

Accommodatiestrategie en toeristenbelasting

Gemeente Amstelveen

Juli 2019



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Definities	4
3. Profiel Amstelveense markt	5
4. Visie	6
5. Toeristenbelasting	7
6. Kwalitatief toetsingskader	9
7. Analyse kansrijke deelgebieden	13



1 Inleiding

Accommodaties

In Amstelveen zijn de laatste jaren veel hotelkamers bijgebouwd. Het aantal kamers is gegroeid tot circa 1269 kamers, en ook is er een studenten accommodatie in ontwikkeling op Kronenburg-Uilenstede.¹

Naar verwachting zal de vraag naar ontwikkellocaties in Amstelveen doorzetten, mede omdat het aantal toeristen naar de Metropoolregio Amsterdam blijft groeien en in buurgemeente Amsterdam grotendeels sprake is van een hotelstop. Amstelveen is vanwege haar ligging (nabij Schiphol, Amsterdam en zakendistrict de Zuidas) een interessante locatie voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast heeft Amstelveen een magneetfunctie voor internationals en is de stad een interessante verblijfplek voor studenten met onder meer de Vrije Universiteit op steenworp afstand. Dit leidt enerzijds tot kansen en economische impact, denk aan het creëren van werkgelegenheid, toegevoegde waarde en het versterken van het vestigingsklimaat. Anderzijds leidt dit echter tot waterbedefferen en eventuele negatieve gevolgen en risico's die (ongebreidelde) groei in bepaalde segmenten met zich mee kan brengen. Voorbeelden zijn druk op de ruimte, overlast van rolkoffertjes op straat, toeristen die in Amstelveen verblijven maar hun bestedingen grotendeels in Amsterdam doen, negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van buurten et cetera. De gemeente Amstelveen wil profiteren van groei en negatieve effecten beperken. Schaarse ruimte dient zodanig te worden ingezet, opdat het de meeste toegevoegde waarde voor Amstelveen heeft. Ook dienen verblijfsaccommodaties een duidelijke meerwaarde te hebben voor de omgeving en het vestigingsklimaat te versterken. Om dit doel te bereiken is een visie verblijfsaccommodaties opgesteld, met een toetsingskader waarin voorwaarden zijn opgenomen waaraan een nieuwe ontwikkeling of aanpassing bestaande accommodatie moet voldoen. Van belang hierbij is om ervoor te waken dat nieuwe initiatieven een aanvulling vormen op het huidige aanbod en er geen overaanbod ontstaat.

Bed & Breakfast en particuliere vakantieverhuur (ook wel aangeduid met Airbnb, naar één van de eerste platforms) hebben een woonfunctie, waarvoor regels zijn opgenomen in de 'Huisvestingsverordening Amstelveen 2018' en de 'Uitvoeringsregels Wonen Amstelveen 2019'. De regels voor de toeristenbelasting gelden ook voor deze categorieën.

Er is bij het opstellen van de strategie aansluiting gezocht bij de bestaande beleidskaders, zoals op gebied van economie, duurzaamheid, recreatie en toerisme, particuliere vakantieverhuur en beleid van de MRA (Metropoolregio Amsterdam).

Toeristenbelasting

De gemeenteraad heeft tijdens de vergadering van 7 november 2018 een motie aangenomen over de toeristenbelasting (zie bijlage). Het aanzienlijke verschil in de tarieven tussen Amstelveen en Amsterdam zal impact kunnen hebben op het aantal overnachtingen in Amstelveen. Een groeiend aantal overnachtingen in Amstelveen biedt zowel uitdagingen als kansen. Dat moet worden gezien in samenhang met de (potentiële) opbrengst van een (verder) verhoogde toeristenbelasting. De gemeenteraad heeft uitgesproken om bij de uitwerking van de visie op toerisme de hoogte van de toeristenbelasting te betrekken, een optimum te zoeken tussen het stimuleren van toerisme door de gemeente enerzijds en het tegengaan van overlast door toerisme anderzijds en te bekijken of differentiatie in tarieven wenselijk en mogelijk is. In het kader van het opstellen van het Accommodatiebeleid en de samenhang van de accommodaties met de aard en de omvang van de toeristenbelasting is er voor gekozen om de hoogte van de toeristenbelasting te betrekken bij het Accommodatiebeleid in plaats van bij de Visie Toerisme en Recreatie.

¹ Uitgaande van verblijfsaccommodaties die vallen onder de Verordening toeristenbelasting Amstelveen.



2 Definities

Een **hotel** is een service verlenend etablissement met een commercieel oogmerk waar iemand tegen betaling kan overnachten. Bij een hotel wordt gedacht aan een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht, waar aanvullend afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten en passanten. Onder hotel wordt tevens pension, (jeugd-)herberg of hostel verstaan alwaar geen consumpties aan passanten worden verstrekt. In een hotel kan de gast verblijven van 1 nacht tot maximaal 6 maanden.

Hotels kunnen worden verdeeld in hoog en laag segment:

- Laag segment: hotels met een scherpe prijsstelling, een low-budget karakter door het ontbreken van horeca of voorzieningen en doorgaans niet meer dan 2 sterren.
- Midden segment: hotels met doorgaans 3 sterren, zonder bijzondere beleving, 'middle of the road'.
- Hoog segment: hotels met meer beleving, thematisering en luxe, waarvoor de consument bereid is een meerprijs te betalen. Het gaat om hotels met minimaal 4 sterren en met horeca en/of voorzieningen zoals vergaderfaciliteiten en een wellness.

We onderscheiden de volgende typen hotels:

- Hotel: met hotelkamers zonder keukenvoorzieningen
- Appartementenhotel: een hotel met op de grotere kamer een (kleine) keuken, waardoor ze ook geschikt is voor wat langer verblijf.
- Boutique hotel: kleinschalig hotel, met uniek concept qua inrichting en beleving.
- Zakelijk hotel: primair gericht op de zakelijke gast, met vergaderfaciliteiten
- Toeristisch hotel: gericht op toeristen als primaire doelgroep

Een **extended stay** accommodatie richt zich op langer verblijf van de gasten. Vanaf 7 nachten tot maximaal 6 maanden verblijf noemen we extended stay.

Een andere vorm van verblijfsaccommodatie die terug komt in deze beleidsnota is de **camping** in het Amsterdamse bos.

Bed & Breakfast is het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt. **Vakantieverhuur** is het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig in gebruik geven van een woonruimte.

Bronnen: BCI gebaseerd op onder meer definities zoals gebruikt in Overnachtingsbeleid Amsterdam, Hotelbeleid Haarlem, Hotelvisie gemeente Breda, Huisvestingsverordening Amstelveen 2018.



3 Profiel Amstelveense markt

Anno maart 2019 zijn in Amstelveen de volgende accommodaties te vinden:

Opening	Bedrijfsnaam	Type	Aantal kamers
Onbekend	Hotel Abina	Hotel	23
2018 (juni)	Adagio	Appartement hotel	151
Onbekend	Alp de Veenen Boutique hotel	Hotel	25
2018 (juli)	Ammonite hotel	Hotel	227*
2015	Amsterdam Forest Hotel	Hotel	32
2019	Best Western plus Hotel	Hotel	98
2006**	Camping A'damse Bos	Overig	130***
2019	Cityden The Garden (Stadshart)	Appartement hotel	89
2017	Cityden Up (Kronenburg-Uilenstede)	Appartement hotel	81
1992	Grand Hotel	Hotel	99
2003	H'tel****	Overig	251
2016 (dec.)	Ibis Budget	Hotel	314

* Waarvan 219 hotelkamers met keuken en 8 appartementen

** Onbekend, huidige eigenaar sinds 2006

*** Betreft 130 huuraccommodaties (chalets/hutten) met verschillende omvang, van max. 2 tot max. 8 personen; excl. 282 staanplaatsen voor camper en tent

**** Woonbestemming. Minimale verblijfsduur voor gasten H'tel bedraagt 28 dagen.

De verblijfsaccommodatiemarkt in Amstelveen ontwikkelt zich voorspoedig. Dit heeft in de afgelopen drie jaar geleid tot een groei van overnachtingen bij hotels van 200.000 en bij de camping van 20.000.

