

Afzender: Ondernemersverenigingen ORAM, VEBAN en VNO-NCW

Contactpersoon: Patricia Wouda, belangenbehartiging

belangenbehartiging@veban.nl

06 24 89 41 49

Aan:

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

t.a.v. wethouders Sofyan Mbarki en Reinier van Dantzig

Per e-mail aan: EZ, Frank van de Lustgraaf

Met afschrift aan: gemeenteraad Amsterdam

Betreft: Reactie VEBAN en ORAM op raadsinformatiebrief *aanpak herhuisvesting bedrijven uit transformatiegebieden en monitor bedrijfsruimte 2023*, dd. 12 december 2023

Amsterdam, 25 januari 2024

Geachte heer Mbarki,
Geachte heer Van Dantzig,

De ondernemersverenigingen ORAM en VEBAN hebben met belangstelling uw brief gelezen over aanvullende maatregelen die uw college treft om stadsverzorgende bedrijven in de ambachten, (maak)industrie en stadslogistiek in gebiedsontwikkelingen meer kansen te bieden om te herhuisvesten.

Onze ondernemersverenigingen zijn enerzijds opgelucht dat uw college de noodzaak daartoe inziet. In de vaart van gebiedsontwikkelingen – waarbij vooral bedrijventerreinen zijn gekozen als locaties om de woningbouwopgave van de stad te realiseren – raakt de stad waardevolle (stadsverzorgende) bedrijvigheid kwijt. De erkenning van dit feit door het college is volgens ons een belangrijke stap in de richting van een meer evenwichtige en inclusieve ontwikkeling van de stad. Bij die ontwikkeling houdt de gemeente idealiter op gelijkwaardige wijze rekening met het belang van wonen, recreëren en werken voor de stad en haar inwoners.

Tegelijkertijd kijken wij ook met groot ongemak naar de maatregelen als we de bijlage bij uw brief doornemen, de Monitor Bedrijfsruimte Amsterdam 2023. In de context van deze werkelijkheid voelen wij ons in verlegenheid gebracht door de maatregelen die u voorstelt. De cijfers zijn namelijk ronduit alarmerend. En de maatregelen die u treft zijn op zichzelf positief – alhoewel voor een deel ook gratis, zoals wij verderop zullen uitleggen – maar staan op geen enkele wijze in verhouding tot het probleem waarover u ons in diezelfde brief informeert.

Amsterdamse cijfers alarmerend

Het aantal vierkante meters aan bedrijfsruimte daalt schrikbarend. We kunnen niet anders dan er deze woorden aan geven. Het is een landelijke trend dat de leegstand voor bedrijfsruimte daalt. Dat betekent, dat er steeds minder bedrijfsruimte beschikbaar is. In heel Nederland zijn we onder een gezond leegstandsniveau gedaald. En dat betekent dat het voor Amsterdamse bedrijven ook heel moeilijk is om naar een andere regio uit te wijken. Een gezond frictieniveau ligt volgens uw eigen Monitor Bedrijfsruimte Amsterdam 2023 bij 5% leegstand. Daar zitten we al sinds 2015 onder. Ondanks die wetenschap is het in de afgelopen jaren niet gelukt dat tij te keren. In tegendeel. Het aanbod aan bedrijfsruimte ligt jaar op jaar lager. Landelijk zitten we op een leegstandspercentage van 3,2%. In Amsterdam, de belangrijkste economische motor van Nederland, ligt het leegstandspercentage nóg lager: 2,7%. Dat is alarmerend.

Ondanks de keer op keer uitgesproken belofte van uw college om bij de transformatie van bedrijventerreinen het aantal vierkante meters aan bedrijfsruimte gelijk te houden, neemt het aanbod dus zienderogen en drastisch af. Als we de grafieken bekijken op pagina 5 van de Bedrijfsmonitor dan zien we staven en lijnen naar beneden denderen: in 2021 *halveert* het aanbod bijna ten opzichte van 2020. En in 2022 is het aanbod wederom afgenomen.

Deze nijpende schaarste op de Amsterdamse bedrijfsruimtemarkt resulteert in huurprijzen die oplopen tot € 150 per m² per jaar, schrijft u in de monitor. Ons komen ook huurprijzen ter ore die daar nog ver boven liggen.

