Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief
Afdoening motie

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	16 september 2025
Portefeuille(s)	Grond en Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Van Weyenberg
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, S. Huft (S.Huft@amsterdam.nl)
Onderwerp	Afdoening motie 640 van de leden Van Munster (Groen Links), Aslami (D66) en Minderhoud (PvdA), TA2025-001711

Geachte leden van de gemeenteraad,

In uw vergadering van 11 december 2024 heeft u bij de behandeling van het agendapunt ‘vaststellen van de Investeringsnota Holendrecht Centrum in stadsdeel Zuidoost en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet’ motie 640 van de leden Van Munster (Groen Links), Aslami (D66) en Minderhoud (PvdA) aangenomen. Daarin wordt het college gevraagd om:

1. Te onderzoeken of een voorrangsregeling kan worden ontwikkeld voor lokale ondernemers uit Zuidoost bij gebiedsvernieuwing in Holendrecht centrum, in lijn met de voorrangsregeling voor bewoners bij nieuwbouw en daarbij de volgende aspecten in elk geval mee te nemen:
   - wat de (wettelijke) mogelijkheden zijn (in relatie tot staatssteun);
   - voor welke groep de regeling van toepassing zou zijn en wat hun wensen zijn;
   - wat eventueel financiële gevolgen zijn;
   - en welke aanvullende regelingen wellicht genomen moeten worden.
2. Hierbij Community Wealth Building en Masterplan Zuidoost te betrekken;
3. Hierover terug te rapporteren aan de raad en mee te nemen hoe we de geleerde lessen kunnen gebruiken bij toekomstige projecten.

Het college geeft als volgt uitvoering aan de motie:

1. Onderzocht is of een voorrangsregeling kan worden ontwikkeld voor lokale ondernemers uit Zuidoost bij de gebiedsvernieuwing in Holendrecht Centrum. In deze brief geef ik kort weer wat de conclusies zijn. Bijlage 1 bevat de gehele notitie.

   Er zijn er allerlei initiatieven om ondernemers te steunen en te faciliteren in een zoektocht naar een nieuwe plek. Ook ontwikkelaars staan hier in het algemeen niet onwelwillend tegenover. Extra inspanningen helpen zeker. Voorrang voor lokale ondernemers zal daar ook aan bijdragen en biedt daarnaast een antwoord op het groeiende onbehagen over gentrificatie in de stad, zeker in Zuidoost.

De Raad heeft gevraagd om een voorrangsregeling in lijn met de regeling voor bewoners (25% van het aantal woningen). De vraag is of het bij ondernemingen dan zou moeten gaan om 25% van het aantal ondernemers of om de omvang van al het ondernemen. Bij dit laatste gaat het in Holendrecht om 1.050 m2 werken (25% van 4.200m2) en 472m2 detailhandel/horeca (25% van 1.900m2). Het aantal toekomstige ondernemers is nu nog niet aan te geven. Een eventuele regeling zou dus specifieker moeten aangeven waarover het aandeel voorrang berekend moet worden.

Daarnaast is het goed om specifieker te zijn over wie bedoeld worden met lokale ondernemers. In Zuidoost is deze groep diverse. Enkele kenmerken zijn:

- Met name werkzaam in gezondheidzorg, welzijn en horeca, in een mix van starters, maatschappelijk geïnspireerde ondernemers en gevestigde ondernemers;
- De ruimte die nodig is, is over het algemeen kleiner dan 500m². De grootste behoefte is er aan ruimtes van 30 tot 150 m² (middel-kleine ruimten);
- Gewenste locatie: ergens in Zuidoost;
- Er is ook behoefte aan doorgroei voor gevestigde ondernemers.

Een deel van de ondernemers redt zichzelf prima, en vindt zijn eigen weg. Voorrang of andere matchingsinitiatieven helpen daarbij zeker. Een ander deel van de ondernemers zal meer steun nodig hebben dan voorrang alleen; dit zijn de startende ondernemers en de ondernemers die een hoge huurprijs niet in één keer kunnen opbrengen.

Ook moet nog goed bekeken wordt hoe een voorrangsregeling uitgevoerd kan worden. Bewoners die aanspraak willen maken op stadsdeelvoorrang moeten aantonen dat zij de afgelopen tien jaar minimaal zes jaar woonachtig zijn geweest in het stadsdeel waar ze voorrang willen krijgen. Dit kan aan de hand van de gemeentelijke basisadministratie. Voor ondernemingen biedt het LISA vestigingenregister[1] handvatten om ook een dergelijke controle op vestigingsduur mogelijk te maken. Maar hoe wordt dan omgegaan met startende ondernemers? Hoe dat verder ingevuld kan worden, moet uitgezocht worden.

