

- Winkelen -

BENNO FRIEDBERG OVER HOTELONTWIKKELING  
IN MOEILIJKE TIJDEN

## ‘WE HEBBEN HET DRUKKER DAN OOIET’

De gevolgen van de Coronacrisis zijn voelbaar in onze hele economie, en zeker in de hotelontwikkeling, de horeca en het toerisme. Van specialist mr. **Benno Friedberg** van Friedberg & Mahn Advocaten wordt in deze onzekere tijden dan ook veel gevraagd.

Friedberg over zijn werkwijze, de perspectieven voor Amsterdams hotelvastgoed en de nabije toekomst. ‘Ik verwacht niet dat veel hotelontwikkelingen definitief zullen worden afgeblazen, daarvoor is er al teveel geïnvesteerd.’

Met collega **Judith Mahn** houdt **Benno Friedberg** sinds 1991 kantoor aan de Koninginneweg in Amsterdam. Als advocaat heeft **Friedberg** zich gespecialiseerd in de sectoren vastgoed, leisure & luchtvaart. Hij stelt contracten op en voert procedures, maar denkt ook graag creatief mee om juridische hindernissen al in een vroeg stadium weg te nemen. En al zuchten zijn klanten onder de Coronacrisis, mr. **Friedberg** blijft optimistisch gestemd. Wij vragen hem als eerste naar de rol die hij als jurist ambieert binnen de hotel-vastgoedontwikkeling.

‘Onze klanten willen natuurlijk zo snel mogelijk projecten realiseren, en dan nog is er vaak vier tot acht jaar mee gemoeid. Dus ze hebben er baat bij dat er zo min mogelijk geprocedeerd wordt, wat internationaal sowieso lastig is, maar ook arbitragezaken kosten veel geld en stemmen niemand vrolijk. Wij zijn er om ervoor te zorgen het hele proces juridisch zo soepel mogelijk verloopt. Maar dat niet alleen. Door al in een vroeg stadium creatief mee te denken kunnen we veel juridische problemen voor zijn. Daarom zijn wij het liefst vanaf het begin bij het hele ontwikkeltraject betrokken. We denken bijvoorbeeld mee over hoe een project op locatie kan worden gerealiseerd, welke bestuursrechtelijke beperkingen er zijn en hoe die kunnen worden overwonnen, en daarnaast stellen we financieringscontracten op, regelen vergunningen... Kortom, we begeleiden de hele bouw, van A tot Z.’

**U BENT VEEL ACTIEF IN AMSTERDAM, WAAR DE GEMEENTE MAAR IN EEN BEPERKT GEBIED NIEUWE HOTELS TOESTAAT, EN DAN NOG ONDER STRENGE VOORWAARDEN. ZO MOET EEN HOTEL IETS WEZENLIJKS TOEVOEGEN AAN EEN BUURT.**

‘Zeker gezien het grote aantal hotels dat we al in deze stad hebben, vind ik dat alleen maar een goede ontwikkeling. Ik vind het heel redelijk dat je als hotel niet alleen neemt van een stad, maar ook iets geeft. De gemeente heeft geluisterd naar enkele adviezen die wij hebben gegeven en die verwerkt in de regelgeving rond het hotelbeleid, ook omdat wij goede contacten hebben opgebouwd met de ambtenaren die zich met zulke zaken bezighouden. Wij denken daar graag over mee, en proberen dan ook wat creatiever te zijn dan wat ze van een jurist misschien zouden verwachten. Daarnaast vind ik dat je als ontwikkelaar bij het maken van plannen al direct vanaf het begin de omgeving erbij moet betrekken. Je moet omwonenden inspraak geven, zodat iedereen tevreden is met het eindresultaat. Dan is er ook veel minder kans op juridische procedures.’

**KUNT U EEN VOORBEELD NOEMEN VAN EEN HOTELONTWIKKELING WAARBIJ U CONCEPTUEEL BETROKKEN BENT GEWEEST?**

‘Het Art’otel in het voormalige kadasterpand op de Prins Hendrikkade, tegenover het Centraal Station. Van de stadsdeelraadvoorzitter mocht daar geen hotel in,





Art'otel Amsterdam



Corendon Village

### HEEFT U NOG EEN ANDER RECENT VOORBEELD?

'We zijn ook betrokken geweest bij de realisatie van QO Amsterdam, bij het Amstel Station. Dat hotel is grotendeels gebouwd met hergebruikte materialen en voldoet aan de meest moderne eisen op het gebied van circulariteit en comfort. Dan is het zaak de regelgeving en de manier van ontwikkelen op elkaar af te stemmen, want de gemeente had wat minder ervaring met deze nieuwe technieken. In dit geval hebben we vanuit onze positie al vroeg advies kunnen geven en meegedacht aan oplossingen. Maar ook bij de ontwikkeling van de Corendon Hotels zijn we betrokken geweest. In Badhoevedorp hebben ze een bioscoop waar de buurt ook heen kan, en natuurlijk de Boeing 747 in de tuin.'