De schaarste en de daardoor sterk gestegen kosten zijn de reden dat bedrijven bij gebiedstransformaties niet kunnen herhuisvesten in onze regio. Die bedrijven raakt de stad dus kwijt. Dat zijn belangrijke stadsverzorgende productiebedrijven en dienstverleners. Één belangrijke werkgevers.

In relatie tot deze cijfers zijn ook de Amsterdamse werkloosheidscijfers alarmerend. Waar de afgelopen jaren de werkloosheid daalde en voldoende werkgelegenheid bijna een vanzelfsprekendheid leek te zijn geworden, confronteert een ommekeer ons met de kwetsbaarheid van werk en inkomen. Landelijk nam het aantal verstrekte ww-uitkeringen in december 2023 toe met 7,8% ten opzichte van een jaar eerder. In Groot-Amsterdam is het aantal verstrekte ww-uitkeringen tussen december 2022 en december 2023 toegenomen met 16,8%. In Amsterdam is het aantal ww-uitkeringen meer dan twee keer zo hard gestegen!¹

Aanpak herhuisvesting bedrijven brengt ons in verlegenheid

Om op dit probleem een antwoord te geven kondigt u onder de noemer ‘aanpak herhuisvesting bedrijven’ drie maatregelen aan. U reserveert in de eerste plaats een klein bedrag voor de oprichting van een werkcorporatie die moet gaan onderzoeken of het mogelijk is op kleine schaal betaalbare

¹ Bron: Nieuwsflits Arbeidsmarkt Groot Amsterdam, december 2023
https://www.werk.nl/imagesdxa/regionale_nieuwsflits_arbeidsmarkt_groot_amsterdam_tcm95-425851.pdf

bedrijfsruimten te realiseren. Daarnaast wilt u een transformatiecoördinator aanstellen en u neemt zich als derde maatregel voor om ondernemers voorafgaand aan transformaties beter te informeren over hun positie en over wat zij van de gemeente kunnen verwachten. Dat is geen aanpak. Dat is een gebrek aan aanpak.

Werkcorporatie

De oprichting van een werkcorporatie vinden wij interessant. Wij lezen hierin de erkenning dat (stadsverzorgende) bedrijven van onmisbare maatschappelijke waarde zijn en dat het tot de taken van het stadsbestuur hoort om regie te nemen over de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Niet alleen voor woningbouw en volkshuisvesting, maar voor de complete ontwikkeling van de stad met alles wat daarbij hoort: groen, cultuur, leren en ook werken en economie.

Het feit dat bedrijven zich (moeten) begeven op een vrije markt, wil niet zeggen dat de plek die zij daarvoor binnen de ruimtelijke ontwikkeling nodig hebben ook volledig aan de markt moet worden overgelaten. Het stadsbestuur heeft haar arsenaal aan mogelijkheden om ‘stad te maken’ nog lang niet uitgeput. Met bestemmingsplannen – en straks omgevingsplannen – kan meer sturing worden gegeven dan nu gebeurt. Met grondprijzen kan de gemeente meer doen. Te snel schiet de gemeente in de verdediging dat ze geen staatssteun mag verlenen. Dat is op zichzelf natuurlijk waar, maar niet alle overheidssturing die erop gericht is de juiste randvoorwaarde voor (noodzakelijke) bedrijven te creëren, is gelijk een vorm van staatssteun. De woningwet geeft bijvoorbeeld ook ruimte om aangepaste grondprijzen te hanteren voor zogenaamd DAEB-vastgoed (Diensten van Algemeen Economisch Belang). In eerste instantie wordt dan gedacht aan woningen en aan maatschappelijke voorzieningen. Maar met de juiste onderbouwing kunnen daar onzes inziens ook gebouwen onder vallen met bedrijfsmatige gebruiksbestemming.