Aantal overnachtingen hotels en camping Amstelveen

Jaar	Hotel	Camping
2015	57.693	49.589
2016	82.829	63.581
2017	259.013	69.939
2018	378.138	77.255

Bron: gemeente Amstelveen

Aantal hotelkamers in 2009 en 2019 Amstelveen

Jaar	Hotel
2009	162
2019	1.520*

* 1269, uitgaande van verblijfsaccommodaties die vallen onder de Verordening toeristenbelasting Amstelveen

Net als de vraag, is ook het aanbod hotelkamers in Amstelveen sterk gegroeid, met bijna 1.100 kamers. Bovendien is er een ontwikkeling van ongeveer 500 kamers op Kronenburg-Uilenstede (Student Experience). Voor de toekomst geldt dat een ongebreidelde groei (in termen van alle binnenkomende initiatieven omarmen) meerdere nadelige gevolgen zal hebben. Voor de zittende ondernemers, maar ook voor de leefbaarheid van de gemeente.



4 Visie

De gemeente wil grip hebben op de ontwikkeling van verblijfsaccommodaties in Amstelveen. Wij zoeken balans door enerzijds open te staan voor nieuwe verblijfsaccommodaties met toegevoegde waarde, maar door anderzijds voorwaarden te stellen aan de groei. Amstelveen zet in op selectieve, duurzame groei van accommodaties in de stad. De groei van het aantal aanbieders en aantal kamers zal slechts onder voorwaarden worden toegestaan. Momenteel zijn er circa 1.500 hotelkamers in gebruik, worden rond de 500 extended stay (Student Experience) kamers ontwikkeld op Kronenburg/Uilenstede.

Er wordt niet ingezet op maximale groei, wel op selectieve, duurzame groei. Nieuwe initiatieven worden onder voorwaarden toegestaan. We stellen een kwantitatief plafond in van maximaal 500 kamers, oftewel 3 a 4 initiatieven, erbij in de komende 3 jaar (tot medio 2022, exclusief extended stay).

Belangrijk daarin is dat een nieuw initiatief, of de uitbreiding van een bestaande accommodatie, een toegevoegde waarde heeft voor Amstelveen. Om dat te kunnen toetsen zijn er de volgende uitgangspunten:

- Een verblijfsaccommodatie draagt bij aan de hoge 'quality of life' van Amstelveen, met haar grote en diverse aanbod van voorzieningen en prettige leefklimaat (rust en ruimte, maar ook stedelijk).
- Een verblijfsaccommodatie draagt bij aan de versterking van het Amstelveense vestigingsklimaat, met haar grote (internationale) zakelijke dienstverlening. Dit gaat om hotels gericht op zakelijke doelgroepen in het hogere segment.
- Amstelveen wil het gebruik van het toeristisch-recreatief aanbod in de stad door bezoekers van verblijfsaccommodaties stimuleren. De accommodatiestrategie past binnen de vast te stellen visie toerisme en recreatie.
- Initiatieven draag bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente, zoals toekomst vaste panden, multifunctioneel ruimtegebruik en sterke (ov) bereikbaarheid.
- Leefbaarheid: een verblijfsaccommodatie past in het DNA van Amstelveen is goed ingebed in de structuur van de stad. Amstelveen wil dat zowel bewoners, bedrijven als bezoekers de stad als aantrekkelijk ervaren. Bezoekers zijn van waarde voor bewoners en bedrijven en veroorzaken zo min mogelijk overlast.
- Amstelveen geeft zelf sturing aan nieuwe verblijfsaccommodatie ontwikkelingen, met de mogelijkheid om advies in te winnen bij het MRA expertteam (dat is voortgekomen uit het MRA accommodatiebeleid).
- Amstelveen wil selectieve, duurzame groei faciliteren rekening houdend met het bestaande aanbod, niet alleen voor nieuwe initiatieven, maar ook samen met de bestaande ondernemers: die moeten ook ruimte krijgen om te innoveren en groeien.

De ruimtelijke componenten van hotelontwikkelingen zijn benoemd door verschillende kansrijke deelgebieden aan te wijzen. Ook is daarbij gekeken naar wat een deelgebied 'aankan', zoals balans met bestaande functies in het gebied. Een kaart met zoekgebieden voor nieuwe accommodatieontwikkelingen volgt hierna.

Om handhaving mogelijk te maken, wordt er een horecacategorie aan de APV toegevoegd, te weten Horeca 6. Momenteel is er alleen de categorie Horeca 5, waarbinnen hotels gevestigd kunnen worden. In categorie 6 kan extended stay een plek krijgen, zodat kan worden gehandhaafd op een minimaal verblijf van 7 nachten. Om dit werkbaar te maken is er het voornemen om de exploitatievergunning voor beide categorieën verplicht te stellen.

Buiten de Bed & Breakfasts op een locatie met de bestemming 'wonen' is er een klein aantal meer bedrijfsmatig geëxploiteerde B&B's op locaties met een andere bestemming. Voor deze categorie moet nog een oplossing gevonden worden, mogelijk door ze een hotelbestemming of andere bedrijfsmatige bestemming te geven. Hier moet per geval de mogelijkheid voor worden bekeken.



5 Toeristenbelasting

Inleiding

De toeristenbelasting is een algemene belasting die door veel gemeenten wordt geheven. Het is aan de gemeente of er wel of niet toeristenbelasting moet worden betaald en hoe hoog deze dan is. De middelen die daaruit voortvloeien zijn niet geoormerkt en kunnen daarmee algemeen worden ingezet als dekkingsmiddel. De opbrengst kan voor uiteenlopende zaken worden gebruikt, zowel voor het versterken van de toeristische en recreatieve sector in Amstelveen als voor de instandhouding van reeds bestaande voorzieningen.

Vergelijking van toeristenbelasting met omliggende gemeenten

Een vergelijking van het Amstelveense tarief voor de toeristenbelasting met die van omliggende gemeenten, laat zien dat Amstelveen het op één na laagste tarief heeft. Het tarief dat Amstelveen hanteert sluit niet aan bij dat van Amsterdam, Haarlem, Zaanstad, Utrecht of Haarlemmermeer. In diverse gemeenten, zoals Aalsmeer en Amsterdam, zijn plannen om het tarief voor de toeristenbelasting te verhogen.

Overzicht van de toeristenbelasting in de omliggende gemeenten:

Gemeentenaam	2018		2019	
	€ Per persoon per nacht	% verblijfskosten	€ Per persoon per nacht	% verblijfskosten
Amsterdam		6,00%		7,00%
Haarlemmermeer		6,05%		6,05%
Utrecht		5,00%		6,00%
Zaanstad	€ 3,00		€ 7,00	
Haarlem	€ 3,25		€ 5,00	
Den Haag	€ 3,40		€ 4,45	
Ouder-Amstel	€ 3,85		€ 3,94	
Oostzaan	€ 3,00		€ 3,00	
Zandvoort	€ 2,25		€ 2,25	
Amstelveen	€ 1,72		€ 1,75	
Aalsmeer	€ 1,37		€ 1,40	

Bron: gemeente Amstelveen

Trends en ontwikkelingen

Uit het *Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2018* blijkt dat in 2017 het toerisme wereldwijd groeide met 6,8 procent. De sterkste groei sinds 2004. Vooral Europa (+8,4 procent) en Afrika (+9 procent) profiteerden van deze groei. Het aantal overnachtingen door binnenlandse en buitenlandse toeristen in geregistreerde verblijfsaccommodaties groeide in de Europese Unie in 2017 met 4,5 procent naar meer dan 3,2 miljard overnachtingen. Uit het rapport blijkt verder dat het toerisme sneller groeit dan de economie en dat sprake is van een forse groei van het internationaal zakelijk toerisme, zeker voor de gemeente Amsterdam en daarmee ook voor de omliggende gemeenten.

