Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 1

Datum B&W-besluit 22 december 2020, gewijzigd 26 januari 2021

Voor de raadsvergadering van
17 februari 2021

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Annemarie Malcorps/Joppe Naftaniel
020 - 540 4175/020 - 540 4668
annemariemalcorps@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie op Ruimte, wonen en natuur (RWN) 4 februari 2021

Onderwerp

Verblijfsduur voor het studentenhotel van Student Experience.

Gevraagd besluit

1. Gemotiveerd af te wijken van de nota 'Accommodatiestrategie en toeristenbelasting' door met betrekking tot het Studentenhotel van Student Experience (Uilenstede 471-473) toestemming te geven voor een verlengde verblijfsduur van de functie extended stay van twaalf in plaats van zes maanden;
2. akkoord te gaan met opname van deze verlengde verblijfsduur in de nog door het college te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan (omdat op 12 december 2018 de Startnotitie Student Experience International Uilenstede is vastgesteld, is voor deze omgevingsvergunning op grond van de Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig).

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Het verlengen van de extended stay duur van zes maanden naar twaalf maanden voor het Studentenhotel met 502 kamers van Student Experience.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De raad voorstellen om aan een uitzondering te maken op gemeentelijk beleid dat momenteel voorziet in een maximum verblijfsduur van zes maanden, via een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure in afwijking op het bestemmingsplan voor Student Experience welke na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst is ingediend.
Wanneer de gemeenteraad akkoord gaat met het mandateren van het college van B&W voor de verlening van de verlengde verblijfsduur naar twaalf maanden, zal bij het verlenen van de vergunning tevens de verlengde verblijfsduur verleend worden.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5. Ruimtelijke ontwikkeling.

Aanleiding

In de kaderafspraken van de Voorovereenkomst tot kostenverhaal Uilenstede 471-473 d.d. 6 juli 2017 en de op 12 december 2018 vastgestelde Startnotitie Student Experience International Uilenstede wordt ten aanzien van de verblijfsduur van de functie extended stay een maximale termijn van zes maanden gehanteerd. Deze functie extended stay is nadien ook als zodanig gedefinieerd in de nota 'Accommodatiestrategie en toeristenbelasting' van juli 2019. In de Voorovereenkomst is afgesproken dat Student Experience nog onderzoek zou doen naar de haalbaarheid van de exploitatie van het studentenhotel bij een verblijfsduur van zes maanden.

In het licht van de recente ontwikkelingen rondom de COVID-19 pandemie, en met het aantoonbaar teruglopen van de aantallen (buitenlandse) studenten, heeft dit onderzoek een nieuwe impuls gekregen en is nu afgerond. De conclusie van Student Experience luidt dat zes maanden een té korte verblijfsduur is om voldoende Nederlandse en/of internationale studenten te motiveren om zich in te schrijven voor het huren van een kamer, en dat door het uitblijven van voldoende huurders de exploitatie van het studentenhotel onhaalbaar wordt. Een verlenging van de verblijfsduur naar twaalf maanden zou dit probleem ondervangen. Om die reden heeft Student Experience een verzoek ingediend om de verblijfsduur van extended stay naar maximaal twaalf maanden te verlengen.

De verlenging van de verblijfsduur kan mogelijk gemaakt worden door dit mee te nemen in de nog te volgen ruimtelijk procedure van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.
Aangezien de Startnotitie 'Student Experience International Uilenstede, Academic Hotel' op 12 december 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft het college de bevoegdheid om zonder verklaring van geen bedenkingen van de raad over te gaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan voor wat betreft het bouwplan van Student Experience.

Wij stellen u voor om met betrekking tot de ontwikkeling van het studentenhotel Student Experience in te stemmen met een verlenging van de verblijfsduur van de functie extended stay van zes naar twaalf maanden en het college toestemming te geven om bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan, wat toegestaan is in verband met het vaststellen van de Startnotitie door de raad, tevens de verlengde verblijfsduur te mogen verlenen.

