

## Monitor Bedrijfsruimte Amsterdam 2023 en Aanpak herhuisvesting bedrijven in transformatiegebieden

Geachte Raadscommissie Ruimtelijke Ordening van Amsterdam,

Op woensdag 10 januari 2024 ligt de Aanpak herhuisvesting bedrijven in transformatiegebieden & monitor bedrijfsruimte 2023 ter kennisname aan u voor. VNO-NCW MRA wenst namens het regionale bedrijfsleven hierop te reageren.

Wij spreken onze zorgen uit over de beschikbare bedrijfsruimte in de gemeente en hoe weinig belang gehecht wordt aan voldoende ruimte voor economie. Een aantrekkelijke stad dient namelijk niet alleen voldoende, gevarieerde en betaalbare woonruimte nodig te hebben, maar ook gevarieerde en betaalbare bedrijfsruimtes.

### **Bedrijvenstrategie 2020-2030**

Een belangrijk onderdeel van de Bedrijvenstrategie 2020-2030 van Amsterdam is het transformeren van bedrijventerreinen naar gemengde woon-werkwijken. In totaal staan er 15 bedrijven- en haventerreinen op de lijst om getransformeerd te worden, met een grootte van ca. 450 hectare.

De behoefte aan bedrijfsruimte in de stad blijft toenemen, door onder andere de groei van de beroepsbevolking van Amsterdam, maar ook door de energietransitie, de opkomst van de circulaire economie en de noodzaak voor nieuwe vormen van stadslogistiek en (maak)industrie.

De huidige inzet op de vorming van transformatiegebieden, bedrijventerreinen die op termijn getransformeerd worden tot een multifunctionele locatie dan wel monofunctionele woonwijk, zorgt ervoor dat ondernemers onder druk komen te staan. Iets wat ook nu duidelijk naar voren komt in de cijfers.

### **Twee foutieve aannames**

Aan de grondslag van de Bedrijvenstrategie Gemeente Amsterdam 2020-2030 en de inzet op transformatie van gebieden bestonden er twee aannames die niet juist blijken te zijn. Die worden nu ook pijnlijk duidelijk met de resultaten van dit rapport. Ten eerste werd er gedacht dat bedrijven makkelijk van locatie te verplaatsen zijn binnen het gebied en ten tweede dat de metropoolregio voldoende aanbod aan bedrijvenlocaties heeft.

Bedrijven die naar een andere locatie moeten uitwijken, moeten aansluiten op de bedrijfsstructuur en infrastructuur van de betreffende regio. Ze zijn daarbovenop ook afhankelijk van de lokale arbeidsmarkt en de kosten van de locatie. Vooral dat laatste is met transformatie een problematisch.

De businesscase voor bedrijfsruimteontwikkeling bij binnenstedelijke gebiedstransformatie is namelijk ongunstig. Veel grond is in bezit van private partijen, die alleen verleid kunnen worden om tot ontwikkeling over te gaan als het financieel interessant genoeg is, maar bedrijfsruimte in een gemengde gebiedsontwikkeling wordt als onrendabel en risicovol gezien. Daarbovenop komen ook de kosten voor maatregelen om hinder te voorkomen, de kwaliteitseisen en de grondprijs. Dit alles leidt tot hoge bouw- en/of realisatiekosten. De hogere kosten

worden ook doorgerekend in de huurprijs voor deze nieuwe bedrijfsruimte. Deze huurprijs is dan vervolgens niet te dragen door de onderneming.

Het rest dan sommige bedrijven niks anders dan te vertrekken uit de stad, dit terwijl er voor een dynamische lokale economie wijken met meerdere functies nodig zijn. De potentiële rol die zij kunnen spelen in de circulaire economie (lokale focus, keten- en ecosysteembenadering, minder reistijd) wordt ook met verhuizing buiten de stadsgrenzen onmogelijk gemaakt. Dit is daarnaast ook het vertrek van bijvoorbeeld familiebedrijven die al generaties in een plaats gevestigd zijn of bedrijven die werkgelegenheid geven aan praktisch geschoolde werknemers of voor mensen met een afstand tot arbeidsmarkt uit de buurt.

In het rapport “Ruimte voor de Economie van Morgen” wordt gesteld dat binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) voldoende bedrijventerreinenaanbod is. Uit het rapport van Plabeka 2022 blijkt dat de vraag naar bedrijfslocaties in de MRA het aanbod ruimschoots overstijgt, zelfs zonder de vervangingsvraag voortkomend uit transformatie van werkterreinen naar woonlocaties. In het rapport is overigens niet de extra noodzakelijke ruimte meegenomen voor de circulaire economie en energietransitie.

Naast de twee foutieve aannames is er de bewering in de Raadsinformatiebrief dat er sprake zou zijn van moeilijke marktomstandigheden, indirect implicerend dat de krapte tijdelijk van aard is. Het wordt daarin toegeschreven aan een faseringsprobleem en een lage leegstand wat leidt tot hoge huren. De onderliggende redenen hiervoor zijn dus de stedelijke transformatie en het gebrek aan ruimte in de regio. VNO-NCW MRA hoopt dat het probleem tijdelijk van aard is, maar verwacht eigenlijk het tegendeel.

### **Voorliggende oplossing**

De gemeente wil nu de maakindustrie, stadslogistiek en stadsverzorgende bedrijven zoals autogarages, aannemers en schoonmaakbedrijven meer kansen bieden op een nieuwe plek voor hun bedrijf en kiezen hier een aantal maatregelen voor, maar die maatregelen zijn niet voldoende. Ze zijn pas een eerste stap.

Als er een tekort blijft aan locaties en ruimtes dan hebben ondernemers onvoldoende ruimte om zich te ontwikkelen. Iets wat de monitor Bedrijfsruimte 2023 als schadelijk ziet voor de ambitie van toekomstige woon-werkwijken. Als bedrijven moeten vertrekken dan krijg je een monofunctionele woonwijk. De toenemende ruimtedruk door woningen leidt tot verdringing van verschillende activiteiten in de stad.

VNO-NCW MRA pleit daarom ervoor om de huidige ruimte voor bedrijven te behouden en waar mogelijk het aanbod in de stad te vergroten, zodat er ruimte is voor nieuwe bedrijven en bestaande bedrijven blijven. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de zelfstandige groei van bedrijven en het ruimtebeslag als gevolg van ambities zoals de invoering van zero emissiezones in de stad.

Daarnaast wijzen wij op de belangrijke bijdrage die wordt geleverd aan de werkgelegenheid op de aangewezen gebieden, juist ook voor praktisch geschoolden. Het type werknemers die we nodig hebben voor de verduurzaming van Nederland.

Wij hopen dat de leden van de Raadscommissie kennisnemen van onze zorgen en deze meenemen bij het beoordelen van de Aanpak herhuisvesting bedrijven in transformatiegebieden.

Hoogachtend,

VNO-NCW Metropoolregio Amsterdam