Het aantal toeristen dat Amsterdam bezoekt blijft de komende jaren stijgen. Zo ontvangt Amsterdam jaarlijks 19 miljoen bezoekers, waarvan circa 10 miljoen in de stad overnachten. De verblijfsaccommodaties in Amsterdam, maar ook die van de omliggende gemeenten zijn verantwoordelijk voor meer dan 90% van de bezoekers die in Amsterdam verblijven.

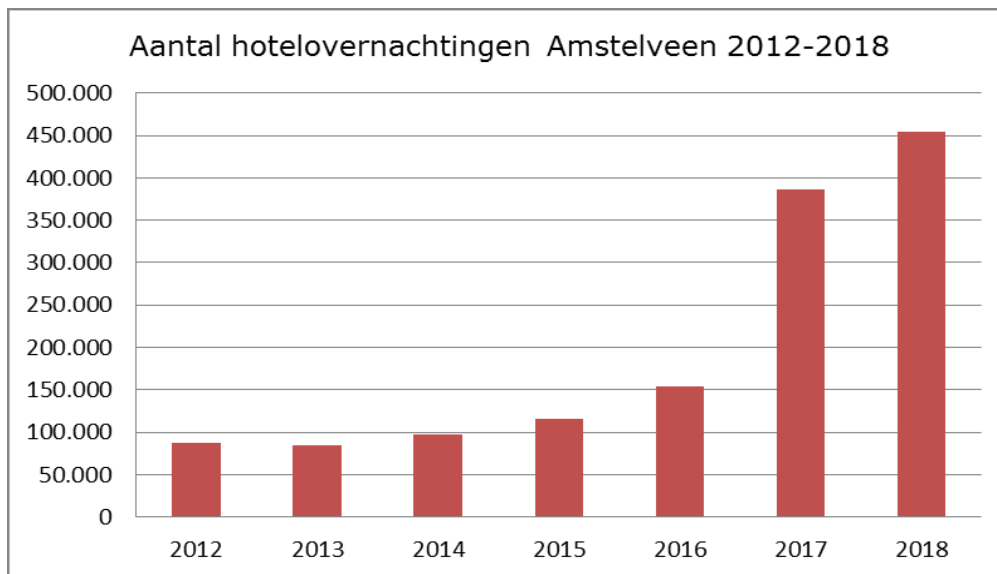
Op grond van deze trends en ontwikkelingen en de in Amsterdam doorgevoerde hotelstop, is de verwachting dat het toerisme in Amsterdam alleen maar zal toenemen en daarmee ook de druk op de omliggende gemeenten, zoals Amstelveen.



De markt voor verblijfsaccommodaties in Amstelveen maakt een voorspoedige ontwikkeling door. In Amstelveen is het aantal hotelkamers in de afgelopen 10 jaar gegroeid tot 1269 kamers.² In 2009 waren er nog 162 hotelkamers in Amstelveen en in 2019 zijn dat al 1269 hotelkamers. Een flinke toename van het aantal hotelkamers in een periode van 10 jaar.

Het aantal overnachtingen bij hotels in Amstelveen is in de afgelopen 6 jaar gegroeid van 86.886 overnachtingen in 2012 naar 455.393 overnachtingen in 2018. Met name in de afgelopen 4 jaar is sprake van een verviervoudiging van het aantal overnachtingen bij hotels in Amstelveen.

Onderstaande grafiek en tabel geven een beeld van de ontwikkeling van het aantal hotelovernachtingen en de opbrengst toeristenbelasting 2012 – 2018 in Amstelveen:



Belastingjaar	Opbrengst	Aantal overnachtingen
2012	€ 100.783,74	86.886
2013	€ 96.552,47	84.613
2014	€ 108.011,27	98.023
2015	€ 131.130,59	116.347
2016	€ 177.623,51	153.506
2017	€ 561.703,55	386.605
2018	€ 687.479,76	455.393

Bron: gemeente Amstelveen

Op basis van de hiervoor genoemde trends en ontwikkelingen is er aanleiding het tarief voor de toeristenbelasting in Amstelveen te verhogen en is de verwachting dat een verhoging niet zal leiden tot dalende bezettingsgraden en daarmee dalende inkomsten voor de sector.

² Uitgaande van verblijfsaccommodaties die vallen onder de Verordening toeristenbelasting Amstelveen.



Investerings in toeristische en recreatieve sector

Een verhoging van het tarief voor de toeristenbelasting en de middelen die daaruit voortvloeien, kunnen worden ingezet als algemeen dekkingsmiddel en voor het versterken van de toeristische en recreatieve sector in Amstelveen.

De achterliggende gedachte bij het inzetten van de toeristenbelasting als algemeen dekkingsmiddel is dat op die manier van toeristen een passende bijdrage wordt gevraagd voor het gebruik en de instandhouding (beheer en onderhoud) van reeds bestaande voorzieningen in Amstelveen, zoals infrastructuur, het Stadshart en de heemparken. Zo kan er ook worden geïnvesteerd in toeristische en recreatieve voorzieningen voor zowel bewoners als ook bezoekers van Amstelveen. Hierbij wordt gedacht aan: ontwikkeling van wandel- en fietsnetwerk in het landelijk gebied, arrangementen- en evenementenontwikkeling, stadspromotie, realisering van een website, organisatie van aantrekkelijke culturele activiteiten in het Stadshart, het maken van een beeldenroute door Amstelveen, de organisatie van een groot sportevenement, het opzetten van een handhavingsbeleid ten aanzien van verblijfsaccommodaties (hotels, B & B's en particuliere vakantieverhuur) en de inzet van toezichthouders (BOA's) en de realisatie en beheer van het digitaal nachregister.

Onder de hoteliers, campinghouder, verhuurders van B & B's en particuliere vakantieverhuurders kan op die manier ook meer draagvlak ontstaan over de verhoging van het tarief voor de toeristenbelasting. In de Visie Toerisme en Recreatie en de Uitvoeringsagenda Toerisme en Recreatie wordt hier verder op ingegaan.

Drie modellen om het tarief voor de toeristenbelasting te verhogen

De gemeente heeft een grote beleidsvrijheid in het bepalen van de hoogte van de toeristenbelasting en de besteding daarvan. De financiële ruimte die beschikbaar komt, is een bestuurlijke en integrale afweging.

Er zijn grofweg drie modellen om toeristenbelasting in rekening te brengen:

1. Een vast bedrag per persoon per overnachting;
2. Een percentage van de kamerprijs;
3. Classificatiesysteem met sterren.

Bij model 1 zijn de totale inkomsten afhankelijk van het aantal personen dat per nacht op een kamer verblijft. Dat aantal kan fluctueren en is afhankelijk van bezettingsgraden en het seizoen (laag of hoog).