Argumenten

1. Verlenging verblijfsduur extended stay nodig voor doelgroep.
Een maximale verblijfsduur van zes maanden zorgt ervoor dat het aantal studenten dat zich inschrijft (veel) lager zal zijn dan het aantal beschikbare kamers. In Amsterdam heeft Student Experience een studentenhotel aan de Minervahaven van 600 kamers, waar op dit moment 89 inschrijvingen zijn terwijl er voor dit project meer dan 100.000 (unieke) bezoekers op de website hebben gekeken, waarvan 500 serieus geïnteresseerden. Bij dit studentenhotel geldt een verblijfsduur van twaalf maanden, welke aansluit bij de opleidingen van zowel de "studiepuntmobiele" student (de uitwisselingsstudent via programma's als Erasmus) als de "internationaal mobiele diplomastudent". Wanneer de verblijfsduur 6 maanden zou zijn is de interesse (in verband met de studieduur) minder dan bij twaalf maanden. Gedurende de Covid periode levert dit nog meer problemen op.
Bij onvoldoende bezetting is het hotel niet exploitabel te maken. Op basis van dat uitgangspunt ziet Student Experience af van de ontwikkeling van een studentenhotel op de locatie Uilenstede 471-473. Indien de verblijfsduur wordt verlengd naar twaalf maanden is de verwachting dat er in de toekomst voldoende interesse zal zijn voor een verblijf in het studentenhotel om deze rendabel te exploiteren. In dat geval zet Student Experience, vanwege de toekomstige verwachting, de ontwikkeling door en zal tussen partijen een overeenkomst tot kostenverhaal tot stand komen en zal de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Het ontwikkelen van de locatie naar een studentenhotel past binnen de gemeentelijke visie op de invulling van het gebied Kronenburg Uilenstede en ook met de verlengde verblijfsduur wordt de door de gemeente beoogde doelgroep bediend. Student Experience is voornemens zowel de Nederlandse student als de internationale student te bedienen. Beide zijn welkom, op voorwaarde dat een bewijs van inschrijving bij een opleiding bij ingang van de verhuur overlegd kan worden. Daarmee is ook gewaarborgd dat het om studentenhuisvesting gaat.

2. Verblijfsduur van twaalf maanden onder voorwaarden mogelijk in gebied met hoge geluidsbelasting.
Het toestaan van een maximum verblijfsduur van twaalf maanden op een locatie met een hoge geluidbelasting waar – om die reden – eventuele beperkingen aan de nieuwbouw van woningen zijn gesteld, zal altijd een stevige motivering vereisen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor Kronenburg-Uilenstede doet zich de specifieke vraag voor of een maximum

verblijfsduur van twaalf maanden zich verdraagt met de beperkingen die gelden voor de realisatie van woningen in zone 4 van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). In de Nota van Toelichting op het LIB staat dat short-stay functies (waaronder extended stay) in zone 4 zijn toegelaten, omdat het tijdelijk verblijf betreft en gezondheidseffecten daarom minimaal zullen blijven. Op geluidbelaste locaties wordt in de rechtspraak daarom relatief veel gewicht gelegd aan de verblijfsduur en tijdelijkheid dient goed gemotiveerd te worden. Dit betekent dat, mits goed gemotiveerd en geborgd, het verlengen van de verblijfstermijn voor shortstay functies (waaronder extended stay) mogelijk lijkt. Bij de ontwikkeling van Student Experience wordt de tijdelijkheid van de verblijfsduur goed gemotiveerd en geborgd, te weten:

a. *De toegestane verblijfsduur wordt publiekrechtelijk gegarandeerd,*
   waarbij het publiekrechtelijk (via het afwijkingsplan) helder is dat het om maximaal twaalf maanden gaat en waarbij op een overschrijding handhaving mogelijk is. Omdat het bij extended stay om een horeca 6 bestemming gaat en de personen die in het hotel verblijven, volgens de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) in het nachtregister moeten zijn opgenomen, is handhaving mogelijk. In het nachtregister wordt het aantal overnachtingen bijgehouden. De gemeente kan het nachtregister inzien.
b. *De intentie van het verblijf beoogd tijdelijkheid,*
   waarbij het gaat om een bewonersgroep die de intentie heeft om tijdelijk te verblijven. Student Experience heeft aangegeven dat een bewijs van inschrijving van een opleiding benodigd is om in aanmerking te komen voor een kamer, waardoor het zeker gesteld wordt dat het om een bewonersgroep gaat die alleen gedurende de opleiding op de locatie zal verblijven. Dit zal tevens in de anterieure overeenkomst met de gemeente worden vastgelegd.
c. *De feitelijke verblijfsduur is aantoonbaar flexibel, dus ook korter, afhankelijk van het soort student en soort/lengte studie*.
   Er zal door Student Experience een verhuurcontract met de student afgesloten worden, zoals een Accommodation Agreement. Hierin staat vermeldt dat de maximale verblijfsduur twaalf maanden is en dat de borg alleen terugbetaald zal worden wanneer er een bewijs van uitschrijving van de Basisregistratie Personen (BRP) overlegd kan worden. Omdat de lengte van het verblijf binnen die twaalf maanden afhankelijk wordt gesteld van een bewijs van inschrijving, is hiermee flexibiliteit in verblijfstermijn mogelijk. Student Experience heeft aangetoond dat ze op andere locaties met dit soort verhuurcontracten werkt.
d. *De levering van diensten die typisch zijn voor een logiesfunctie moeten worden aangetoond.*
   Bijvoorbeeld bad/bedlinnen, schoonmaak van de kamer, gebruik van faciliteiten zoals lounge, ontmoetingsplekken, stilteruimtes, sportzaal. Student Experience toont aan dat die faciliteiten worden aangeboden.
e. *De contractuele relatie met de aanbieder van het verblijf beoogd tijdelijkheid.*
   Bijvoorbeeld door het tekenen van een 'declaration of temporary stay', of een campuscontract, waarmee de tijdelijke duur is geborgd. Student Experience geeft aan met een dergelijke formule te gaan werken. In de anterieure overeenkomst met de gemeente worden hier tevens afspraken over vastgelegd.

