

Toekomst voor kleinschalige voorzieningen-clusters

Seinpost heeft begin 2019, in opdracht van woningcorporatie Ymere, een onderzoek gedaan naar de commerciële mogelijkheden voor twee kleine winkelstrips aan de Waddenweg in Tuindorp Buiksloot, Amsterdam Noord. De panden en de winkels hebben een wat verloederde uitstraling. De bedrijf en woonruimten zijn gekoppeld verhuurd. Vanwege zeer lage huurprijzen is het lucratief om woonruimte onder te verhuren, wat ertoe leidt dat marginale bedrijfsvoeringen blijven voortbestaan.

Er ligt een transformatievoorstel omdat Ymere het gebiedje wil herontwikkelen tot een levendig ontmoetingsplein voor de buurt tuindorp Buiksloot. De bedrijfsruimtes krijgen een nieuwe invulling in overleg met de bestaande ondernemers en de buurt. De vraag aan Seinpost was een advies met betrekking tot de branchering (verhouding horeca, detailhandel gemengd) te geven en een verhuurstrategie voor de opbouwfase van de komende 5 jaar.

Volgens ons onderzoek zijn er mogelijkheden om een kleinschalig buurtcluster te maken, waarbij ook het aanbod in de aangrenzende Meeuwenlaan wordt meegenomen. Kleinschalig dagelijks aanbod vormt de kurk waarop het centrum drijft, aangevuld met vernieuwende horeca. Het gebied komt volgens gemeentelijk beleid in aanmerking voor een vestiging van een kleine gemakssupermarkt omdat de afstanden tot omliggende supermarkten groter zijn dan 750 meter.

Daarnaast hebben we onderzoek gedaan naar ondernemerschap in de buurt, wat een (niet al te dure) ruimte zoekt. Dit leverde een lijst met potentiële kandidaten op. Om startende of kleine ondernemers tegemoet te komen kunnen de volgende maatregelen worden ingezet:

- Huurniveau: ingroeihuren of omzetafhankelijke huren.
- Gehuurde: gewenste verbouwingen zullen moeten worden besproken, wellicht kunnen leningen worden verstrekt.
- Huurcontract: tijdelijke contracten, met optie voor vast contract.
- Gebruik buitenruimte mogelijk maken (terras en uitstallingen).

Seinpost ziet toekomst voor kleinschalige voorzieningen-clusters die zich sterk richten op de buurt. Het zijn economische broedplaatsen en sociale ontmoetingsplaatsen. Van belang is dat buurtgerichte detailhandel daar onderdeel van uit (blijft) maken. Ons advies om geen van de strips te verkopen omdat daarmee de sturing op het geheel sterk zou afnemen is opgevolgd.

Wilt u meer informatie over dit onderwerp? Neem gerust contact op met [Jan-Willem Speetjens](#) op 06 2700 1311.