



Analyse Buitenpost

Observaties en aanknopingspunten voor
economische en sociale kracht in een
kansrijk dorp

Mark Minkjan en Maaïke Poppegaai

Derk Berends en Nathan Rozema

Analyse Buitenpost

3

Mark Minkjan en Maaïke Poppegaai

Den Haag, juli 2015

Uitgave

Platform31
Den Haag, juli 2015

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	7	
1 Buitenpost: een eerste observatie	9	
2 Aanknopingspunten	11	
2.1 Randvoorwaarden scheppen voor economische dynamiek	11	
2.2 Lokaal platform	16	
3 Conclusie	18	
4 Buitenpost	20	
4.1 Maatschappelijk vastgoed in Buitenpost	20	
4.2 Commercieel vastgoed in Buitenpost	21	
4.2.1 Leegstand	21	
4.2.2 Een veranderend winkellandschap	22	
4.2.3 Innovatiehuis	22	
4.2.4 Industrierrein De Swadde	22	
4.3 Stuwende krachten	23	
4.3.1 Taskforce Buitenpost	23	5
4.3.2 Regiofunctie	24	
4.4 Bijdragende krachten	24	
4.4.1 Ondernemers	24	
4.4.2 Burgerbetrokkenheid	25	
4.4.3 Infrastructuur	25	
4.5 Remmende krachten	25	
4.5.1 Teruglopende financiële middelen	25	
4.5.2 Overbelasting burgers en ondernemers	26	
4.5.3 Betrokkenheid vastgoedpartijen	26	
4.5.4 Leegstand	26	
4.5.5 Dorpisme	27	
4.6 Achtergrondkrachten	27	
4.6.1 Sociaaleconomische ontwikkelingen	27	
4.6.2 Politieke veranderingen	27	
4.6.3 Ontwikkeling andere dorpen	28	

Inleiding

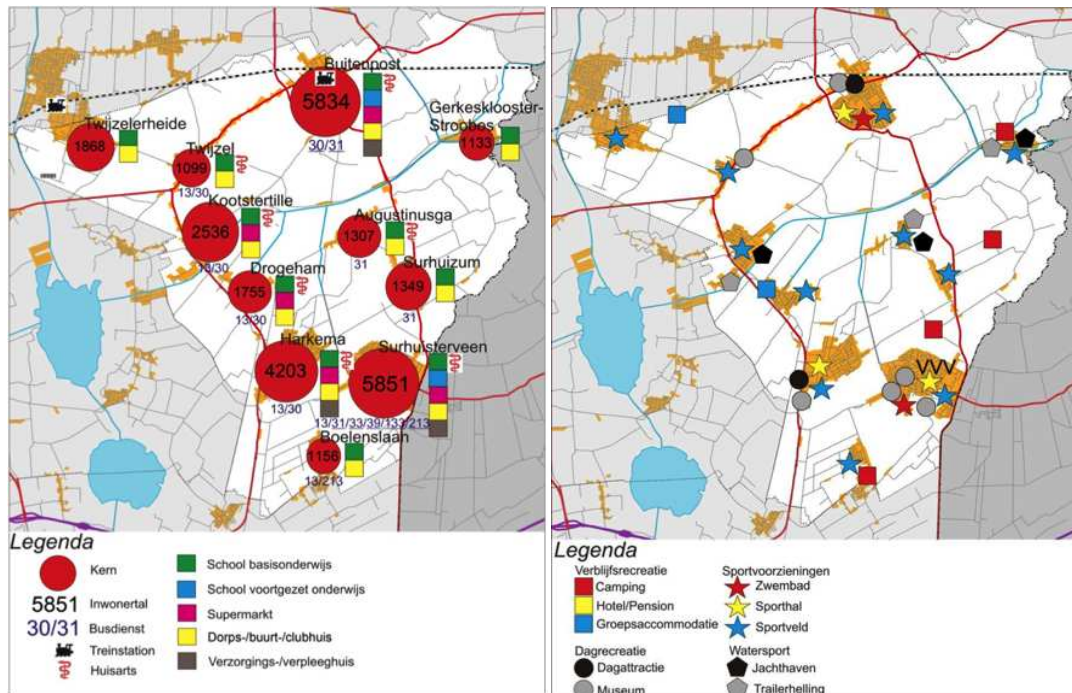
Medio 2014 startte Platform31 het experimentenprogramma wijk- en dorpseconomie. Het experimentenprogramma bevat een stedelijke lijn en een plattelandslijn. Binnen de plattelandslijn staat de vraag centraal 'hoe het economisch potentieel van ondernemers en de aanwezige economische kansenstructuur beter kan worden benut'. Bruisend Buitenpost is één van de drie pilot die door de provincie Friesland zijn aangereikt. Bruisend Buitenpost is een in 2014 opgerichte vereniging waarvan het bestuur onder meer bestaat uit leden van verschillende bewoners- en ondernemersverenigingen. Het is opgericht om het dorp Buitenpost meer als eenheid te presenteren. Bruisend Buitenpost richt zich op drie speerpunten: meer samenhang, een actief dorp en een positieve ruimtelijke ontwikkeling. De ambitie is dan ook om praktische ideeën te realiseren die bijdragen aan deze speerpunten.

In deze rapportage wordt eerst – met een frisse blik van de buitenstaander - een beeld van het dorp Buitenpost geschetst. Daarbij wordt ook ingegaan op de economische weerbaarheid van Buitenpost. Helder is dat Buitenpost in een prima positie verkeert: aanwezigheid van basisvoorzieningen, een goede bereikbaarheid, relatief weinig vergrijzing en moderne bedrijfsvestigingen en ondernemingsvormen. De toename van leegstand, hoewel het in Buitenpost niet als groot probleem gekenschetst moet worden, verdient wel aandacht: het winkelgebied voelt immers niet 'af' en is niet optimaal levendig. Ook hebben sommige middenstanders moeite om hun onderneming overeind te houden.

Diverse actoren spelen een rol rond de ambities - meer samenhang, een zichtbaar actief dorp en een positieve ruimtelijke ontwikkeling - van Bruisend Buitenpost. Naast de actoren en processen die voor een positieve bijdrage zorgen zijn er ook actoren en processen die de ambities belemmeren of zelfs tegenwerken. Daarom wordt in deze rapportage de rol van actoren en processen met een krachtenveldanalyse in kaart gebracht. Vanwege de uitdagingen rond het commercieel en maatschappelijk vastgoed in Buitenpost is er voor gekozen om te focussen op de 'krachten' – actoren en processen – die hier een rol spelen. Daarbij wordt een onderverdeling gemaakt in stuwende krachten, bijdragende krachten, remmende krachten en achtergrondkrachten. Zo wordt niet alleen duidelijk wie op welke manier bijdraagt maar ook waar mogelijkheden liggen om het resultaat te beïnvloeden.

1 Buitenpost: een eerste observatie

Dit hoofdstuk bespreekt de mogelijkheden voor economische weerbaarheid en de daarmee samenhangende leefbaarheid in Buitenpost. In eerste instantie komen de uitdagingen en krachten van het dorp kort aan bod. Aan de hand van deze uitdagingen en krachten komen concrete aanknopingspunten en voorbeelden voor het stimuleren van ondernemerschap, samenwerking en dorpsgevoel in Buitenpost naar voren.



9

De kaarten laten de relatief sterke positie van Buitenpost binnen de regio zien; het is samen met Surhuisterveen de grootste en qua voorzieningen de sterkste kern van de gemeente. Bron: Structuurvisie Gemeente Achtkarspelen.

Buitenpost lijkt zich op het eerste gezicht wellicht in een moeilijke positie te bevinden: een krimpregio, leegstand, economische stagnatie en gebrek aan nieuw perspectief. Maar schijn bedriegt. Binnen de regio is het een van de sterkere dorpen dat nauwelijks krimpsymptomen vertoont, er is relatief weinig vergrijzing, alle basisvoorzieningen zijn aanwezig, het is een prettige woonplaats en het is vanaf de steden Groningen en Leeuwarden in een goed kwartier te bereiken per trein. Ook wordt er al innovatief omgesprongen met bedrijfsvestigingen en ondernemingsvormen. Het is bovendien te verwachten dat bewoners van omliggende dorpen die wel krimp of verdwijnende voorzieningen gaan ervaren, hun heil vaker in Buitenpost zullen zoeken. De opgave voor Buitenpost is niet per se een problematische, maar eerder een kansrijke.



Enkele leegstaande panden in Buitenpost.

Ja, er is sprake van leegstand waarbij het niet gaat om hoge absolute aantallen, maar er toch een aanzienlijk gedeelte commercieel vastgoed leeg staat. Dit heeft vooral effect op de beleving van het winkelgebied: het winkelgebied voelt niet 'af' en is niet optimaal levendig. Ook hebben sommige middenstanders moeite om hun onderneming overeind te houden. Toch heeft Buitenpost (naast een sterke boodschappenfunctie) een divers winkelaanbod met speciaalzaken in een compact centrum, kent het dorp betrokken ondernemers en heeft het met Bruisend Buitenpost een gedreven platform dat in potentie veel kan bijdragen aan een sterke een dynamische plaatselijke economie.

Nieuwe ondernemingsvormen

Twee innovatieve en inspirerende bedrijfslocaties in Buitenpost zijn het Innovatiehuis Lauwersdelta en Binnenmarkt Buitenpost.

10

Het Innovatiehuis biedt MKB-ondernemingen onderdak door grote, kleine en flexibele kantoorruimten te verhuren. Bovendien zet het in op kennisuitwisseling tussen de huurders en andere bedrijven. De aanwezigheid van uiteenlopende bedrijfjes biedt verschillende 'clustervoordelen'. Ook kan het Innovatiehuis in potentie een belangrijke rol spelen in het zichtbaar maken van 'verborgen ondernemerschap': zelfstandige ondernemers die vanuit huis werken. Zij kunnen baat hebben bij een plek waar ze gezien worden of aansluiting vinden bij een kennisnetwerk. De publieke functie van het Innovatiehuis zou nog kunnen worden versterkt. Momenteel is er weinig interactie met het omliggende gebied. Wanneer er bijvoorbeeld een minimale horecafunctie zou zijn om koffie te drinken, kan dit nieuwe aanloop genereren waardoor de bedrijvigheid in het Innovatiehuis voor meer mensen zichtbaar zou zijn, net als de mogelijkheid om er flexibel bedrijfsruimte te huren.

Binnenmarkt Buitenpost is een prachtig voorbeeld van vernieuwend omgaan met leegstand, winkelruimte en kleine bedrijvigheid. De ruimte, die voorheen door één winkel werd gevuld, herbergt er nu meerdere. Op de begane grond zitten nu een koffiezaak, boekwinkel en biologische winkel. Op de eerste verdieping zit onder meer een diëtist en er wordt een leer-werktraject opgezet om scholieren en herintreders een stage of werkplek te bieden.

De winkels vullen elkaar aan en ondersteunen elkaar, in deze 'onestopshop'. Dit winkelconcept is niet alleen voor consumenten prikkelend, het genereert ook extra aanloop voor de verschillende ondernemers in het pand en tegelijkertijd betekent een dergelijke winkelvorm een lagere drempel voor (aspirant-)ondernemers in de stap naar een vaste winkellocatie doordat zij lasten en lusten kunnen delen.

2 Aanknopingspunten

Er is een aantal manieren waarop Bruisend Buitenpost, eventueel in samenwerking met andere partijen, een bijdrage kan leveren om lokale economische ontwikkeling te bevorderen. Dit sluit aan bij de doelstellingen en taken die het zichzelf heeft gesteld: aanspreekpunt zijn voor de dorpsgemeenschap (burgers, bedrijven, verenigingen, etc.) en het voeren van overleg met de gemeente. Twee belangrijke speerpunten om het aanwezig potentieel te optimaliseren zijn het *scheppen van randvoorwaarden* waarbinnen nieuwe bedrijvigheid kan worden geprikkeld en gefaciliteerd, en het *herkennen, zichtbaar maken en versterken van de bestaande krachten en potenties* van Buitenpost. Hieronder worden beide punten breder uitgelicht.

2.1 Randvoorwaarden scheppen voor economische dynamiek

Bruisend Buitenpost kan door de energie die het uitstraalt en de belangen die het behartigt een unieke voortrekkersrol op zich nemen. Het platform kan omstandigheden creëren en bewoners, ondernemers, gemeente en andere organisaties activeren om ondernemerschap, lokale economie, bewonersactiviteit en samenwerking te laten floreren.

Vastgoedeigenaren

Voor de leegstandsproblematiek in Buitenpost is het van belang om vastgoedeigenaren te vinden en met ze in gesprek te gaan. Het is van belang hen er van te overtuigen dat wanneer zij bereid zijn water bij de wijn doen, dit niet alleen een positief effect heeft op het winkelgebied en lokaal ondernemerschap, maar uiteindelijk ook bijdraagt aan de waardering van hun eigen panden. Hun vastgoedberekeningen zijn vaak nog gebaseerd op tijden die weinig meer van doen hebben met de huidige economische realiteit. Wanneer zij (tijdelijk) genoegen nemen met minder (of geen) huurinkomsten, kan dit dynamiek geven. Ook het toepassen van ingroeiuren is een mogelijkheid. Ondernemers krijgen zo de kans zich te ontwikkelen en langer op de locatie te blijven. Eventueel kan Bruisend Buitenpost enkele verantwoordelijkheden op zich nemen die gepaard gaan met het vastgoed, zodat het aantrekkelijker wordt voor de pandeigenaren. Hierbij gaat het niet alleen om commerciële verhuurders en vastgoedinvesteerders, maar ook om maatschappelijk vastgoed zoals het Rijkswaterstaatgebouw en het verzorgingshuis. Ook de gemeente is bereid in haar gemeentehuis een deel van de ruimte beschikbaar stellen voor initiatieven uit de samenleving.

11

Referentie: *Meanwhile Space* - meanwhilespace.com

Deze Engelse organisatie koppelt leegstand aan lokale communityprojecten door de belangen van ontwikkelaars, gemeenten en bewoners te combineren. Meanwhile Space neemt de verantwoordelijkheid voor verzekering, beveiliging en andere vaste kosten die gepaard gaan met het stilstaande vastgoed. In eerste instantie wordt leegstand tijdelijk gevuld met sociale ondernemingen of andere projecten die van lokaal belang zijn, tot een commerciële partij is gevonden. Tegelijkertijd wordt er ook gezocht naar verduurzaming van de tijdelijke projecten door bijvoorbeeld ingroeiuur.

Zo komt er levendigheid in plaats van leegstand in winkelgebieden en krijgen nieuwe initiatieven de kans zich te ontwikkelen zonder hoge huren te hoeven betalen en worden pandeigenaren verleid hun ruimtes beschikbaar te stellen. Deze constructie heeft meer lokaal voordeel dan een anti-kraakvorm (of het veelgeprezen *Zwischennutzung*-model voor kunstenaars in leegstaande panden in Berlijn), omdat het voor een invulling zorgt die van waarde is voor bewoners en het gebied.

Gemeente

Wanneer de gemeente ook gesprekspartner is, zijn drempels ten aanzien van regelgeving, vergunningen en bestemmingsplannen (eventueel alleen voor tijdelijk gebruik) te verlagen of met extra ondersteuning makkelijker te nemen.

Ondernemers en aspirant-ondernemers

Cruciaal in een slimme invulling van leegstand is uiteraard ondernemingskracht. Bruisend Buitenpost kan een centrale rol op zich nemen door plannen te verzamelen en mensen te stimuleren ideeën voor een onderneming te ontwikkelen.

Het is ook niet onverstandig om met de bestaande ondernemers in Buitenpost om de tafel te gaan zitten. Zij hebben wellicht zelf meer ideeën of kennen mensen die ook een onderneming willen starten. De oprichters van Binnenmarkt Buitenpost en Innovatiehuis Lauwersdelta zouden goede partners kunnen zijn bij het ontwikkelen van nieuwe invullingen van leegstaande panden.

12

Bewoners(bedrijven)

De afgelopen tijd is er veel aandacht voor bewonersbedrijven en sociale ondernemingen. Dat zijn ondernemingen die worden gedreven door bewoners en als doel hebben hun dorp of buurt beter, socialer of prettiger te maken. Ook is er tegenwoordig in het licht van de 'participatiesamenleving', een terugtrekkende overheid en lokale uitdagingen vanuit overheden en fondsen veel ondersteuning voor dit soort ondernemingen.

Van groot belang bij bewonersbedrijven is dat een idee ontstaat vanuit de energie van een aantal bewoners, die de onderneming ook zelf willen dragen (oftewel daadwerkelijk *bottom-up*). De onderneming kan inzetten op een positieve toevoeging aan het dorp, of uitgaan van een urgentie, zoals het gemis van een fietswinkel of een moestuin, jeugdwerkloosheid of een afvalprobleem. Cruciaal voor bewonersbedrijven is, dat er een gezamenlijke drive of een gedeeld probleem bestaat dat tot actie aanzet. Bruisend Buitenpost en/of andere organisaties en instanties kunnen handvatten bieden, hulp toezeggen en andere ondersteuning bieden. Ook kunnen bewoners over de mogelijkheid van een bewonersbedrijf worden geïnformeerd, maar een dergelijke vorm kan moeilijk worden opgelegd en succesvoorbeelden van elders bieden geen garantie voor slagen in Buitenpost. Plaatselijke behoeften, kwaliteiten en wilskracht zijn hierin doorslaggevend.

Referentie: *The George and Dragon* - georgeanddragonhudswell.co.uk

In het kleine dorpje Hudswell (200 inwoners) in Engeland werd de lokale pub in 2008 door de recessie gedwongen haar deuren te sluiten. Als enige kroeg in het dorp had het een belangrijke buurtfunctie. Enkele bewoners namen het initiatief om de kroeg als coöperatie voort te zetten. In totaal 169 investeerders brachten bijna 250.000 pond op, wat genoeg was om de pub te kopen.

Dat was niet alleen uit liefdadigheid - er werd namelijk een rendement van 3,5 tot 5 procent verwacht. Doordat zo veel mensen zich door de persoonlijke investering aan de plek bonden, werd het ook sterk ingebed in sociale netwerken, die zich nu verder strekken dan het dorp zelf (waar het benodigde bedrag moeilijk bijeen was te brengen; vrienden, familie en andere sympathisanten werden eveneens mede-eigenaar). Ze werkten samen aan het opknappen van de pub, die financieel nu veel minder kwetsbaar was doordat er geen hypotheeklasten bestonden. Er werd bovendien een kleine winkel toegevoegd die eveneens als drop-off point voor postpakketten fungeert. Ook zijn er plannen om een bed & breakfast op de eerste verdieping te realiseren. Tijdens het hele traject werd expertise van buitenaf binnengehaald, bij adviesbureaus (die ook in Nederland regelmatig maatschappelijke initiatieven voor weinig of geen geld adviseren), stichtingen met een maatschappelijk belang (Britse equivalenten van Stichting DOEN) en een coöperatieve pub uit een ander Brits dorp.

Referentie: GaveSuper - www.gaveborg.nl/attent-gavesuper/

Nadat de laatste supermarkt in Oostwold verdween, werd in coöperatieve vorm een nieuwe buurtsuper opgezet. Bewoners konden voor 99 euro een aandeel in de supermarkt verkrijgen. Er werden in totaal 180 aandelen vergeven, waardoor een startkapitaal aanwezig was. De supermarkt wordt momenteel door één professionele kracht, 22 vrijwilligers en dertien mensen met een verstandelijke beperking gerund. Het biedt ook een bezorgservice. De winkel is onderdeel van Multifunctioneel Centrum Gaveborg, dat gedeeltelijk door de gemeente en Stichting Dorpshuis Oostwold wordt gedreven. Een basisschool en gymzaal zijn voor rekening van de gemeente, terwijl de kinderopvang, sportfuncties, het dorps huis, zaalverhuur, een fitnesscentrum en dus de supermarkt door 'het dorp' worden geëxploiteerd, veelal door vrijwilligersinzet. In totaal zijn twee betaalde krachten en ruim 100 vrijwilligers betrokken.

13

Verborgен ondernemerschap

Ook het verborgen ondernemerschap in het dorp in kaart brengen is een mogelijkheid om meer lokale economische ontwikkeling te bevorderen. De zzp'ers die van achter de voordeur hun onderneming drijven, hebben wellicht ideeën en de potentie om dat op een zichtbare locatie in Buitenpost te gaan doen.

Zelfs een 'contactadvertentie' voor een leegstaand pand kan zijn vruchten afwerpen. '*Pand zoekt ondernemer/kunstenaar/vereniging/cateraar/broodjeszaak*' kan bijvoorbeeld een campagne zijn die Bruisend Buitenpost voert om leegstand zichtbaar te maken als aantrekkelijke mogelijkheid in plaats van probleem en ideeën uit te lokken bij bewoners en ondernemers.



In zekere zin is een bedrijf als Switte, het bewegingscentrum, ook verborgen economische activiteit. Toen we de plek, redelijk verscholen op het industrieterrein, op maandagochtend bezochten, bruipte het al van activiteit. Niet alleen werd er volop gesport, er werd ook druk koffie gedronken - het centrum vervult ook de functie van ontmoetingsplek. Ondernemingen als deze zouden op een plek in het centrum meer lokaal effect hebben naast hun hoofdfunctie: ze genereren aanloop en levendigheid, waarvan ook omliggende bedrijven kunnen profiteren.



Leegstaande voormalige Fordgarage bij het station. Een prachtige zichtlocatie, zowel door de enorme glazen pui als door de zichtbaarheid vanuit de trein.

14

Van buiten Buitenpost

Ook kunnen organisaties of instituten van buiten Buitenpost worden aangesproken om zich tijdelijk of langer in Buitenpost te vestigen. De naam 'Buitenpost' is geweldig voor een satellietlocatie voor bijvoorbeeld een kunstacademie. Bedenk hierbij wederom dat het dorp voor Groningen en Leeuwarden binnen handbereik ligt. De voormalige Fordgarage, net ten noorden van het station, zou een perfecte plek zijn voor een 'buitenpost' van een organisatie van elders door de ligging direct bij het station. Bijvoorbeeld voor studio's voor studenten, die er een semester lang werken aan een project dat ook op Buitenpost betrekking heeft. Samenwerking zoeken met instituten of organisaties en kruisbestuiving initiëren is hierin de rol die Bruisend Buitenpost op zich kan nemen. Belangrijk hierin is het zoeken van energie en mogelijkheden binnen en buiten het dorp en het scheppen van gunstige kaders. Maar ook ruimte bieden aan anderen om hier invulling aan te geven kan een rol van het platform zijn.

Referentie: Wongema - www.wongema.nl

Het leegstaande dorpscafé in Hornhuizen werd van de sloop gered en met activiteiten gevuld voor en door bewoners, maar ook voor en door stedelijke creatieven. Zo komen studenten van de Amsterdamse Gerrit Rietveldacademie en de Eindhovense Design Academy er werken aan projecten. Ook is er de mogelijkheid werkplekken te huren en te overnachten. Tegelijkertijd is het weer een echt dorpscafé geworden waar buurtinners en filmavonden plaatsvinden.



Kort gezegd gaat het om het creëren van vruchtbare grond die personen en partijen met ideeën kan aantrekken. Tegelijkertijd kan worden gekeken naar voorzieningen waaraan het dorp echt behoefte heeft, zoals een fietsenmaker. Mocht hier geen ondernemer voor te vinden zijn, dan kan een klein bewonersbedrijf of sociale onderneming uitkomst bieden waarbij eventueel een leer-werktraject wordt toegepast. Het is ook mogelijk functies te combineren, zoals bij Binnenmarkt Buitenpost.

2.2 Lokaal platform

In de bijeenkomst op 20 oktober 2014 in Buitenpost werd als een van de doelstellingen van Bruisend Buitenpost genoemd het creëren van een platform. In eerste instantie zou dit een website moeten zijn met een agendafunctie en een verzameling van informatie over zo veel mogelijk activiteiten in Buitenpost. Dit zou uiteraard een waardevolle taak kunnen zijn.

Naast het verzamelen en verstrekken van evenementen- en activiteiteninformatie, zou een dergelijk centraal platform ook als uithangbord kunnen fungeren voor lokale ondernemers en relatief gemakkelijk kunnen bijdragen aan lokale *branding*. Het platform kan een showcase zijn voor de diversiteit van het winkelaanbod in Buitenpost.

Nieuwe vormen van lokale marketing zetten steeds meer in op persoonlijke verhalen over de ambachten die een plek huisvest, de bijzondere producten die worden aangeboden én de achtergrond en specialiteiten van de ondernemers die een winkel runnen. Deze trend is in lijn met een groeiende aandacht voor lokale, eerlijke, ambachtelijke en persoonlijke producten en diensten. Het op deze manier presenteren van bedrijvigheid in een straat, buurt of dorp draagt bij aan een overzicht van het aanwezige aanbod, lokale binding tussen ondernemers en consumenten/bewoners, sympathie voor de ondernemers en een thuis voelen van consumenten bij de ondernemers. Het zorgt voor een lokale identiteit (en trots) die verwantschap tussen ondernemers bevordert en zichtbaarheid van de bedrijvigheid verbetert, zowel binnen Buitenpost als buiten het dorp.

16

Vergeet niet dat je als dorp met zo veel betrokken ondernemers en kwalitatieve 'buurtwinkels' een zeer krachtig instrument in handen hebt. Menig dorp zal hier jaloers op zijn. Het is nu de kunst om het karakteristieke van de buurtwinkel te benutten. Waarom koop je je gereedschap bij familie Van der Veen en niet bij een bouwmarkt een paar dorpen verder op? Waarom is het zo veel leuker om je boeken bij Binnenmarkt Buitenpost te kopen dan bij Bol.com?

Het is relatief eenvoudig een dergelijk platform te realiseren. Het kan beginnen met bijvoorbeeld korte tekstjes over de winkels en portretten, een foto met eventueel achtergrondinformatie, van winkeliers. Het platform kan bijzondere producten worden uitlichten of speciale aanbiedingen aankondigen. Met een persoonlijke benadering zal het platform meer impact hebben dan wanneer er bijvoorbeeld 'slechts' advertenties te zien zijn. Ondernemers kunnen een financiële bijdrage aan het gehele initiatief of aan specifieke advertenties of geschreven stukken geven.

Referentie: westkruiskade.com

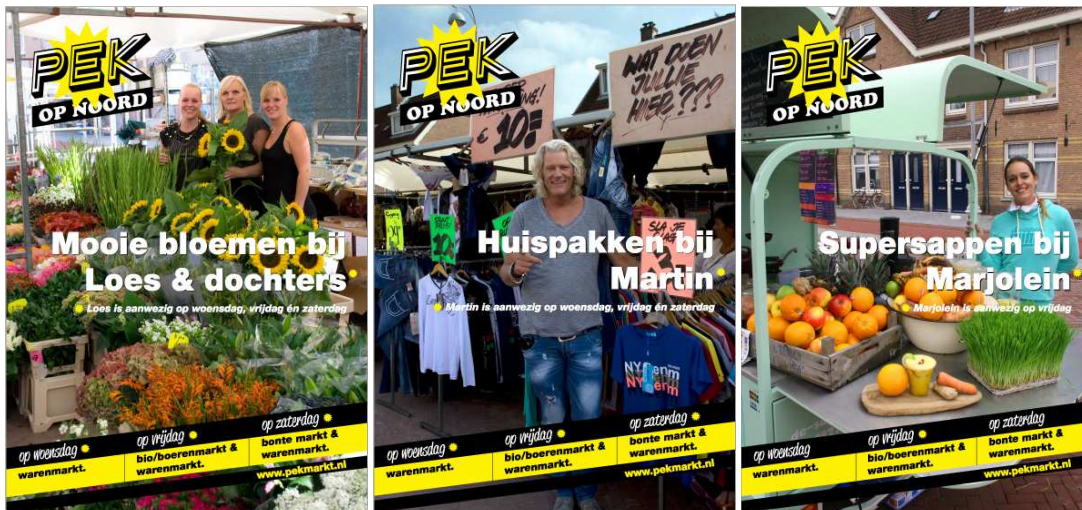
De Rotterdamse West-Kruiskade was lange tijd de centrale straat in een buurt met de slechtste cijfers van de stad. De straat heeft zich in de afgelopen jaren echter op de kaart gezet en staat nu bekend als een levendige, verrassende straat met producten en diensten van over de hele wereld. De website westkruiskade.com speelt hier mede een rol in, door winkels - én de ondernemers - te beschrijven in persoonlijke verhalen over de aangeboden producten en diensten, de herkomst van het aanbod, de specialiteiten van de zaken en de achtergrond van de ondernemers. Op de website kun je zelfs zoeken op het soort product en dienst.