3. Proces verlenging verblijfsduur verdient maatwerk.

Niet elke initiatiefnemer kan voldoen aan alle onderdelen van de benodigde motivering. Het gaat dan met name over het motiveren en borgen van de tijdelijkheid voor een beoogde doelgroep die ook de intentie heeft om er tijdelijk te verblijven. Om die reden wordt op dit moment afgeraden om in de nota 'Accommodatiestrategie en toeristenbelasting' van juli 2019 de verblijfsduur van extended stay te wijzigen en wordt geadviseerd uit te gaan van een maatwerk oplossing voor deze specifieke ontwikkeling, via een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

1. *De inschrijving van studenten in de BRP, kan leiden tot bezwaren in het kader van de tijdelijkheid. Dit kan en dient voorkomen worden via een tijdelijke inschrijving.*

   Inschrijving in de BRP is noodzakelijk voor studenten wanneer zij lid willen worden van een vereniging (bijvoorbeeld sportschool/vereniging), maar ook om tijdelijk gebruik te maken van gemeentelijke voorzieningen. Tijdelijkheid van die inschrijving dient geborgd te zijn, omdat het anders kan worden gezien als een hoofdverblijf. Door de studenten als tijdelijke inwoners

in de BRP in te schrijven op het (overkoepelende) adres van het hotel, wordt dit geregeld. In het verhuurcontract is opgenomen dat men tijdelijk ingeschreven kan worden in de BRP, maar na einde studie dient men een bewijs van uitschrijving van de BRP te overleggen om de borg terug te krijgen.

2. *Vanwege de horeca 6 bestemming (waardoor handhaving op extended stay mogelijk is) dient evenwel voorkomen te worden dat studenten extra toeristenbelasting gaan betalen, waardoor het verblijf onbetaalbaar wordt.*
   Anders dan bij reguliere extended stay of hotels, hoeven studenten geen toeristenbelasting te betalen. In de Accommodatiestrategie staat vermeldt dat 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 of langer, worden uitgesloten van toeristenbelasting. Voor wat betreft de belastingen welke een ingezetene van een gemeente betaald, bijv. rioolrecht en waterschapsbelasting, deze worden al aan Student Experience als hotel berekend. Zij hebben dit in hun huurprijs aan de studenten verdisconteerd.

Financiën

Aan de verlengde verblijfsduur zitten geen financiële consequenties, zoals ook te lezen is in kanttekening onder 2.

Communicatie

Bij het doorlopen van de ruimtelijke procedure voor de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is bij zowel het ontwerp als bij de verlening van de vergunning een wettelijke inspraakperiode of beroepstermijn aan de orde. Bij de inspraakperiode over de ontwerpvergunning zal ook de inspraak over de verlenging van de verblijfsduur aan de orde komen.

Procedure

Na positieve besluitvorming zal het college verder uitvoering geven aan de in het voorstel omschreven procedure met betrekking tot de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Oplegnotitie Student Experience.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	**Aanvaarde amendementen / moties**
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Gemotiveerd af te wijken van de nota 'Accommodatiestrategie en toeristenbelasting' door met betrekking tot het Studentenhotel van Student Experience (Uilenstede 471-473) toestemming te geven voor een verlengde verblijfsduur van de functie extended stay van twaalf in plaats van zes maanden;
2. akkoord te gaan met opname van deze verlengde verblijfsduur in de nog door het college te verlenen omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan (omdat op 12 december 2018 de Startnotitie Student Experience International Uilenstede is vastgesteld, is voor deze omgevingsvergunning op grond van de Beleidsregels planologische afwijkingen gemeente Amstelveen geen verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 februari 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens