Gemeente Amsterdam

Vraag 5.9 Transformatiefonds voor kleine bedrijvigheid

Kan een transformatiefonds helpen om te zorgen dat kleine bedrijvigheid en de maakindustrie in de stad kan blijven? Hoe zou dat er dan uit kunnen zien? Wat zijn de voor- en nadelen en risico's?

Antwoord (max. 1 A4)

Kan een transformatiefonds helpen om te zorgen dat kleine bedrijvigheid en de maakindustrie in de stad kan blijven?

- Een transformatiefonds (of financiële middelen in het algemeen) kan bijdragen in de financiële haalbaarheid van de realisatie van (betaalbare) bedrijfsruimte in transformatiegebieden.
- Een transformatiefonds is vooral zinvol als het onderdeel is van een breder, samenhangend pakket aan ruimtelijke/planologische, financiële en organisatorische maatregelen ten behoeve van (betaalbare) bedrijfsruimte.
- De ambitie vanuit de Bedrijvenstrategie 2020-2030 is om 500.000 m² bedrijfsruimte terug te brengen in de transformatiegebieden. Dat lukt op dit moment zeer moeizaam door zowel ruimtelijke als financiële knelpunten. Ook zien we een grote terugloop van bedrijfsruimte in de bestaande stad (met name door omzetting naar wonen, kantoren of horeca). Om hier structureel aan te werken zijn structureel middelen nodig. Indien gewenst kan er een schatting worden opgesteld hoeveel middelen nodig zijn voor deze ambitie.
- Naast het tekort aan ruimte is de betaalbaarheid van de (bestaande of nieuwe) bedrijfsruimten een knelpunt voor kleine bedrijven en de maakindustrie. Schaarste en verdringing (bv door kantoren) hebben een prijsopdrijvende werking. Er zit een gat tussen de marktconforme huurprijs van nieuw bedrijfsvastgoed en de huurprijs die voor specifieke doelgroepen betaalbaar is. Onderzocht moet worden voor welke groep ondernemers vanuit het transformatiefonds tegemoetkoming nodig is
- Het is niet mogelijk om betaalbare huren af te dwingen via het instrumentarium van erfpacht en grondwaardebepaling, zolang hiervoor geen (landelijke) wettelijke verankering is. Zonder wettelijke huurmaximering en objectivering van de doelgroep fungeert een lage grondwaarde feitelijk als een indirecte subsidie voor de erfpachter, zonder dat dit een lagere huur voor de eindgebruiker garandeert. Dit leidt tot mogelijke ongeoorloofde staatssteun.
- De Aanpak Ruimte voor Bedrijven omvat een nieuw pakket aan maatregelen, aanvullend op de Bedrijvenstrategie 2020-2030. Onderdelen van deze aanpak worden in het derde kwartaal van 2026 aan het college van B&W voorgelegd. Het transformatiefonds kan hier een onderdeel van zijn.

Hoe zou dat er dan uit kunnen zien?

- Een transformatiefonds zou gebruikt kunnen worden als:
  - investeringsmiddel/subsidie om de realisatie van (betaalbare) bedrijfsruimte te stimuleren;
  - subsidie voor specifieke doelgroepen binnen bedrijfsruimte, zoals maakbedrijven of stadsverzorgende bedrijvigheid;
  - garantstelling richting ontwikkelaars dat (een deel) van de gerealiseerde bedrijfsruimtes wordt afgenomen.
- Welke van de voorgenoemde opties het beste kunnen worden ingezet, moet nog verder worden onderzocht. Dit zal onder andere afhangen van de doelgroep(en) waarvoor het gebruikt gaat worden, wat er juridisch mogelijk is (denk aan staatssteunregelgeving, Europese dienstenrichtlijn en Didam-arrest bijvoorbeeld) en de uiteindelijke verankering en handhaving hiervan.
- Het voorstel is om komend jaar, samen met de betrokken wethouders, de mogelijkheden voor een transformatiefonds uit te werken en - indien mogelijk en wenselijk - tot uitvoering te brengen. Daarvoor moet ambtelijke capaciteit worden vrijgemaakt, is duidelijk opdrachtgeverschap bij MT Stedelijke Ontwikkeling nodig.