Hetzelfde geldt voor de wettelijke mogelijkheden. Vormen van gerechtvaardigde steun zijn mogelijk; je moet goed onderbouwen wat rechtvaardigt dat een bepaalde groep ondernemers een voordeel krijgt. Als de hoogte van de steun beperkt is en voor een beperkte periode geldt, kan staatssteun worden voorkomen. Kortom, er zijn vormen van gerechtvaardigde steun mogelijk, maar dit dient dan per regeling te worden beoordeeld. Ook dient rekening te worden gehouden met het Didam-arrest indien de gemeente de partij is die voorrang verleent.

[1] LISA is een databestand met gegevens over alle vestigingen in Nederland waar betaald werk wordt verricht. De kerngegevens per vestiging hebben een ruimtelijke component (adresgegevens) en een sociaaleconomische component (werkgelegenheid en economische activiteit).
Door de beschikbaarheid van dit type beschrijvende gegevens voor heel Nederland kan het LISA vestigingenregister beschouwd worden als het basisbestand voor sociaaleconomisch en ruimtelijk onderzoek. (bron: www.lisa.nl)

Financiële gevolgen van het invoeren van lokale voorrang zijn beperkt. Er zal inzet nodig zijn om een regeling op te stellen en om de regeling uit te voeren.
Het effect van een voorrangsregeling op de huurprijzen is lastig aan te geven. Zoals blijkt uit de analyse over de ondernemers kan een deel van hen een marktconforme huur betalen. Een deel kan dit niet. Omdat een voorrangsregeling recht geeft op voorrang, maar niet op een lagere huur, hoeft een voorrangsregeling financieel geen gevolgen te hebben.

2. In Zuidoost, Noord en Nieuw-West zijn er initiatieven om lokale ondernemers te ondersteunen vanuit Community Wealth Building (CBW). Uitgangspunt bij CWB is dat de wijk beter en sterker wordt van de initiatieven die ontwikkeld worden. Het richt zich dan ook vooral op de lokaal verankerde ondernemers, ondernemers die meer met de wijk hebben dan toevallig hun zaak. Per geval wordt bekeken hoe ondernemers gesteund kunnen worden en hoe ze elkaar onderling kunnen steunen. Dat kan in sterke samenhang in een coöperatie of in kleiner verband door onderlinge kredietverlening. Hoe ondernemers ondersteund worden wordt in overleg met de ondernemers zelf en bewoners bepaald. Een voorbeeld in Zuidoost is de Ondernemerswinkel in winkelcentrum Amsterdamse Poort (De Ondernemerswinkel). De Ondernemerswinkel is en voor en door de ondernemers. Het doel is om ondernemers verder te helpen, in welke fase van het bedrijf een ondernemer ook zit. Een voorrangsregeling zou zeker in samenspraak met CWB opgezet moeten worden, zodat ook de juiste aanvullende ondersteuning hierbij gezocht kan worden.

3. De volgende lessen kunnen meegegeven worden:
- Het instellen van een voorrangsregeling voor lokale ondernemers uit Zuidoost zal bijdragen aan het vergroten van de kansen voor lokaal ondernemerschap in de gebiedsontwikkeling.
- Hiervoor moet (o.a.) een aantal vragen nog beantwoord worden:
    - Waar moet de regeling op gebaseerd worden (op het aantal ondernemers of omvang van werkfuncties of iets anders)?
    - Er moet specifieker aangegeven worden wie bedoeld worden met lokale ondernemers; wie hebben baat bij extra ondersteuning en wie redden zichzelf?
    - Hoe kan de regeling uitgevoerd worden? Biedt het LISA vestigingenregister voldoende handvatten om een controle op vestigingsduur mogelijk te maken?
    - De regeling moet opgezet worden binnen de wettelijke mogelijkheden die er zijn.
- Daarnaast is het aan te bevelen om een voorrangsregeling te koppelen aan andere maatregelen die al worden ingezet, zoals een plintenregisseur of een andere vorm van ondernemersondersteuning. Dit gebeurt bij voorkeur via de Community Wealth Building, zodat de maatregelen elkaar versterken.

De conclusie van het college is dus dat een voorrangsregeling een extra bijdrage kan leveren om lokale ondernemers uit Zuidoost meer kans te geven op plek in de gebiedsontwikkeling. Een dergelijke regeling dient dan wel zorgvuldig te worden vormgegeven, met name rond de juridische mogelijkheden. Ook dient deze bij voorkeur gekoppeld te worden aan andere maatregelen (die al ingezet worden). Het college wil daarom voorstellen dat wethouder Mbarki de komen periode een verkenning laat uitvoeren of en onder welke voorwaarden een voorrangsregeling kan worden opgesteld. Hierbij zal gekeken worden of experimenten ook mogelijk zijn.

Het college beschouwt de motie hiermee als afgehandeld.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Steven van Weyenberg,
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bijlage
1. Notitie Lokaal Ondernemen