

## 'Hotelstop werkt averechts'



→ De gevel van Hyatt Regency aan de kant van de Singelgracht.

Marc Driessen

### Overnachten

Het aantal hotelkamers in Groot-Amsterdam is straks ruim verdubbeld vergeleken met 2008



### Hotelstop

De grootste nieuwe hotels zitten voornamelijk in de laagste prijsklassen

1. Hyatt Regency 211 kamers
2. Rosewood 144 kamers
3. Meininger 1600 bedden
4. Meininger 850 bedden
5. Ibis Budget 314 kamers



© LVDE/HET PAROOL

Laura Van Der Bijl

### AMSTERDAM

De bouwstop voor nieuwe hotels leidt tot de komst van enorme budgethotels in de omgeving van de stad, zegt Paul Geertman van hotelontwikkelaar Aedes. En dus tot extra drukte.

HERMAN STIL

Pas vorige maand werden alle al toegewezen vergunningen voor het nieuwe Hyatt Regencyhotel in de Sarphatistraat onherroepelijk, na een jarenlange cascade aan bezwaren, onder meer tegen de afwijzing van eerdere bezwaren.

Maar toen was het vijfsterrenhotel al zo goed als klaar, want op verleende vergunningen mag al worden gebouwd. "Dat is tegenwoordig de norm in Amsterdam," zegt Paul Geertman van de Amsterdamse hotelontwikkelaar Aedes Vastgoed. "Bij ons Andaz Hotel aan de Prinsengracht werd de vergunning pas onherroepelijk toen het hotel al open was."

Geertman heeft de afgelopen jaren heel wat eelt opgebouwd in het Amsterdamse hotellandschap. Met het Andaz in de voormalige Openbare Bibliotheek en met de verbouwing van het voormalige stadsdeelkantoor Oost tot Hampshire Manor.

Maar vooral bij de zwerftocht van Soho House door de binnenstad moest hij omwonenden en politiek te lijf. "Ik respecteer bezwaren en verzet, maar dan wel met open vizier en op basis van feiten."

### Kwaliteitstoerist

Dat geldt ook voor de hotelstop die het college vorig jaar instelde in de strijd tegen de drukte in de stad. "Het is heel begrijpelijk om na de enorme groei van het aantal hotelkamers in de afgelopen jaren even te stoppen met de ontwikkeling van nieuwe hotels."

Maar Geertman verbaast zich erover dat de gemeente de gevolgen van de rigoureuze stop niet overziet. "Tussen 2008 en 2020 groeit het aantal hotelkamers in de regio Amsterdam van 17.000 naar 40.000, maar in diezelfde periode neemt het aantal vijfsterrenkamers slechts van 3200 tot 3900 kamers toe. Opmerkelijk voor een stad die zich juist wil richten op de kwaliteitstoerist."

"Het verbaast mij al langer dat de discussie over drukte en overlast altijd gaat over toeristen in het

algemeen, terwijl die overlast en drukte toch van een bepaald soort toeristen komt."

Door de hotelstop, die alleen geldt voor nieuwe plannen, zullen de laatste nieuwe hotels in de stad en hotels die in de regio worden gebouwd, vooral véél kamers tellen voor de laagste prijsklassen. Zo is in Amstelveen net het 314 kamers tellende tweesterren-Ibis Budget geopend en geldt groepshotel Meininger naast station Sloterdijk, na een recente uitbreiding tot 1600 bedden, nu als grootste hotel van de stad.

Voor een kapitale vijfsterreninvestering als in het Hyatt is geen plek meer. "Alleen met veel kamers en lage prijzen krijg je een hotel buiten het centrum rendabel. Bovendien zal, door de rem op hotelontwikkelingen, Airbnb alleen maar doorgroeien. Door het nieuwe hotelbeleid zullen dus vooral meer lowbudgettoeristen naar de stad komen."

Bovendien wordt de drukte niet in eerste instantie bepaald door hotelgasten, maar door dagjesmensen, van wie het aantal veel sneller groeit dan de circa zeven miljoen toeristen die jaarlijks in de stad overnachten, zegt Geertman.

"Het probleem is dat de discussie over drukte en balans in algemene zin wordt gevoerd. Amsterdam is in hoog tempo aan het internationaliseren. Bedrijven vestigen zich hier, opleidingsinstituten en beurzen worden binnengehaald. Dat tempo moet je ook met andere onderdelen van de stad bijhouden. Met woningbouw, maar ook met hoogwaardige hotels."

### Paleis van Justitie

Desondanks is het voor Geertmans Aedes wat hotels betreft in

Amsterdam voorbij. "We zijn nu bezig met het oude Paleis van Justitie aan de Prinsengracht, waar in 2019 een Rosewood komt, het meest luxueuze hotel van de stad. Onlangs hebben we een vlieger opgelaten in Amsterdam-Noord, maar daar kan ook niks meer."

Aedes Vastgoed ontwikkelt nu zijn eerste boetiekhôtel in Spanje om jaren hotelexpertise niet verloren te laten gaan. En Geertman gaat in Amsterdam door met woningen en kantoren. "Maar als de stad de deuren weer opent voor hoogwaardige hotels, zijn we zeker geïnteresseerd."

### **Spinozahotel**

Begin april gaat het Hyatt Regency open - werktitel 'Spinozahotel', mede vanwege de nabijgelegen Spinozastraat. De botanische hotelkunst refereert ook aan de Hortus en het Tropeninstituut, die eveneens vlakbij zijn.

De 211 kamers zijn inmiddels klaar, maar aan bar, lobby en vergaderzalen langs de Sarphatistraat wordt nog gebouwd. "En aan het door Concrete ontworpen Indische restaurant Mama Makan," zegt Geertman. "En dat is echt niet alleen voor hotelgasten bedoeld. We brengen weer leven in de buurt."

Het nieuwe Hyatt Regency staat op de plek waar ooit het Emma Kinderziekenhuis was gevestigd. Bij het ontwerp is volgens Geertman bewust gekozen voor nieuwbouw op de plek waar het voormalige ziekenhuis zich van zijn grauwst liet zien. Daarnaast zijn van twee herenhuizen en de voormalige hoofdingang van het ziekenhuis alleen de gevels bewaard gebleven.

Door de verzameling oud- en nieuwbouw zijn maar weinig hotelkamers hetzelfde. De één heeft er net een hoekje bij, de ander een paleiselijke opgang naar de badkamer, een derde een schuin dakraam met panorama-uitzicht over de binnenstad.

Bij de kamers op de hoek van het pand zit ook in de badkamer een groot panoramaraam: dat wordt dus uitkijken voor de gasten of de gordijnen wel goed dicht zijn.