een faciliterende rol in, maar daarbuiten geldt het principe ‘nee, tenzij’. Alleen als het een concept is dat Den Haag nog niet heeft kunnen we daar een uitzondering maken. Het concept is belangrijker dan de locatie in dat geval. De gemeente Den Haag zal nieuwe hotelinitiatieven met kansrijke concepten blijven aanmoedigen en zo goed mogelijk faciliteren.”
- **Kalfsvel (Utrecht):** “In 2010 was er sprake van een tekort aan hotelkamers. We hadden toen de ambitie uitgesproken voor 1.000 nieuwe hotelkamers vóór 2020. Dat beleid is in 2015 nog eens onder de loep genomen en toen bleek dat de groei al goed op gang kwam. In 2017 is er wederom geijkt en bleek dat er dermate veel hotelinitiatieven waren dat we door die grens heengaan. We hebben vervolgens de marktruimte bekeken tot 2024 aan de hand van verschillende scenario’s en merken dat de lopende initiatieven flink wat kamers toevoegen en dat we daarom nu kritischer worden bij nieuwe initiatieven. We gaan dus richting een meer afremmend beleid.”
- **Kleine (Rotterdam):** “In Rotterdam worden in de kansrijke gebieden kwalitatief goede plannen gestimuleerd. Daarvoor beoordelen we nieuwe plannen op basis van ons hoteltoetsingskader. Daarbij wordt naar twee dingen gekeken. Het eerste is een ruimtelijk kader, waarbij we in de stad de beste plekken hebben aangewezen voor hotelontwikkelingen. Ten tweede wordt er gekeken naar de kwaliteiten die het hotel meebrengt. We scoren de plannen op basis van een puntensysteem, waarbij per zone een ander minimum puntenaantal geldt. Het totaal aan punten bepaalt dus of het een wenselijk initiatief is en of het ook doorgang kan vinden.”

Zijn er kansen voor hotelontwikkelaars binnen de gemeentegrenzen en zo ja, waar?

- **Van Schie (Amsterdam):** “Binnen Amsterdam niet. Ik merk dat er veel interesse is voor Amstelveen, Diemen, Zandvoort, Zaandam, Haarlemmermeer en Almere. Lelystad begint ook te komen door de ontwikkeling van het vliegveld. We willen ook in de richting van Hilversum meer ontwikkelingen stimuleren. Op al die locaties zijn er mogelijkheden. Overigens richt ik me ook actief op de acquisitie van nieuwe leisure functies voor de MRA zoals theaters, musea, attracties en experiences, bij voorkeur gecombineerd met hotels. Dat heeft inmiddels tot een interessant mandje van initiatieven geleid.”
- **Los (Den Haag):** “Ja, er zijn nog steeds een aantal kantoorpanden die geschikt zouden zijn voor transformatie naar hotels - al begint dat aanbod rap schaarser te worden. Wat nieuwbouw betreft is er eigenlijk nauwelijks grond meer beschikbaar in de toeristische kerngebieden, of er moet sprake zijn van sloop/nieuwbouw. Wat betreft de spreiding van hotels en bezoekers heeft Den Haag het voordeel over twee toeristische kerngebieden te beschikken: de binnenstad én Scheveningen.”
- **Kalfsvel (Utrecht):** “We ervaren een toenemende druk op de binnenstad, waardoor we het toerisme willen spreiden. Er is binnen de gemeentegrenzen enkel nog ruimte voor vernieuwende (en veelal kleinschalige) concepten; concepten die een vraag creëren die we nog niet invullen.”
- **Kleine (Rotterdam):** “Ja, in Rotterdam zijn binnen de gemeentegrenzen nog kansen. De binnenstad is de ‘nummer 1’-positie, omdat die voor alle typen doelgroepen interessant is. Daarna volgen Hart van Zuid en Hoek van Holland en tot slot pas de rest van de stad. Dat is dus eigenlijk het omgekeerde van Amsterdam, Utrecht en Den Haag, omdat wij juist vanuit de binnenstad naar buiten toe werken: van meest gewenst tot minst gewenst.”

Meer weten? Vragen op de man af stellen? Op het [Hotel & Vastgoed Congres op 9 april a.s.](#) zullen de vier heren discussiëren over de volgende vier stellingen:

1. **Samenwerking** - Toerisme en zakelijk bezoek is een kwestie die zich boven het niveau van de gemeente afspeelt en samenwerking tussen gemeenten is daarom strikt noodzakelijk om succesvol

beleid te kunnen voeren.

2. **Spreading** – Toeristen en zakenmensen komen niet voor niets naar de stad en willen hun accommodatie daarom binnen de stad. Nieuwe hotels in de gemeenten rondom de stad realiseren is daarom bouwen voor de leegstand.
3. **Samenstelling** - Nieuwe hotels zijn noodzakelijk voor kwaliteitsbehoud van de voorraad.
4. **Kansen** – Er zijn nog voldoende kansen voor ontwikkelaars om in de vier grote steden hotels toe te voegen.

Foto Amsterdam: By Marion Golsteijn (Own work) [[CC BY-SA 4.0](#)], [via Wikimedia Commons](#).

Foto Den Haag: By Zairon (Own work) [[CC BY-SA 4.0](#)], [via Wikimedia Commons](#).

Foto Utrecht: By Massimo Catarinella (Own work) [[CC BY 3.0](#)], [via Wikimedia Commons](#).

Foto Rotterdam: By Hein56didden (Own work) [[GFDL](#) or [CC BY-SA 4.0-3.0-2.5-2.0-1.0](#)], [via Wikimedia Commons](#).

Ramon Holle