Referentie: javastraat.nl

De Javastraat in Amsterdam kent een vergelijkbaar ontwikkelingspad: van straat met een vooral goedkoop aanbod en een aantal louche ondernemingen naar een van de prikkelendste winkelstraten van Amsterdam. Voor de website zijn zo veel mogelijk winkeleigenaren gefotografeerd met de producten die hij of zij verkopen, of terwijl hij of zij bezig is met de dienst die de winkel verleent. Een tastbaar product dat uit dit initiatief voortkomt is de Javatas (www.javatas.nl), die dient als buurtbranding en als concreet middel om te verbinden. De tas verbindt producten, verhalen, buurtbewoners, recepten en ondernemers met elkaar.

Referentie: Pekmarkt

De Pekmarkt in de Amsterdamse Van der Pekbuurt is een nieuwe markt, die de traditionele warenmarkt van de buurt samenbrengt met verkopers van creatieve producten, vintage spullen en biologisch en lokaal voedsel. In hun presentatie wordt vooral de nadruk gelegd op het persoonlijke, ambachtelijke en diverse aanbod van de markt door de verkopers en hun producten te laten zien. Het gaat om het verkopen van het verhaal: je koopt bijvoorbeeld je brood bij Maria en je groente bij Bas: dat is de kracht van buurtwinkels.



17

Het samenbrengen van lokale ondernemers kan behoeften in kaart brengen. De ondernemers kunnen deze doorspelen naar de gemeente of andere instanties, of er op een andere manier op inhaken. Een voorbeeld dat tijdens ons bezoek naar boven kwam was Enorm van der Veen (Voorstraat 5). De ondernemer gaf aan dat hij met moeite de zaak draaiende houdt en dat hij geen energie meer heeft om bijvoorbeeld op sociale media actief te zijn. Via Bruisend Buitenpost zou deze ondernemer kunnen kijken of een collega of bewoner zou kunnen helpen bij het opzetten van een simpel stappenplan voor posts, klantenacties of polls op Facebook of Twitter. Ook onderwijsinstellingen zouden hier een rol in kunnen spelen, door bijvoorbeeld aantrekkelijke stageplekken te creëren bij plaatselijke ondernemers. Hierdoor ontstaat meteen een koppeling tussen het thema van lokaal ondernemerschap en de opleidingen.

3 Conclusie

Buitenpost is een dorp met kansen en een gunstige uitgangspositie. Het is essentieel om de aanwezige kwaliteiten niet over het hoofd te zien. Naast het aanwezige ondernemerschap, de lokale kansen en de sterke positie in de regio, heeft Bruisend Buitenpost een bevlogen ambitie. Bovendien is de intentie tot samenwerken aanwezig. In dit hoofdstuk zijn enkele observaties en aanknopingspunten beschreven, van waaruit verder kan worden gegroeid. Mogelijkheden om lokaal ondernemerschap te stimuleren, verbondenheid tussen ondernemers, bewoners en organisaties te versterken, én uitdagingen aan te pakken zijn volop aanwezig. Tel daar de aanwezige energie bij op en Buitenpost kan worden gezien als vruchtbare grond voor positieve ontwikkelingen.

4 Buitenpost

Met de aanpak van Buitenpost (opstellen en uitvoeren van plannen) zijn diverse actoren gemoeid. Deze actoren dragen door de processen die zij in gang zetten bij aan Buitenpost namelijk: meer samenhang, een zichtbaar actief dorp en een positieve ruimtelijke ontwikkeling. Echter, er zijn ook actoren en processen die deze agenda belemmeren of zelfs tegenwerken. De rol van actoren en processen in relatie tot een bepaalde ontwikkeling wordt in beeld gebracht door middel van een krachtenveldanalyse. Er zijn verschillende manieren om een krachtenveldanalyse uit te voeren en in beeld te brengen. Voor deze krachtenveldanalyse is ervoor gekozen om de 'krachten' (actoren en processen) die een rol spelen rond het commercieel en maatschappelijk vastgoed in Buitenpost onder te verdelen in vier typen: stuwende krachten, bijdragende krachten, remmende krachten en achtergrondkrachten. Stuwende krachten zijn betrokken actoren en processen die direct op een positieve manier bijdragen aan de aanpak in Buitenpost. Bijdragende krachten zijn betrokken actoren en processen die indirect bijdragen aan de aanpak in Buitenpost. Remmende krachten zijn betrokken actoren en processen die niet bijdragen aan de aanpak in Buitenpost of deze aanpak zelfs tegenwerken. Achtergrondkrachten zijn externe actoren en processen die de aanpak beïnvloeden maar geen directe band hebben met de aanpak in Buitenpost. In de volgende paragrafen wordt de rol van elke type kracht besproken aan de hand van enkele praktijkvoorbeelden. Door het in beeld brengen van de diverse krachten ontstaat niet alleen inzicht in wie op welke manier bijdraagt maar ook waar mogelijkheden liggen om het resultaat te beïnvloeden. In de conclusie wordt kort ingegaan op deze mogelijkheden. De krachtenveldanalyse begint met een kort overzicht van het belangrijkste commerciële en maatschappelijke vastgoed in Buitenpost.

20

4.1 Maatschappelijk vastgoed in Buitenpost

In Buitenpost zijn verschillende soorten maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Veel van deze voorzieningen zijn gevestigd in vastgoed of op complexen die in eigendom zijn van de gemeente (zie box 1 voor een overzicht). De gemeente Achtkarspelen, waarvan Buitenpost deel uitmaakt, verhuurt of stelt dit vervolgens beschikbaar aan de organisaties die activiteiten ontplooiën. Dit genereert dus inkomsten voor de gemeente. Tegelijkertijd moeten panden en complexen ook worden onderhouden en zijn met het oog op de lange termijn investeringen noodzakelijk. Dit brengt weer kosten met zich mee. Uit documentatie van de gemeente Achtkarspelen blijkt dat bij veel maatschappelijk vastgoed sprake is van marktfalen. Er moet dus altijd geld bij. Omdat de gemeente Achtkarspelen kampt met steeds minder financiële middelen en meer taken van het Rijk moeten er scherpe keuzes gemaakt worden. Om het niveau van de accommodaties op peil te houden, wordt steeds vaker een beroep gedaan op de burgers. Als voorbeeld: de gemeente investeert in kunstgras maar het beheer komt in handen van de sportverenigingen die er gebruik van maken. Dit soort ontwikkelingen zijn landelijk zichtbaar. Echter, in kleine gemeenten met weinig aanwas kan dit een zware wissel trekken op de vrijwilligers. Naar verloop van tijd is de rek eruit en is het overhevelen van taken van de gemeente naar burgers op de lange termijn geen oplossing meer.