Geachte wethouders,

Wij zouden graag een stadsbestuur zien dat vierkant achter deze behoefte van de stad gaat staan. U erkent in uw brief gelukkig al dat bepaalde stadsverzorgende bedrijvigheid inderdaad van onmisbaar maatschappelijk belang is. We hebben loodgieters nodig in de stad. En bakkers. En fietsenmakers. En werkgevers die praktische mensen nodig hebben. We moeten weer samen stad máken.

Transformatiecoördinator en voornemen beter te informeren

Dan komen we op de twee overige maatregelen die u aankondigt. U wilt een transformatiecoördinator aanstellen. Wij vragen ons af: wat moet diegene coördineren als bedrijven nergens naartoe kunnen? Er bestaat bovendien nu al een transformatieloket. Daar werken zeer welwillende gemeenteambtenaren die ondernemers graag zouden helpen bij het vinden van alternatieve bedrijfsruimte. Maar die alternatieven zijn er zo goed als niet. Dat lezen we in de Monitor Bedrijfsruimte Amsterdam 2023. Hoe kan iemand met deze functie aan het eind van de dag voldaan naar huis gaan? Dit is een gratis maatregel, net als het voornemen om ondernemers beter te informeren over hun positie, zolang hun positie in de stad niet verbeterd.

Alle hoop op Ontwikkelstrategie 2035

Wij zijn blij dat het stadsbestuur de maatschappelijke noodzaak van (stadsverzorgende) bedrijvigheid en werkgelegenheid erkent en ook erkent dat bedrijven op transformerende bedrijventerreinen nu en straks heel erg in de knel komen. We missen alleen nog de passende *sense of urgency* bij het stadsbestuur om ook daadwerkelijk een inclusieve stad te maken.

Al onze hoop is gericht op uw nieuwe ontwikkelstrategie waarin het probleem hopelijk echt wordt aangepakt. De gemeente zou de geplande transformaties van bedrijventerreinen moeten herzien. Er is een andere schaal nodig, want nu is er simpelweg geen ruimte voor bedrijven binnen de MRA, laat staan binnen de gemeentegrenzen. Ook waar plannen nog niet concreet tot uitvoering zijn gekomen, hebben ze al negatieve effecten voor ondernemers. Denk aan de onzekerheid die is ontstaan bij ondernemers in transformatiegebied Haven-Stad. Velen weten niet waar ze aan toe zijn en of er (schuif)ruimte voor ze is zodra de transformatie daadwerkelijk begint. De Monitor Bedrijfsruimte Amsterdam stelt duidelijk: “Doordat bedrijfsruimten gesloopt worden, voordat er nieuwe bedrijfsruimte gerealiseerd wordt, is er een faseringsprobleem voor bestaande bedrijven die graag in het gebied willen blijven.” En gezien deze transformaties enkele decennia in beslag zullen nemen, is dit geen tijdelijk probleem. En de oplossing ontbreekt. Met de grote ‘plannenwolk’ is de gemeente in feite deze bedrijfsruimte al aan het ‘slopen’.

We moeten realistischer plannen gaan maken, in regionaal verband. En we moeten de werklocaties die we hebben nu echt anders gaan waarderen. Als je ze eenmaal kwijt bent, krijg je ze niet meer terug. We moeten het schip nu keren. Aantallen vierkante meters zijn daarbij van belang. Daarnaast dienen we ons te realiseren dat de werklocaties in de MRA een ecosysteem zijn van complementaire gebieden. Je kan niet zomaar hectares wegplannen voor woningbouw. Dat heeft effect op het hele ecosysteem. We hebben deze plekken ook hard nodig voor ambities zoals schone stadslogistiek, circulaire economie en de energietransitie.

Geacht college,

Zoals gesteld: onze hoop is gevestigd op de nieuwe Ontwikkelstrategie. Uw eigen cijfers vragen om een serieuze aanpak voor een inclusieve, toekomstbestendige stad. Waarin op gelijkwaardige wijze plek is voor wonen, recreëren én werken. De stad en de Amsterdammers verdienen dat. Wij werken daar graag aan mee.

Met een vriendelijke groet,

Namens ORAM, VNO-NCW Metropoolregio en VEBAN,

Kees Noorman, directeur ORAM
Rob Post, voorzitter VEBAN
Henk Markerink, voorzitter VNO-NCW Metropool Amsterdam