Bij model 2 wordt een percentage van de kamerprijs gehanteerd. Dat model wordt onder meer toegepast in Amsterdam en Haarlemmermeer. Als de toeristenbelasting een vast percentage is van de kamerprijs is deze niet afhankelijk van het aantal personen dat per nacht op een kamer verblijft, zoals dat bij model 1 het geval is. Het percentage toeristenbelasting in model 2 blijft altijd gelijk en geeft de gemeente zekerheid over de hoogte van de opbrengst van de toeristenbelasting. De gemeente Haarlemmermeer heeft daarvoor jaren geleden al gekozen om in de pas te blijven lopen met de gemeente Amsterdam voor wat betreft hotelontwikkelingen. De gemeente Amsterdam is momenteel bezig met het aanpassen van de tarieven voor de toeristenbelasting en doet daar verder onderzoek naar.

Model 3 is moeilijker toepasbaar, omdat in de praktijk het classificatiesysteem (met sterren) niet overal meer wordt toegepast en per verblijfsaccommodatie kan verschillen. Bovendien wordt een classificatie niet voor elke verblijfsaccommodatie gebruikt en verschilt het gebruik per type verblijfsaccommodatie. Model 3 wordt hier dan ook niet verder behandeld. Tenslotte wordt opgemerkt dat modellen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in type bezoeker niet mogelijk zijn, omdat het gelijkheidsbeginsel dat niet toelaat.



Voordelen en nadelen van model 1: een vast bedrag per persoon per overnachting

- De voordelen van een vast bedrag per persoon per overnachting liggen vooral op het gebied van duidelijkheid, inzichtelijkheid, handhaving en sturing op het hotelconcept. Een vast bedrag per persoon per overnachting is duidelijk voor de bezoeker, voor het hotel en voor de gemeente. Er zijn diverse manieren om aangiften van verblijfsaccommodaties te controleren. CBS-cijfers, onderzoek van OI & S (gemeente Amsterdam), maar ook het digitaal nachtregister (VisitorData) geven een goed en betrouwbaar inzicht in de omvang van de overnachtingen in Amstelveen. Inzicht in de door de verblijfsaccommodaties gehanteerde prijzen is er nauwelijks. Voorts zou kunnen worden betoogd dat met het hanteren van een vaste prijs per persoon per overnachting meer houvast is op het gevoerde concept. Een uitbater van een viersterrenhotel zal namelijk niet snel overgaan op transformatie naar een jeugdherberg, omdat zijn belasting dan extra drukt op zijn prijs. Ook voor het automatiseren van de heffing van de belasting is een vast bedrag per overnachting efficiënter. Via VisitorData kan getracht worden om jaarlijks automatisch een factuur naar de logiesverstrekker te sturen. Dat scheelt veel operationele kosten.
- Nadelen van een vast bedrag per persoon per overnachting zijn er met name op het gebied van een open en transparant ondernemersklimaat. Een vast bedrag per persoon per overnachting zou kunnen betekenen dat een uitbater van een budgethotel relatief meer toeristenbelasting betaalt dan een uitbater van een luxe hotel. Het is namelijk een belasting op het gebruik van een kamer en niet op de uitgave voor het gebruik daarvan.

Voordelen en nadelen van model 2: een percentage van de kamerprijs

- De voordelen van een percentage van de kamerprijs zijn er vooral op het gebied van de verdeling naar draagkracht. Door met een percentage van de kamerprijs te werken, wordt geheven naar uitgave. Een gast die in een vijfsterrenhotel een kamer boekt en daarin overnacht, betaalt zo meer toeristenbelasting dan een gast die een kamer boekt en overnacht in een tweesterren-hotel.
- De nadelen van een percentage van de kamerprijs liggen vooral op het gebied van controleerbaarheid, uitvoering en inzicht. Er is weinig inzicht in de door hotels gehanteerde kamerprijzen. Een deel van de kamerprijs wordt van te voren betaald aan een (online) reisbureau waarover ook toeristenbelasting betaald moet worden. Dit bemoeilijkt de heffing.

Voorkeursmodel

Na afweging van alle hiervoor genoemde voor- en nadelen per model wordt gekozen voor model 1 waarbij een tarief per persoon per overnachting wordt gehanteerd. Bovendien is het gebruik van een tarief per persoon per overnachting meer in lijn met de achterliggende gedachten waarvoor de toeristenbelasting ooit is ingevoerd.

Voorgestelde varianten om het tarief voor de toeristenbelasting te verhogen

Er zijn 3 varianten uitgewerkt op basis waarvan bestuurlijk een integrale keuze kan worden gemaakt en een bestuurlijke denkrichting over de te kiezen variant kan worden bepaald.

Bij de 3 voorgestelde varianten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. het aantal hotelkamers waarvoor toeristenbelasting in rekening wordt gebracht (1.269 kamers);
2. een volledige bezetting met 2 personen gedurende het jaar (365 dagen);
3. een gemiddelde bezettingsgraad van 77% (gebaseerd op de aanslagen over 2018).

Op basis daarvan is de inschatting dat in 2020 circa 720.000 personen zullen overnachten in Amstelveen. Dit is op basis van geraamde hotelcapaciteit ultimo 2019.

De verhoging van het tarief voor de toeristenbelasting per persoon per overnachting kan in één stap of in meerdere stappen worden uitgevoerd. Bij variant 1 is sprake van een verhoging van het



tarief voor de toeristenbelasting in één stap naar het niveau van de gemeente Haarlemmermeer. Vergelijkbaar met een percentage van 6%. In variant 2 is sprake van een verhoging in één stap naar een beoogd Amstelveens niveau dat onder het niveau van de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer blijft (vergelijkbaar met een percentage van 5%). In variant 3 is sprake van een verhoging in twee stappen naar een beoogd Amstelveens niveau dat onder het niveau van de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer blijft (vergelijkbaar met een percentage van 5%).

Variant 1:

Verhoging van het tarief voor de toeristenbelasting per persoon per overnachting in één stap naar het niveau van de gemeente Haarlemmermeer – vergelijkbaar met een tarief van 6%.

In deze variant wordt uitgegaan van een verhoging van de toeristenbelasting in Amstelveen in één keer, waardoor er direct aansluiting is bij dat van de regio, in het bijzonder van de gemeente Haarlemmermeer.

Op basis van de gegevens over 2018 en de ingeschatte ontwikkelingen voor 2019 wordt de totale opbrengst bij deze variant:

Jaar	Vast bedrag	Prognose opbrengst
2020	Van 1,75 naar 3,50 euro	€ 2.542.788,50

Variant 2:

Verhoging van het tarief voor de toeristenbelasting per persoon per overnachting in één stap naar een beoogd Amstelveens niveau dat blijft onder het niveau van de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer – vergelijkbaar met 5% voor Amstelveen ten opzichte van 7% voor Amsterdam en 6% voor Haarlemmermeer.

In deze variant is sprake van een verhoging van de toeristenbelasting in Amstelveen in één keer, waarbij de hoogte van het tarief onder het niveau van de gemeente Amsterdam en de gemeente Haarlemmermeer blijft.

Op basis van de gegevens over 2018 en de ingeschatte ontwikkelingen voor 2019 wordt de totale opbrengst bij deze variant:

Jaar	Vast bedrag	Prognose opbrengst
2020	Van 1,75 naar 3,00 euro	€ 2.181.933,00

Variant 3:

Verhoging van het tarief voor de toeristenbelasting per persoon per overnachting in twee stappen naar een beoogd Amstelveens niveau dat blijft onder het niveau van de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer - vergelijkbaar met 5% voor Amstelveen ten opzichte van 7% voor Amsterdam en 6% voor Haarlemmermeer.

In deze variant is sprake van een verhoging van de toeristenbelasting in Amstelveen in twee keer, 2020 en 2021, waarbij de hoogte van het tarief onder het niveau van de gemeente Amsterdam en Haarlemmermeer blijft.