Box 1: Voorzieningen en maatschappelijk vastgoed in Buitenpost

Kruidhof (botanische tuin, kwekerij, winkel en restaurant)
IJstijdenmuseum
Zwembad
Sporthal
Overige sportaccommodaties (voetbalvelden, tennisbanen, ijsbanen)
Welzijnsaccommodaties (onder meer het dorps huis)
Muziekschool
Peuterspeelzaal
Kerk
Basisscholen
Scholengemeenschap Lauwerscollege
AOC Friesland (vmbo-groen)
Woonzorgcentrum Haersmahiem

Het maatschappelijk vastgoed wordt gebruikt door maar liefst 20 sportverenigingen, 31 zorg- en welzijnsvoorzieningen en 30 verenigingen en organisaties die zich voornamelijk richten op cultuur en tradities (bijvoorbeeld dans, muziek, toneel enzovoorts).

Buitenpost herbergt ook voorzieningen die geen kostenpost vormen, maar zeker een bijdrage kunnen leveren aan het dorp. Twee voorbeelden hiervan zijn het Lauwerscollege en het AOC Friesland (vmbo). Deze voorzieningen hebben een regiofunctie en trekken, in dit geval, leerlingen van buiten het dorp. Voor de hand liggende voordelen van dit soort functies zijn leerlingen die in het dorp uitgaven doen of ouders die het eventuele ophalen van kinderen combineren met boodschappen doen. Daarnaast combineren leerlingen schoolbezoek wellicht met lidmaatschap van een sportvereniging in de nabijheid. Tot slot kan een school meehelpen met het bedenken van leuke ideeën en ook helpen bij de uitvoering daarvan. Leerlingen van een vmbo-groen opleiding kunnen betrokken worden bij het groenbeheer. Dit vergt wel betrokkenheid van het schoolbestuur.

21

4.2 Commercieel vastgoed in Buitenpost

Het commerciële vastgoed van Buitenpost is vooral te vinden op de Voorstraat, Kerkstraat, Christinastraat, Nijenstein en de Kuipersweg. Deze straten vormen het winkelgebied van Buitenpost. Het winkelgebied heeft vooral een boodschappenfunctie met een hoog gehalte aan winkels met dagelijkse boodschappen (supermarkten, slager, bakker, groenteboer, drogist enzovoorts). Dit aanbod wordt aangevuld met minder alledaagse winkels zoals een doe-het-zelfzaak, een kledingwinkel, een hobbywinkel, een apotheek en horeca. Buitenpost telt in totaal 256 ondernemingen (KvK, november 2014) waarvan ruim 40 ondernemingen in de categorieën detailhandel en horeca.

4.2.1 Leegstand

Het winkelgebied kampt met leegstand. Een aantal ondernemers is gestopt of heeft moeten stoppen. Voor een deel zijn deze leegstaande panden weer gevuld met nieuwe ondernemers maar de leegstand blijft. Om de leegstand tegen te gaan, voert de gemeente een concentratiebeleid wat betreft de vestiging van nieuwe winkels.

Door het winkelgebied (centrum) te verkleinen en buiten dit gebied geen winkelbestemming toe te staan, hoopt men de leegstand te beperken. In de programmabegroting 2014 uit de gemeente Achtkarspelen de ambitie om meer publiekstrekkingen in het centrum c.q. stationsgebied te vestigen. De geachte hierachter is dat door functies te concentreren men meer functies gaat bezoeken, het centrum een duidelijk winkelfunctie behoudt en daardoor ook aantrekkelijk blijft voor nieuwe investeerders. Hoewel dit beleid de detailhandelstructuur moet ondersteunen, betekent dit ook dat er minder vrijheid is voor ondernemers.

4.2.2 Een veranderend winkellandschap

De detailhandel heeft het de laatste jaren zwaar in Nederland. Enerzijds ervaren ondernemers problemen door een laag-conjunctuur: er is crisis. Anderzijds zijn er structurele veranderingen gaande zoals de opkomst van webwinkels en de, al langer bestaande, macht van ketens die door een gecombineerde nationale of zelfs internationale afzetmarkt de kosten op inkoop laag kunnen houden. Deze bedreigingen zijn in het hele land merkbaar. Overal in Nederland lopen de bestedingen terug en zijn consumenten minder afhankelijk van de winkels in hun directe omgeving. Buitenpost ondervindt als kleine plaats met een beperkt aanbod extra last van deze ontwikkeling. Wanneer consumenten winkelen, combineren zij verschillende boodschappen. Omdat het aanbod in Buitenpost beperkt is, zal de consument sneller een omringende plaats bezoeken. Elk verlies aan aanbod vormt een grote bedreiging omdat dit betekent dat consumenten winkelbezoek niet meer kunnen combineren.

Een aantal ondernemers probeert zelf in te spelen op veranderende marktomstandigheden. Zo heeft de ondernemer van de doe-het-zelfzaak het assortiment de laatste jaren aanzienlijk uitgebreid. Ook zoekt hij een stagiair die meer werk kan maken van online marketing en verkoop. In de hobbywinkel worden breiworkshops gegeven. Daarnaast is het aandeel online verkopen de laatste jaren aanzienlijk toegenomen aldus de eigenares.

22

4.2.3 Innovatiehuis

Het Innovatiehuis Lauwersdelta (geopend in mei 2013) is een praktische oplossing voor het leegkomen van de plaatselijk Rabobankvestiging en tegelijkertijd een methode om innovatief ondernemerschap te stimuleren op een manier die past bij nieuwe economische ontwikkelingen. Deze broedplaats is een initiatief van meerdere regionale partijen en ondernemers en moet een inspirerende werkomgeving bieden aan ambitieuze en vernieuwende ondernemingen (zowel start-ups als R&D-afdelingen van gerenommeerde bedrijven) uit de regio Noordoost-Friesland en het Westerkwartier. Nieuwe en bestaande ondernemingen (MKB) met een groeiambitie kunnen kennis en ervaringen delen waardoor ze elkaar kunnen stimuleren en versterken. Ondernemers kunnen voor een aantrekkelijk bedrag werkruimte of een werkplek huren. Er is de mogelijkheid om voor een langere periode een contract af te sluiten maar er wordt bijvoorbeeld ook gewerkt met een 'uren-strippenkaart'. Verder kunnen experts zich aansluiten bij het innovatiehuis. Zij brengen kennis in en kunnen als tegenprestatie hun netwerk uitbreiden. Tot slot worden regelmatig activiteiten georganiseerd in het innovatiehuis. Zo zijn er workshops, cursussen en netwerkbijeenkomsten (zowel gratis als tegen vergoeding) voor geïnteresseerde ondernemers uit de regio.

4.2.4 Industrierrein De Swadde

Het industrierrein de Swadde is in 2008 gerevitaliseerd om de uitstraling te verbeteren. Het industrierrein kampt met leegstand. Er is nog uitbreiding mogelijk qua kavels maar de gemeente zet liever in op ingebruikname van de huidige leegstand. Een korte online inventarisatie levert al snel ruim 10 bebouwde percelen op die te koop staan en/of te huur worden aangeboden.

Cumulatief gaat dit om enkele tienduizenden vierkante meters grond die beschikbaar is. Opvallend is de vestiging van een sportschool op het industrieterrein. In tegenstelling tot wat men wellicht verwacht, kampt deze juist met ruimtegebrek. Dit komt mede doordat de sportschool gebruikt wordt als ontmoetingsplaats. Deze tegenstelling geeft aan dat er wel degelijk behoefte is aan bepaalde voorzieningen. Hier komen we later in dit document op terug.