Voor- en nadelen:

- De voor- en nadelen zijn afhankelijk van de gekozen opzet en zijn niet makkelijk algemeen te

benoemen. Dit vraagt om nadere uitwerking, bij voorkeur in samenhang met andere maatregelen binnen de Aanpak Ruimte voor Bedrijven.

Risico's:

- Er zitten nog veel juridische en financiële haken en ogen aan het oprichten van een transformatiefonds. Indien gewenst kan er aanvullend op de voorliggende beantwoording een voorstel worden uitgewerkt.
- De juridische mogelijkheden van een transformatiefonds moeten beschouwd worden in relatie tot onder meer staatssteunwetgeving, Didam-arrest en de Europese Dienstenrichtlijn. De juridische mogelijkheden van huurprijsregulering van bedrijfsruimten lijken beperkt en vergen landelijke wetgeving.
- Het kaderen en borgen van de doelgroep. Het blijkt om juridische en praktische redenen ingewikkeld om te bepalen voor welke groep ondernemers extra (financiële) inzet vanuit de gemeente wenselijk of noodzakelijk is en dit in te kaderen. De (financiële) uitdagingen gelden niet voor alle ondernemers binnen 'bedrijfsruimte'.
- Het is 'dweilen met de kraan open' als we niet gelijktijdig meer gaan sturen op het behoud van bestaande bedrijfsruimte en bedrijventerreinen. Bestaande bedrijfsruimte is nu beschikbaar, sluit aan op de vraag (m.b.t. overlast, bereikbaarheid, etc.), is betaalbaar(der) dan nieuwbouw, en bestaande bedrijfsruimte heeft al een netaansluiting (i.v.m. netcongestie). Dit vraagt vooral om nauwere publiekrechtelijke bestemmingen en handhaving.

Financiële en personele gevolgen

- De benodigde omvang van het fonds is sterk afhankelijk van de opzet die gekozen wordt en de precieze doelgroepen die bediend worden. Het gaat waarschijnlijk om tientallen miljoenen. Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en maakindustrie levert minder op dan woningen en kantoren. Dit gat moet blijvend worden opgevangen.
- Eerste grove inschatting tussen €20-50 mln. voor het fonds zelf (€35 mln. opgenomen in de tabel hieronder). Ca. €1 mln. is nodig voor een projectteam, opwerkkosten en uitvoering tot en met 2030. Indien gewenst kan er een preciezere berekening worden opgesteld.
- Hoe het fonds gevuld kan worden moet nader onderzocht worden. De meest logische optie om het fonds te vullen zou vanuit de coalitiemiddelen zijn. Andere opties zijn financiële middelen vanuit medeoverheden (bijvoorbeeld NOVEX-gelden) of een soort compensatiefonds (waarbij ontwikkelaars die bedrijfsruimte onttrekken of niet realiseren moeten afdragen aan een fonds). Dit moet nader verkend worden op haalbaarheid en mogelijk (negatieve) consequenties.
- De systematiek en stand van het Verveningsfonds laten een bijdrage aan een transformatiefonds niet toe. Er worden in het Vereveningsfonds geen opbrengsten geoormerkt, en de vereveningsruimte is de komende 10-15 jaar zeer beperkt.

Geef hier aan wat eventuele financiële consequenties zijn qua investeringen en/of exploitatie (mln.).

Breng daarbij, waar van toepassing, apparaatslasten (incl. overhead) en implementatiekosten in beeld.

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	structureel
Projectteam/opwerkkosten	0,1	0,3	0,2	0,2	0,2	
Transformatiefonds			5	10	20	

Als er sprake is van een toe-of afname van personeel, geef dan aan hoeveel FTE het betreft.

Gemeente
Amsterdam

Personele consequenties	2026	2027	2028	2029	2030	structureel
Aantal FTE* dat samenhangt met stoppen met intensivering of beleid						
Aantal FTE* dat samenhangt met starten met intensivering of beleid	0,5	1,5	1,0	1,0	1,0	
Incidenteel? Zo ja, tot wanneer?**						

* Dit betreft het totale aantal te verwachten fte's, ambtelijk en inhuur.

**Incidenteel houdt in dat er een link is tussen de tijdelijke impuls met incidentele middelen. En heeft daarmee een expliciete einddatum.