Op basis van de gegevens over 2018 en de ingeschatte ontwikkelingen voor 2019 wordt de totale opbrengst bij deze variant:

Jaar	Vast bedrag	Prognose opbrengst
2020	2,50 euro	€ 1.821.077,50
2021	3,00 euro	€ 2.181.933,00

Tariefdifferentiatie is mogelijk mits het voldoet aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en het geen rechtsongelijkheid oproept. Dit zal bij het opstellen van de belastingenverordening voor 2020 nader worden onderzocht.



Samenvattend

De bestaande meerjarenbegroting bevat een structurele opbrengstraming toeristenbelasting van € 762.000. Dit is op basis van het bestaande tarief van € 1,75 per persoon per overnachting en het aantal overnachtingen 2018. De opbrengsten in de drie varianten zijn inclusief aanvullend gerealiseerde hotelcapaciteit 2019. Afhankelijk van de variant waarvoor de voorkeur wordt uitgesproken kan het college € 2.181.933 (varianten 2 en 3) tot € 2.542.788 (variant 1) inkomsten uit toeristenbelasting verwachten. Afhankelijk van de variant waar de voorkeur aan wordt gegeven, levert dit de gemeente € 1.419.933 tot € 1.780.788 extra inkomsten op.

Voorkeursvariant

Op basis van de 3 voorgestelde varianten wordt bestuurlijk de voorkeur gegeven aan variant 3 als voorkeursvariant voor het verhogen van het tarief van de toeristenbelasting in Amstelveen.

De verhoging van het tarief voor de toeristenbelasting voor de gemeente Amstelveen moet nog besproken worden met de vertegenwoordigers van de sector voor verblijfsaccommodaties in Amstelveen.

Uitvoering via het digitaal nachtregister

Amstelveen zal bij de uitvoering van de toeristenbelasting gebruik maken van een digitaal nachtregister. Het 'digitaal nachtregister' wordt momenteel opgezet in samenwerking met VisitorData, waarbij om de volgende input wordt gevraagd:

- De datum waarop de gasten aankomen (inchecken) en de datum waarop ze vertrekken (uitchecken);
- Het aantal gasten per check in;
- Het woonland en de woonplaats van de hoofdboeker;
- Of het gaat om een toeristisch dan wel zakelijk verblijf.

Het 'nachtregister' (conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht) wordt vooralsnog door de verhuurder zelf bijgehouden. VisitorData bouwt momenteel aan een digitaal loket waarbinnen de privacygevoelige input wordt gescheiden van de algemene input die de gemeente kan gebruiken voor het innen van toeristenbelasting en statistiek. Het digitale nachtregister levert een administratieve lastenverlichting op voor de ondernemers. Daarnaast levert het gegevens op die de gemeente kan benutten voor het toeristisch en recreatief beleid en daar kan de toeristische en recreatie in zijn geheel weer van profiteren.

Studenten en kinderen

De volgende twee groepen worden uitgesloten van toeristenbelasting:

- Studenten ingeschreven bij een instelling voor hoger beroeps- en universitair onderwijs die ten behoeve van hun studie verblijven in een hotel of extended stay voor de duur van tenminste één maand;
- Kinderen in de leeftijd van.

Alle bedragen in dit hoofdstuk zijn inclusief de leeftijden 0 t/m 17 jaar. Het voorstel om kinderen t/m 17 jaar uit te sluiten van toeristenbelasting (als gevolg van wijziging naar aanleiding van inspraak) heeft financiële consequenties, maar omdat onbekend is welke leeftijd onze toeristen hebben, kunnen we die niet berekenen.



6 Kwalitatief toetsingskader

Op basis van de ambities en uitgangspunten geformuleerd in de voorgaande hoofdstukken is een kwalitatief toetsingskader opgesteld voor de beoordeling van nieuwe en /of uitbreiding van bestaande hotel- en extended stay initiatieven (verder te noemen: hotelinitiatieven). Het is de bedoeling om ieder initiatief hierlangs te beoordelen, zowel van partijen die zich bij de gemeente hebben aangemeld als van partijen die vanuit de gemeente zijn gevraagd om een initiatief in te dienen. In het laatste geval gaat het bijvoorbeeld om ondernemers die een concept hebben neergezet dat heel goed in Amstelveen zou passen.

Het kader is opgesteld vanuit twee basisinvalshoeken:

- 1 **Kansrijke deelgebieden:** is er ruimte voor ontwikkelingen in het gebied? Kunnen faciliteiten en voorzieningen in het gebied een impuls krijgen met nieuwe ontwikkelingen? Wat kan het deelgebied aan?
- 2 **Economische meerwaarde:** in hoeverre heeft het initiatief toegevoegde waarde? Voegt het initiatief echt iets toe aan bestaande faciliteiten en voorzieningen in het (beoogde) deelgebied?

De gemeente streeft naar een optimale wisselwerking tussen beide invalshoeken, waarbij het initiatief van toegevoegde waarde is voor het deelgebied en omgekeerd. Vanuit de twee invalshoeken wordt elk initiatief daarom langs 5 treden, ieder opgebouwd uit een aantal vragen, getoetst:

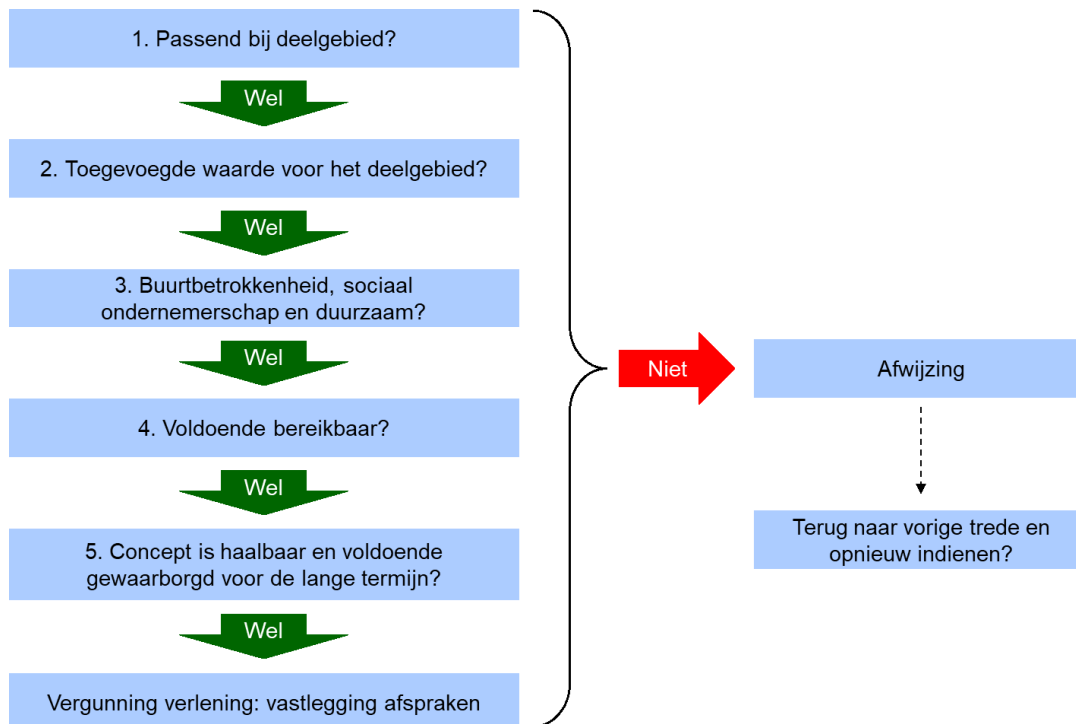
- 1 **Ruimtelijke trede:** is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op de beoogde locatie?
- 2 **Economische trede:** in welke mate heeft het initiatief toegevoegde waarde voor het deelgebied?
- 3 **Maatschappelijke trede:** in welke mate is er sprake van buurtbetrokkenheid, sociaal ondernemerschap en duurzaamheid?
- 4 **Bereikbaarheidstrede:** gaat het om een locatie die goed bereikbaar is?
- 5 **Borgingstrede:** is het concept voldoende geborgen?