Wat betreft een grotere locatie voor de sportschool vormt het voormalige garagebedrijf op de hoek van de Edisonstraat zeer zeker een optie als nieuw bedrijfspand. Het ligt aan de rand van het industrieterrein en is dus makkelijker te bereiken. Daarnaast is het ook zichtbaarder voor passanten en is het pand aantrekkelijker dan het huidige onderkomen. Een verplaatsing van de sportschool betekent niet dat de leegstand wordt opgelost. Er komt immers weer een pand vrij. Het vrijkomende pand is echter aanzienlijk kleiner dan de voormalige garage waardoor er een instapmogelijkheid ontstaat voor kleinere ondernemers. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat er door de leegstand al redelijk wat vestigingsmogelijkheden zijn voor kleinere ondernemers.

4.3 Stuwende krachten

Voor Buitenpost kunnen twee stuwende krachten worden onderscheiden:

- Taskforce Buitenpost (PB, BCB, BUVO en Feestcie)
- Regiofunctie van Buitenpost

4.3.1 Taskforce Buitenpost

Een stuwende kracht achter de huidige ontwikkeling vormt de Taskforce Buitenpost. De Taskforce Buitenpost kent A- en B-leden. De A-leden (vier plaatselijke belangenorganisaties) vormen het bestuur en de B-leden (alle overige verenigingen en stichtingen in Buitenpost) zijn achterban, klankbord en ondersteunen het bestuur. Het bestuur wordt gevormd door Plaatselijk Belang Buitenpost (PB), de Businessclub Buitenpost (BCB), de winkeliersvereniging Buitenpost Vooruit (BUVO) en de Feestcommissie (Feestcie). Plaatselijk Belang Buitenpost fungeert, naar eigen zeggen, als representant, waakhond en 'aanmoediger' en richt zich daarbij op de leefbaarheid van het dorp, de ontwikkeling van het dorp en de verkeersveiligheid van het dorp. De Businessclub Buitenpost is er voor ondernemers uit Buitenpost, ondernemingen in Buitenpost en ook voor bedrijven die op een andere manier een band hebben met Buitenpost. Het doel van deze organisatie is de contacten tussen ondernemers in alle bedrijfssectoren versterken. De Businessclub Buitenpost telt 63 leden waarvoor een aantal keer per jaar een activiteit wordt georganiseerd. De winkeliersvereniging Buitenpost Vooruit stelt zich ten doel om Buitenpost zo optimaal mogelijk te profileren bij de consument. In de praktijk betekent dit het ontplooiën van activiteiten om de consument zo prettig mogelijk aankopen te laten doen. In het kader daarvan wordt met diverse instanties overlegd om het centrum en het bedrijvenpark verder te ontwikkelen. De Feestcommissie houdt zich, zoals de naam al doet vermoeden, bezig met het organiseren van evenementen in het dorp Buitenpost. Hieronder vallen bijvoorbeeld de feestweek, een Sinterklaasintocht en activiteiten op Koningsdag. Uit de ruim 70 lokale sponsors en de betrokken vrijwilligers kan worden opgemaakt dat de Feestcommissie kan rekenen op brede maatschappelijke steun.

De Taskforce Buitenpost heeft zich ten doel gesteld te werken aan meer samenhang in het dorp, uitstralen dat Buitenpost een actief en levendig dorp is en bijdragen aan een positieve ruimtelijke ontwikkeling.

Deze doelstelling is geformuleerd naar aanleiding van een bijeenkomst met alle verenigingen en stichtingen van Buitenpost. De gedachte hierbij is dat de Taskforce een bepaalde koers uitzet en voor elk onderdeel passende organisaties zoekt die gezamenlijk kunnen bijdragen aan het realiseren van projectdoelstellingen. Zo ontstaat meer samenhang en kan inzet worden gebundeld ten behoeve van het dorp en haar inwoners.

4.3.2 Regiofunctie

Een zeer positief punt voor Buitenpost is de regiofunctie die het dorp vervult. De regiofunctie heeft betrekking op een aantal kenmerken. Ten eerste heeft het aanbod aan winkels in het dagelijks segment een dorpsoverstijgende functie. Mensen uit omliggende dorpen doen ook boodschappen in Buitenpost. Ten tweede is het dorp belangrijk voor het onderwijs in de regio. Er is een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs (Lauwerscollege) evenals een vmbo-opleiding (AOC). Ten derde is Buitenpost een regionaal verkeersknooppunt. Het ligt aan de spoorlijn Leeuwarden-Groningen en doorgaande routes komen ook langs/door het dorp. Voor mensen uit de omgeving die aangewezen zijn op het OV vormt Buitenpost dus een belangrijke schakel.

De regiofunctie van Buitenpost zorgt voor dynamiek. Deze dynamiek biedt mogelijkheden voor extra inkomsten en dat kan weer andere activiteiten aantrekken. Het is wel van belang dat Buitenpost inzet op behoud en expansie van deze regiofunctie. Als deze dynamiek wegvalt blijven er namelijk minder mogelijkheden over voor het aanbieden van voorzieningen en zal het aanbod in het dorp schraler worden. Belangrijk bij het behoud van de regiofunctie is de uniciteit (binnen de regio), aantrekkelijkheid en bereikbaarheid van voorzieningen. Wat betreft de winkelfunctie dragen ondernemers hier op individuele schaal aan bij door aandacht te besteden aan hun zaak (etalage maar bijvoorbeeld ook de website). De gemeente doet dit voor het gehele winkelgebied middels de herinrichting van de Voorstraat (bijna afgerond) en BUVO door het organiseren van consumentenacties. Op deze wijze dragen verschillende partijen op verschillende manieren bij aan een aantrekkelijk(er) Buitenpost.

24

4.4 Bijdragende krachten

Bijdragende krachten zijn actoren en processen die zich afspelen of opereren binnen het gebied zonder dat zij direct verantwoordelijk zijn voor de verbetering van dat gebied of een band hebben met het ingezette beleid maar door hun acties wel bijdragen aan de vooruitgang van Buitenpost.

4.4.1 Ondernemers

De ondernemers in het dorp hebben een belangrijk aandeel in de aantrekkelijkheid van het dorp. Het horeca-aanbod en het aanbod in de winkels trekt mensen uit de omgeving naar Buitenpost. De ondernemers in Buitenpost zonder bezoekenfunctie dragen bij door het creëren van werkgelegenheid, zeer belangrijk voor deze regio. Lokaal ondernemerschap dient dan ook gestimuleerd te worden. Een voorbeeld hiervan is het eerder besproken Innovatiehuis.

De ondernemers in Buitenpost zijn op verschillende manieren verenigd. Er is een winkeliersvereniging en een businessclub die beiden zijn aangesloten bij de Taskforce Buitenpost. Daarnaast ondersteunen lokale ondernemers veel activiteiten door middel van sponsoring en het leveren van diensten en producten.

Een manier om ondernemers nog meer bij de omgeving waarin zij gevestigd zijn te betrekken, is het oprichten van een ondernemersfonds. Dit kan bijvoorbeeld worden opgericht uit de middelen van de OZB-afdracht. Ondernemers kunnen vervolgens een plan indienen waarbij de belasting die zij, of de eigenaar van hun pand, betalen, kan worden aangewend ten behoeve van de directe omgeving.