### UW KLANTEN HEBBEN DOOR DE CORONACRISIS MET ONGEKENDE PROBLEMEN TE MAKEN.

'Wij hebben het drukker dan ooit. Er staan veel vliegtuigen stil, passagiers moeten worden opgehaald, er zijn problemen rond landingsrechten, toeleveranciers, leasecontracten. In de hotellerie en de horeca is er veel onderbezetting, er moeten reorganisaties plaatsvinden, nieuwe projecten liggen stil. Maar gelukkig zie ik ook veel creativiteit ontstaan. Wel zie je investeringen in nieuwe hotels stilvallen, maar aan de andere kant blijven ontwikkelaars plannen bedenken om als alle beperkingen zijn opgeheven, direct weer van start te kunnen gaan. En dan verwacht ik ook een versnelling. Ik verwacht niet dat veel hotelontwikkelingen definitief zullen worden afgeblazen, daarvoor is er al teveel geïnvesteerd, en er zat natuurlijk al het nodige in de pijplijn. Overigens denk ik wel dat deze crisis ook dé kans is om beter na te denken over hoeveel toerisme we eigenlijk willen in deze stad.'

### AL MET AL BENT U WEL POSITIEF GESTEMD?

'Ja, er zijn in het verleden zoveel ziekten overwonnen, ook deze crisis komen we vast te boven.' ■



QO hotel Amsterdam

'JUIST ALS JE JE NIET BIJ IEDERE BEPERKING NEERLEGT, KOM JE VERDER'

tenzij de begane grond een publieksfunctie zou krijgen. Wij hebben toen bedacht dat er kunst geëxposeerd zou worden in een mengvorm van horeca en een galerie, die publiekelijk toegankelijk is. Bovendien wilde het Art'otel geen statische indeling, maar het meubilair van Joep van Lieshout kunnen verplaatsen als een expositie daarom vraagt. Dat is officieel niet toegestaan, maar zo'n regel is ook vijftig jaar geleden bedacht, dus daar valt met de gemeente best over te praten. Juist als je je niet bij iedere beperking neerlegt, kom je verder. En dat meedenken stelt iedereen erg op prijs.'



'WIJ PROBEREN CREATIEVER TE ZIJN DAN WAT JE VAN EEN JURIST MISSCHIEF ZOU VERWACHTEN'

### UW FAVORIETE HOTEL?

'Ik heb er zelf niet gelogeed, maar ik ben er wel geweest: het IJshotel in Lapland. Een van de creatiefste overnachtingsplekken die ik ooit heb gezien, prachtig gedaan. Wat voor mij een onvergetelijke logeerervaring was: het Anantara-hotel op de Maladiven. Je stapt zo van je steigertje de zee in, heerlijk.' **WAT VINDT U HET MOOISTE HOTEL IN AMSTERDAM?** 'Het Amstel Hotel blijft natuurlijk erg mooi, al

mag er wel een beetje onderhoud geschieden. En het Art'otel, een heel creatief gebouw in een oud pand dat prachtig is getransformeerd.' **WAT ZIET U ALS KANSEN VOOR HET TOERISME IN AMSTERDAM?** 'Als de economie zich weer herstelt zal Amsterdam weer een prima stad zijn om te vertoeven. Met een strakke, creatieve regie kan de hotelsector zich dan evenwichtig en heel divers ontwikkelen.' **HEEFT U EEN GOED VOORBEELD VAN**

### CREATIEF INSPELEN OP DE CRISIS?

'Een klant van ons moest zijn restaurant sluiten, maar besloot daarna voor de "Zoomborrels" een fysiek borrelpakket samen te stellen en rond te brengen, zodat mensen niet zelf drank en bitterballen hoefden in te kopen. Daardoor bleef het personeel aan het werk en gemotiveerd, en zo heb je tenminste nog wat inkomsten.' **WAT IS UW FAVORIETE STEDENTRIP?** 'Ik blijf Rome een hele leuke stad

vinden, vanwege de enorme historie en de bijzonder levendige sfeer, waar je ook komt.' **UW MISSIE VOOR 2020 IS?** 'Proberen iedereen te helpen die zich bij ons meldt, creatief mee te denken en nieuwe paden te bewandelen.' **HOE ZIET U DE TOEKOMST VAN HET TOERISME?** 'Ik denk dat er grote veranderingen op til staan. We zullen natuurlijk wel blijven reizen, dat is nu eenmaal menselijk, maar hopelijk minder

intensief. Ik denk wel dat reizen duurder zal worden, een prijsverhoging bij hotels is ook onvermijdelijk nu ze allerlei maatregelen moeten treffen. In een grote mentaliteitsverandering geloof ik niet. Een kleine groep zal wel bewuster gaan reizen, met meer oog voor de ecologie. Maar ook de massa heeft recht op vakantie, en die moet wel betaalbaar blijven.' **U BENT OOK BESTUURSLID VAN HET AMSTERDAM**

**MUSEUM, WAT UW BETROKKENHEID MET DE STAD AANGEeft. EEN ANDERE NEVENFUNCTIE IS HONORAIR CONSUL VAN MACEDONIË. WAT HOUDT DAT IN?** 'Macedonië is een prachtig land, waar het leven nog heel prettig is, haast zo rustig als Italië in de jaren '60. Ze willen daar het ecologisch toerisme stimuleren. Doordat ik er veel met klanten ben geweest, ben ik gevraagd in deze hoedanigheid contacten te leggen en deuren te openen.'