Het initiatief om de treden te doorlopen ligt bij de initiatiefnemer: de initiatiefnemer is aan zet om een plan te maken waarin het doorlopen van de treden voldoende onderbouwd is om vestiging op de gewenste locatie mogelijk te maken.

De gemeente kijkt (in haar toetsende functie) of alle treden goed zijn doorlopen: is de onderbouwing van de afzonderlijke treden en de verschillende onderdelen daarin voldoende? Past het initiatief bij het (beoogde) deelgebied?

Afhankelijk van de uitkomst van het oordeel van de gemeente wordt een overeenkomst (3) opgesteld tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin de afspraken worden vastgelegd, ook om naleving te borgen.

³ Dat kan bijvoorbeeld in een anterieure- of in een privaatrechtelijke overeenkomst. Ook kunnen afspraken worden gemaakt over doorlevering van een pand en van de exploitatie (kettingbeding) (bron: MRA Ontwikkeldkader)



1 Ruimtelijke trede: ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op de beoogde locatie?

Van belang hierbij is dat een goede balans tussen wonen, werken (o.a. kantoren, detailhandel, consument verzorgende dienstverlening) en recreëren (cafés, restaurants, hotels, musea, cultuur, natuur) wordt bewaakt. De gemeente heeft kansrijke gebieden benoemd waar ruimte is voor nieuwe initiatieven, zowel van bestaande ondernemers als nieuwe (zie paragraaf 6.3)

- Is het initiatief gepland in één van de deelgebieden zoals aangeduid in de notitie Strategie verblijfsaccommodaties?
- Bij nog geen locatie, welke locaties worden overwogen en passen deze binnen één van de deelgebieden?

2 Economische trede: in welke mate heeft het initiatief toegevoegde waarde?

Het hotelinitiatief dient een aantoonbare kwaliteitsimpuls te leveren aan Amstelveen en het beoogde deelgebied. Dit betekent dat met het hotelinitiatief wordt bijgedragen aan een gevarieerd aanbod van functies in de omgeving. Een goede mix tussen functies maakt buurten aantrekkelijk, leefbaar, sociaal veilig en economisch krachtig. Daarnaast wil Amstelveen voldoende differentiatie in het aanbod waarborgen en verzadiging voorkomen.

- Toevoeging op overige al aanwezige functies wonen, werken, recreëren in het deelgebied:
 - Heeft het initiatief een positieve impact op de balans tussen wonen, werken en recreëren in het deelgebied?
 - Beschikt het initiatief over publiekstoegankelijke functies (galerie, sportfaciliteit, culturele voorzieningen etc.) waarmee de interactie tussen de directe omgeving en hotel wordt bevorderd?
 - Biedt het initiatief een meerwaarde voor de betreffende locatie en is het qua schaal en functies passend voor de omgeving?
 - Wordt actief samenwerking opgezocht met (aantrekkelijke) faciliteiten in de omgeving, zoals winkels, musea, culturele instellingen, natuur etc.?
- Gericht op doelgroepen die toegevoegde waarde hebben voor Amstelveen en het deelgebied:
 - Richt het initiatief zich op hogere segmenten zakelijk?
 - Richt het initiatief zich op hogere segmenten toeristisch?
- Toevoeging in type overnachtingen met betrekking tot het bestaande aanbod in Amstelveen en het deelgebied:



- Voegt het initiatief met de specifieke inrichting van de kamer en omvang van de kamer iets toe aan het bestaande aanbod?
- Draagt het initiatief op andere wijze bij aan de variatie van het aanbod in Amstelveen?

3 Maatschappelijke trede: buurtbetrokkenheid, sociaal ondernemerschap en duurzaam?

Het initiatief dient een positieve connectie te hebben met de omgeving met voldoende draagvlak in de buurt. De buurt wordt actief betrokken bij de ontwikkeling om zo ook de toegevoegde waarde voor de directe omgeving te vergroten en te borgen.

Het initiatief dient daarnaast elementen van sociaal ondernemerschap te bevatten. Ook is het van belang dat duurzame maatregelen zijn toegepast.

- Buurtbetrokkenheid
 - Hoeveel draagvlak heeft het initiatief: is verslag gedaan over de wijze waarop de initiatiefnemer zich heeft ingespannen om met de buurt in contact te komen, hoe contact is verlopen en hoe eventuele suggesties zijn verwerkt in het conceptplan?
 - Wordt de buurt betrokken gehouden als het initiatief eenmaal is gerealiseerd?
 - Hoe wordt overlast voor de buurt voorkomen; hoe wordt in de toekomst met overlast-situaties omgegaan?
- Sociaal ondernemerschap
 - Biedt het initiatief werkgelegenheid, ook voor medewerkers met afstand tot de arbeidsmarkt?
 - Wordt samengewerkt met lokale opleidingen in de buurt?
 - Wordt sociaal ingekocht?
 - Trackrecord goed werkgeverschap?
- Duurzaamheid
 - Is sprake van een duurzaam, toekomstbestendig ontwerp van het gebouw (BREEAM) en van een zo duurzaam mogelijke exploitatie vanaf ingebruikname?
 - Zijn maatregelen genomen om duurzaamheid te waarborgen op gebied van energieverbruik, circulair ondernemen, watergebruik?

4 Bereikbaarheidstrede: locatie goed bereikbaar?

De hotellocatie dient bij voorkeur goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer, zodat gasten en bezoekers zoveel mogelijk worden gestimuleerd om per ov naar het hotel te gaan. Als dat (nog) niet het geval is, is het extra van belang dat het omliggende bestaande wegennetwerk voldoende capaciteit heeft om het initiatief te faciliteren. Dat geldt ook voor de parkeermogelijkheden in de buurt: daarop dient geen onaanvaardbare druk te worden gelegd.

- Bereikbaarheid via openbaar vervoer:
 - Is het initiatief nabij een ov halte gelegen?
 - Is er een regelmatige frequente verbinding vanaf de ov-halte?
- Capaciteit wegennet
 - Is inzichtelijk welke verkeer aantrekkende werking het initiatief genereert, zoals het vervoer van hotelgasten (per taxi, auto, touringcar, boot of juist per openbaar vervoer) en bevoorrading? De capaciteit van de omliggende wegen moet voldoende zijn om het te verwerken
 - Wordt dit verkeer op een veilige wijze afgewikkeld in relatie tot het overige verkeer en het overig gebruik van de openbare ruimte?
- Parkeren
 - Biedt het initiatief voldoende auto en fiets parkeerplekken op het eigen terrein aan, zodat de parkeermogelijkheden in de buurt niet worden aangetast?
 - Zo niet, worden andere oplossingen aangedragen waardoor de parkeermogelijkheden in de buurt niet onder druk komen te staan?



5 *Borgingstrede: concept voldoende geborgd?*

Het initiatief dient voldoende exploitabel te zijn en uitgevoerd te worden zoals gepresenteerd.

- Economisch haalbaar
 - Is sprake van een ondernemersplan en business case inclusief exploitatiebegroting?
 - Is sprake van gedegen marktonderzoek inclusief haalbaarheidsonderzoek?
 - Is de exploitant bekend en is dit schriftelijk vastgelegd?
- Proof of concept:
 - Wordt inzicht gegeven in mogelijke toekomstige ontwikkelingen en herinvesteringsmogelijkheden (intenties initiatiefnemer)?



