



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 2133
1000 CC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Economie, Postbus 2133, 1000 CC Amsterdam

Dienst Zuidas
T.a.v. Marlies Geijssel
Projectmanager

Datum 29 juni 2016
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Behandeld door Regionaal adviesteam
Kopie aan
Bijlage
Onderwerp Hotelontwikkeling in gebouw Hourglass

Geachte mevrouw Geijssel,

U heeft ons gevraagd om een advies rondom een hotelinitiatief in het nieuw te bouwen "Hourglass" gebouw aan de Zuidas in Amsterdam. Het betreft een nieuwbouwontwikkeling met een mix aan functies waarbinnen de kantoorfunctie leidend en de hotelfunctie aanvullend is. Meer in het bijzonder heeft u ons gevraagd aan te geven in hoeverre het initiatief binnen de door de gemeenteraad vastgestelde regionale hotelstrategie past en of een toetsing aan de hotelladder heeft plaats gevonden.

Om te kunnen adviseren hebben in eerste instantie een presentatie bijgewoond van drie potentiële hotelconcepten voorgesteld door de ontwikkelaar. Daar hebben wij een advies over geschreven waarin wij hebben aangegeven dat de hoteloperator PREM Group met haar Premier Suites Appartementenhotel ons inziens de beste kans had om aan te sluiten bij de uitgangspunten van de regionale hotelstrategie. In ons advies dat we in februari 2016 hebben opgesteld hebben we de ontwikkelaar en hoteloperator gevraagd om de hotelplannen verder te concretiseren waarbij specifiek aandacht geschonken moest worden aan de toegevoegde waarde van het hotel aan de omgeving. Daarnaast hebben wij de PREM Group verzocht om de hotelladder in te vullen.

Inmiddels is dat gebeurd en adviseren wij u hierbij over de aansluiting van de plannen op de regionale hotelstrategie op basis van de ingevulde hotelladder, de brief van Sax Vastgoed (de ontwikkelaar) aan Dienst Zuidas van 21 juni jl en het presentatieboek dat door de PREM Group gemaakt is.

Na bestudering van al deze stukken komen wij tot de conclusie dat het hotelinitiatief aansluit bij de regionale hotelstrategie. Het hotel voegt voldoende waarde toe aan de hotelmarkt en de omgeving.

De Jodenbreestraat is bereikbaar per metro en tram (lijnen 9 en 14), halte Waterlooplein.
Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

De Zuidas kenmerkt zich door bedrijvigheid in met name de financieel zakelijke dienstverlening. Deze sector kenmerkt zich door een internationaal karakter waarbij regelmatig internationaal overlegd en gewerkt wordt. Dat leidt tot een behoefte aan hotels die op de zakelijke markt gericht zijn. Voor kort verblijf zijn er op de Zuidas voldoende mogelijkheden. Voor een wat langer verblijf zijn de mogelijkheden beperkt. De gunstig gelegen locatie ten opzichte van het hart van de Zuidas, de buitengewoon ruime kamers, de kook- en zitmogelijkheden in de kamer, de voor Amsterdam nieuwe operator en het nieuwe merk en de focus van de PREM Group op de zakelijke markt zorgen voor een hotel wat een bijzondere bijdrage levert aan de Amsterdamse hotelmarkt. In het hotelbeleid en in het shortstay beleid van de gemeente wordt de ontwikkeling van appartementenhotels gestimuleerd.

Het 20 jarig huurcontract dat de PREM Group tekent in combinatie met de manier waarop vastgoedontwikkelingen op de Zuidas verlopen geven ons voldoende vertrouwen dat de toekomstig belegger het hotelconcept zal omarmen en dat er sprake zal zijn van een duurzame exploitatie van het gepresenteerde hotelconcept.

Het hotel en bijbehorende voorzieningen voegen ons inziens waarde toe aan de omgeving. De kantoorhuurder heeft op voorhand aangegeven dat ze voor haar eigen bedrijfsactiviteiten veel waarde ziet in de beschikbaarheid van het hotel en de faciliteiten. De PREM Group heeft aangegeven actief te willen samenwerken met de andere gebruikers in het gebouw. Voor wat betreft overige gebruikers van de Zuidas (bezoekers, bewoners en bedrijven) zet de PREM Group in op het leggen van verbindingen. Bijvoorbeeld door een intensieve samenwerking aan te gaan met Hello Zuidas en zal bijdragen aan hun doelstelling om de Zuidas aantrekkelijk te houden. Daarnaast zullen gasten van het hotel gestimuleerd worden om gebruik te maken van lokale faciliteiten (zoals bijvoorbeeld winkels, restaurants en cafés en sportvoorzieningen). Aangezien de gemiddelde verblijfsduur hoog is verwachten wij ook lokaal gedrag van de hotelgasten en we denken dat dit de lokale verbinding en economie zal stimuleren. Faciliteiten die in het hotel zelf aanwezig zijn komen beschikbaar voor de buurt waarbij vooral de rooftop faciliteiten maar ook de Begane grond een ontmoetingsplek voor 'de buurt' zal kunnen worden. De PREM Group heeft voldoende aangetoond de ambities op dat vlak te kunnen waarmaken.

De kern van de regionale hotelstrategie is het juiste hotel op de juiste plek te realiseren, waarbij wordt ingezet op de toegevoegde waarde van het initiatief voor zowel de totale hotelmarkt als de omgeving. Ons advies luidt dat de hotelontwikkeling van de PREM Group in gebouw Hourglass als onderdeel van de mixed use ontwikkeling en in samenwerking met de gebruikers in het gebouw aansluit bij de regionale hotelstrategie.

Met vriendelijke groet,

René van Schie
Regionaal adviesteam

Martijn Kooijman
Regionaal adviesteam