7 Analyse kansrijke deelgebieden

Om te bepalen waar eventuele uitbreidingsplannen van bestaande ondernemers, alsmede nieuwe initiatieven kunnen landen, zijn verschillende kansrijke deelgebieden benoemd (figuur 1). Deze gebieden zijn niet uitputtend voor accommodatie ontwikkelingen, maar liggen het meest voor de hand. De gemeente sluit andere ontwikkellocaties niet uit, wij maken ook bijvoorbeeld kleinschalige ontwikkelingen in het groen of bij knooppunten van de Beneluxbaan niet onmogelijk. Dergelijke aanvragen worden getoetst aan het hiervoor besproken kwalitatieve toetsingskader.

Daarbij is specifiek gelet op de aanwezige voorzieningen in het gebied en de bereikbaarheid per OV.

Om de kansen per deelgebied in te schatten, is een analyse gemaakt aan de hand van de volgende elementen:

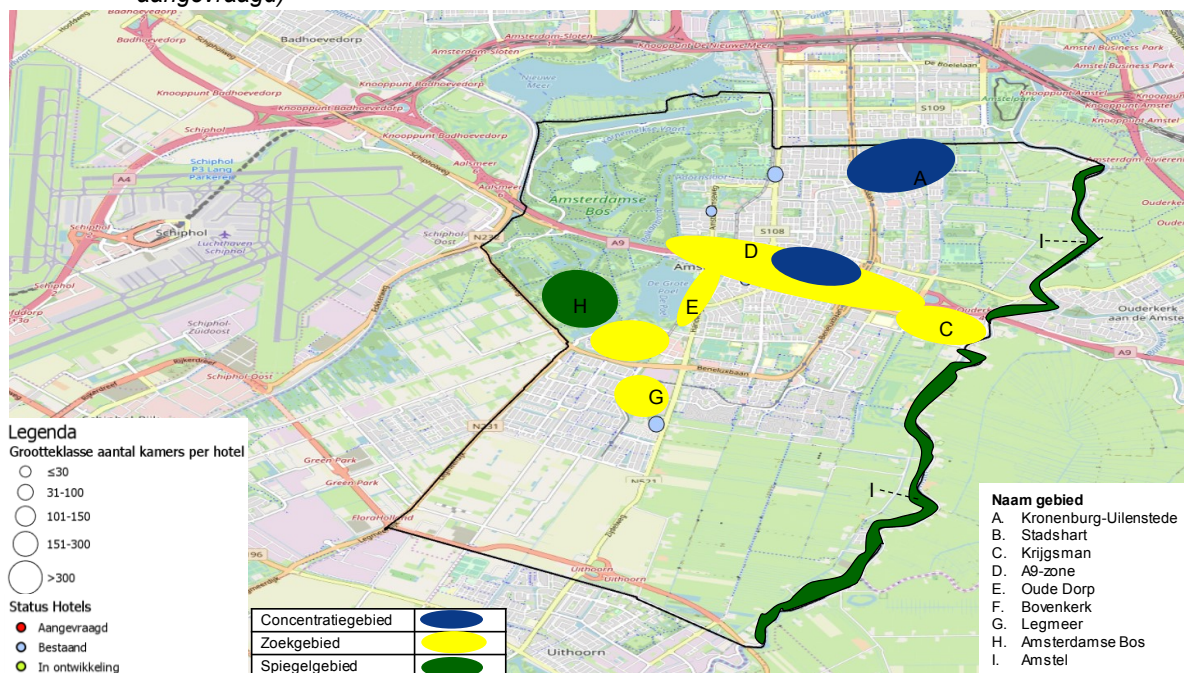
- Ruimtelijk ontwikkelperspectief deelgebied: zijn er plannen voor (her)ontwikkeling van het gebied en kunnen hotels daaraan een bijdrage leveren?
- Interactie met omgeving: kan een hotel (of een andere vorm van verblijfsaccommodatie) bijvoorbeeld een werklocatie versterken of bijdragen aan de ontwikkeling van een interactiemilieu?
- Leefbaarheid: in hoeverre kan het deelgebied (extra) hotelkamers dragen, wat zijn de 'systeemgrenzen'? (o.a. parkeren).
- Mobiliteit: bereikbaarheid deelgebied, met name per openbaar vervoer.
- Segment: voor welke segmenten is de locatie interessant?
- Type: hotel, extended stay of anders (bijvoorbeeld boutique hotel)?

We hebben daarbij een onderscheid gemaakt in 3 typen gebieden:

Type gebied	Profiel	Voorbeeld
<i>Concentratiegebied</i>	Gebied heeft de functie al ontwikkeld, er zijn al hotels aanwezig	• Stadshart • Kronenburg-Uilenstede
<i>Zoekgebied</i>	Gebied waarbij zorgvuldig dient te worden nagegaan of er extra opties tot een nieuw initiatief wenselijk en haalbaar zijn, maar het zijn voor bepaalde segmenten wel kansrijke gebieden	• Krijgsman
<i>Spiegelgebied</i>	Gebied waarbij eerst een extra verkenning dient plaats te vinden	• Amsterdamse Bos



Figuur.1 Kansrijke deelgebieden hotelontwikkelingen Amstelveen (incl. bestaand; in ontwikkeling; aangevraagd)



Bron: BCI op basis van diverse bronnen (o.a. gemeente Amstelveen)

Onderstaand lichten we de kansen per deelgebied toe. Daarbij is uitgegaan van het toekomstige gewenste eindbeeld, door te analyseren welke (ontwerp) visies en bestemmingsplannen er op het gebied liggen. Voor elk initiatief is een afweging nodig om te bepalen of en hoe een initiatief wel of niet op een bepaalde plek past (zie toetsingskader).

A Kronenburg-Uilenstede (concentratiegebied)

Voor dit deelgebied is onlangs een concept-gebiedsvisie opgesteld. De gemeente wil Kronenburg-Uilenstede ontwikkelen tot een goede mix van (tijdelijk) wonen, verblijven, werken en ontspannen.

Nieuwe hotelinitiatieven zijn volgens de concept-gebiedsvisie in beperkte mate mogelijk binnen het transformatie gebied, mits het hotelconcept bijdraagt aan de ontwikkeling van het gebied (het biedt overnachtingsplaatsen voor de zakelijke markt, studenten of (jonge) kenniswerkers) en plek biedt voor publiek toegankelijke commerciële voorzieningen. De gemeente wil in Kronenburg-Uilenstede geen hotels gericht op kort verblijf. Toeristenhotels zijn niet toegestaan. In Kronenburg-Uilenstede zijn reeds 4 hotels gevestigd, en is ook de ontwikkeling van een extended stay gericht op studenten voorzien. Met de aanwezigheid van twee tramhaltes is de ontsluiting per openbaar vervoer goed, maar dit geldt niet voor het hele gebied. Vanaf Laan van Kronenburg en Prof. W.H. Keesomlaan is de loopafstand tot de tramhaltes groot (800 tot 1200 meter) en fors meer dan de gebruikelijke norm voor afstand tot een ov-halte (400 meter).

De accommodaties dienen te beschikken over publieke toegankelijke voorzieningen om de interactie en levendigheid in het gebied te versterken.



Element	Inschatting kansen Kronenburg-Uilenstede
Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief	+
Interactie met omgeving	++
Leefbaarheid	+
Mobiliteit (m.n. ov)	+/-
Segmenten	hogere segmenten zakelijk; kenniswerkers; studenten
Type	extended stay

In lijn met de concept-gebiedsvisie zien we voor Kronenburg-Uilenstede kansen voor extended stay gericht op kenniswerkers, studenten of de zakelijke markt.

B Stadshart (concentratiegebied)

Het Stadshart achten wij zeer interessant voor hotelontwikkeling voor zowel de zakelijke als de toeristische markt vanwege de goede bereikbaarheid (Busstation Amstelveen; directe ontsluiting A9) en de ligging in het centrum van de binnenstad. Een locatie op deze plek biedt veel potentie om de toeristische aantrekkingskracht van het centrum van Amstelveen te verbeteren, denk aan het grote en veelzijdige winkelaanbod en de aanwezigheid van culturele voorzieningen zoals het Cobra-museum, de Schouwburg en een bioscoop. Onlangs is het appartementenhotel Cityden The Garden hier geopend.

Element	Inschatting kansen Stadshart
Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief	++
Interactie met omgeving	++
Leefbaarheid	+
Mobiliteit	++
Segmenten	hogere segmenten zakelijk en toeristisch
Type	hotel

C Krijgsman (zoekgebied)

De Krijgsman is pal aan de snelweg gelegen, kent een directe ontsluiting van de A9 en is slechts ten dele ontwikkeld. De bereikbaarheid per ov is beperkt (met een bushalte ter hoogte van het KPMG-gebouw), maar omdat het gebied gelegen is buiten het centrum van Amstelveen zien wij dat niet meteen als een belemmering voor ontwikkelingen. Op De Krijgsman zijn verschillende grote (hoofd)kantoren gevestigd. Aan de westkant wordt het gebied begrensd door de Amstel. Faciliteiten voor ontmoetingen ontbreken vrijwel, op restaurant De Kruidfabriek na. We zien kansen om met (grotere) hotels de ontwikkeling van het gebied aan te jagen. Specifiek voor het gedeelte aan de Amstel kan worden gedacht aan een kleinschalige boutique hotel gericht op beleving.

Element	Inschatting kansen Krijgsman
Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief	+
Interactie met omgeving	++
Leefbaarheid	++
Mobiliteit	+/-
Segmenten	hogere segmenten zakelijk en (gedeelte Amstel) toeristisch
Type	hotel; extended stay; boutique hotel (Amstel)

D A9 zone (zoekgebied)

Voor dit gebied (deels overlappend met Stadhart en Krijgsman) is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt, waarin de verbreding van de A9 en de realisatie van drie overkappingen ter hoogte van het Oude Dorp, Stadshart en Meander/Bovenlandpad zijn voorzien.



Vanwege de goede bereikbaarheid achten wij dit gebied interessant voor grotere hotelontwikkelingen en dan met name rond de knooppunten kruising Beneluxlaan-A9 en Stadshart, maar dan dient ook de ontsluiting per openbaar vervoer goed geregeld te zijn.

Element	Inschatting kansen A9 zone
Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief	+
Interactie met omgeving	-
Leefbaarheid	++
Mobiliteit	++
Segmenten	hogere segmenten zakelijk en toeristisch
Type	hotel; extended stay

E Oude Dorp (zoekgebied)

We zien voor dit gebied kansen voor een kleinschalige boutique hotel. Het gebied ademt een historische sfeer en heeft de toeristische bezoeker in het hogere segment veel te bieden met onder meer de aanwezigheid van De Poel, Museum van der Togt en aanbod aan winkels en horeca, van bruine kroegen, traditionele pizza's tot een Michelin sterrenrestaurant. De ontsluiting per openbaar vervoer is beperkt en zou verder geoptimaliseerd kunnen worden.

Element	Inschatting kansen Oude Dorp
Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief	+
Interactie met omgeving	++
Leefbaarheid	+-
Mobiliteit	-
Segmenten	hogere segment toeristisch
Type	boutique hotel

F Bovenkerk (zoekgebied)

In dit woongebied liggen in het noorden, aan de poel, kansen voor kleinschalige boutique hotels. In combinatie met de aanwezigheid van de Sint-Urbanuskerk, de voetbalvelden van RODA'23 en enkele restaurants kan hotelontwikkeling het gebied een boost geven in het creëren van een omgeving met een mix van functies. De ontsluiting per ov is beperkt en zou kunnen worden verbeterd.

Element	Inschatting kansen Bovenkerk
Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief	+
Interactie met omgeving	++
Leefbaarheid	+-
Mobiliteit	-
Segmenten	hogere segment toeristisch
Type	boutique hotel



G Legmeer (zoekgebied)

Dit bedrijventerrein - oorspronkelijk gelegen aan de rand van Amstelveen, maar tegenwoordig liggend binnen de bebouwde kom van Amstelveen - huisvest bedrijven en organisaties uit verscheidene branches, waaronder groothandel, autobedrijven, zakelijke dienstverleners, gemeentewerf en een afvalbrengstation.

Samen met ondernemers van Legmeer werkt de gemeente aan het opstellen van een transformatieperspectief. De uitdaging is bestaande bedrijvigheid te faciliteren en de Legmeer te ontwikkelen tot gemengd woon-werkmilieu. Hotelontwikkeling kan hieraan een impuls geven.

Te denken valt aan nieuw, zo vindt met de bouw van een hotel aan de Grutterij al een nieuwe ontwikkeling plaats. Ook valt te denken aan uitbreiding van bestaand: net buiten het terrein is het Grand Hotel gevestigd, waar zich tevens een restaurant en bowlingbaan bevindt en waar het nationaal trainingscentrum van de nationale tennisbond KNLTB wordt gerealiseerd. Het gebied wordt ontsloten door de sneltram en verschillende busverbindingen en is daarmee goed per ov bereikbaar.

Element	Inschatting kansen Legmeer
Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief	+ -
Interactie met omgeving	++
Leefbaarheid	nb
Mobiliteit	+ -
Segmenten	hogere segmenten zakelijk en toeristisch
Type	nader te onderzoeken

H Amsterdamse Bos (spiegelgebied)

Het Amsterdamse Bos is een belangrijke recreatieve bestemming in Amstelveen. Het Bos beschikt over uiteenlopende voorzieningen (bostheater, klimpark, bosbaan, restaurant, etc.). De bereikbaarheid via het openbaar vervoer is beperkt. Er is in en om het Bos al sprake van accommodaties (Hotel Spa Zuiver, Camping Het Amsterdamse Bos, Renaissance Amsterdam Schiphol Airport Hotel). Het Amsterdamse Bos staat open voor een gesprek over nadere accommodatieontwikkeling, waarbij wel rekening dient te worden gehouden met de aanwezige beperkingen, zoals de natuurlijke diversiteit, de landschappelijke natuurwaarden, de cultuurhistorie en ander specifiek beleid. Accommodatieontwikkeling mag niet tot aantasting daarvan leiden. Nader onderzoek naar draagvlak en wensen is nodig om te bepalen of en wat voor initiatieven er kunnen landen.

Element	Inschatting kansen Amsterdamse Bos
Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief	Nader te onderzoeken
Interactie met omgeving	Nader te onderzoeken
Leefbaarheid	Nader te onderzoeken
Mobiliteit	-
Segmenten	Toeristisch
Type	Nader te onderzoeken



I Amstel (spiegelgebied)

Dit gebied overlapt voor een klein gedeelte met De Krijgsman. De Amstel is echter lang en ook voor het gedeelte ten noorden en zuiden van De Krijgsman zijn kansen voor een boutique hotel. Net als voor het Amsterdamse Bos dient voor sommige gedeeltes daarbij wel rekening te worden gehouden met mogelijke beperkingen (o.a. de landschappelijke natuurwaarden, de cultuurhistorie etc.). Dit vraagt nader onderzoek naar draagvlak om te bepalen of en wat voor initiatieven er kunnen landen.

Element	Inschatting kansen Amstel
Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief	Nader te onderzoeken
Interactie met omgeving	Nader te onderzoeken
Leefbaarheid	Nader te onderzoeken
Mobiliteit	-
Segmenten	Toeristisch
Type	Boutique hotel