4.4.2 Burgerbetrokkenheid

Typend voor dorpen is de betrokkenheid van bewoners, betrokkenheid met elkaar en met het dorp. Buitenpost vormt daarop geen uitzondering. Deze betrokkenheid uit zich bijvoorbeeld in de aansluiting bij activiteiten en de inzet voor verenigingen. Bewoners zetten zich vrijwillig in voor sportclubs (bijvoorbeeld in de kantine of het onderhoud van het terrein) of andere verenigingen zoals de Feestcie en het PBB. Net als in buurten in grote steden kunnen bewoners van dorpen het lokale ondernemerschap in stand houden door boodschappen te doen in hun eigen buurt (in dit geval het dorp). De burgers in het dorp zorgen dus in grote mate voor het in stand houden van diverse voorzieningen, zowel op maatschappelijk als economisch gebied. Dit past bij het nieuwe beleid van het kabinet. Er zijn echter wel grenzen aan deze betrokkenheid. Wat dat op termijn betekent voor het dorp wordt besproken in paragraaf 4.5.2.

4.4.3 Infrastructuur

Buitenpost is aangesloten op de belangrijkste regionale infrastructuur. Zowel over de weg, als over spoor en water is Buitenpost goed te bereiken. Over de weg is Buitenpost te bereiken via de provinciale wegen N355 en N358. De aanleg van een rondweg heeft gezorgd voor een betere bereikbaarheid van de bedrijventerreinen van Buitenpost. Doordat het doorgaande verkeer niet meer over de Voorstraat gaat, is de verkeersveiligheid toegenomen. Dit zorgt er echter wel voor dat mensen zonder bestemming Buitenpost niet meer zien dat het dorp allerlei winkels herbergt.

25

Buitenpost ligt aan de spoorlijn Leeuwarden-Groningen waardoor dagelijks veel mensen Buitenpost passeren en/of gebruiken als opstapplaats. Groot pluspunt is dat Buitenpost het enige tussenstation is waar de sneltrein tussen de genoemde steden stopt. Voor de nabije toekomst zijn er plannen om deze spoorlijn te verdubbelen. Wanneer dit doorgaat doet de gemeente Achtkarspelen er verstandig aan om in te zetten op behoud van Buitenpost als tussenstation van de intercity.

Tot slot heeft Buitenpost een verbinding met het Prinses Margrietkanaal. De Buitenpostervaart is echter erg ondiep en reeds in de jaren 50 is de haven van Buitenpost gedempt ten behoeve van nieuwbouw. Zonder investeringen heeft deze vaart een zeer beperkt nut voor (plezier)scheepvaart.

4.5 Remmende krachten

Er zijn partijen en processen die, vaak onbedoeld, niet of negatief bijdragen aan een ontwikkeling. De Taskforce Buitenpost erkent dat zij soms net iets meer wil of sneller gaan dan andere actoren in Buitenpost. Hierdoor stuiten zij soms op belemmeringen doordat ook andere partijen – met eigen ideeën, opdrachten en doelstellingen – actief zijn in het gebied. In deze paragraaf worden de belangrijkste remmende krachten besproken.

4.5.1 Teruglopende financiële middelen

Buitenpost heeft op verschillende manieren met financiële uitdagingen te maken. Uit de Programmabegroting 2014 blijkt dat de gemeente al jaren bespaart op een flink aantal posten en dat

deze bezuinigingen de komende jaren worden doorgezet. Zo is er steeds minder geld beschikbaar voor het onderhoud van openbaar groen. Tegelijkertijd wordt de ambitie uitgesproken dat openbaar groen moet bijdragen aan de aantrekkelijkheid van Buitenpost. Dit levert een spanningsveld op. Er zijn meer van dit soort spanningsvelden. Om deze uitdagingen aan te gaan is het nodig een afweging te maken tussen de diverse belangen en hierbij rekening te houden met een aantal scenario's. Vooral de mate van krimp is hierin een belangrijke variabele.

4.5.2 Overbelasting burgers en ondernemers

Met het terugtrekken van de overheid wordt een steeds groter beroep gedaan op de burgers. In het algemeen is er in dorpen sprake van een grote burgerbetrokkenheid, betrokkenheid met elkaar maar ook met het dorp. Er is een grens aan de betrokkenheid van bewoners. Zij hebben immers ook een gezin, een baan, een opleiding en behoefte aan vrije tijd. Er kan dus geen ongebreideld beroep worden gedaan op bewoners. Daar komt bij dat er door krimp minder schouders zijn om het vele werk te dragen.

Een extra gevaar schuilt in de regiofunctie van Buitenpost. Mensen die niet in Buitenpost wonen, maken namelijk wel gebruik maken van de voorzieningen in Buitenpost. Wanneer van burgers en ondernemers wordt verwacht dat zij taken van de overheid overnemen zodat alle voorzieningen blijven draaien ten behoeve van zowel inwoners binnen het dorp als mensen van elders, ontstaat er een uitdaging. Kun je van bewoners en ondernemers verwachten dat zij zorg dragen voor de lusten van anderen terwijl die niet delen in de lasten? Een financiële prikkel of financieel perspectief is in dat geval wenselijk.

4.5.3 Betrokkenheid vastgoedpartijen

26

De eigenaren van het commerciële vastgoed zijn in veel gevallen niet persoonlijk gebonden aan Buitenpost. Het betreft vaak partijen die elders in het land gevestigd zijn met een uitgebreide vastgoedportefeuille. Hen betrekken bij een lokale aanpak lijkt lastig te zijn. Samenwerking zal daarom voornamelijk moeten ontstaan tussen de gebruikers van het commerciële vastgoed in Buitenpost.

4.5.4 Leegstand

Leegstand is een duidelijk remmende factor. Ten eerste zorgt leegstand voor achteruitgang. Wanneer een pand niet dagelijks wordt gebruikt, is dit van invloed op de onderhoudsstaat. Er wordt niet regelmatig schoongemaakt en onvolmaaktheden worden niet direct opgemerkt. Een leegstaand pand is bovendien bevattelijk voor vandalisme. Daarnaast zorgt een leegstaand pand, los van de onderhoudsstaat, voor een onprettige uitstraling. Het doet daarmee afbreuk aan de inspanningen die gedaan worden om het winkelgebied te versterken. Bij langdurige leegstand moet daarom nagedacht worden over andere invullingen om zo het negatieve effect uit te bannen. Veel leegstand werkt ook afschrikwekkend. Nieuwe investeerders blijven daardoor mogelijk weg.

Ten tweede zorgt leegstand van vastgoed voor een waardedaling, een waardedaling van het betreffende object maar ook van omliggende objecten. Leegstand betekent impliciet dat de vraag kleiner is dan het aanbod. Minder vraag en meer aanbod betekent simpelweg een waardedaling. Dit is een slechte zaak voor vastgoedeigenaren, zeker wanneer zij te maken hebben met een hypotheek op het object. Wanneer de waarde van de hypotheek die van het pand overtreft (en de hypotheek 'onderwater staat') kan dit grote gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering.

4.5.5 Dorpisme

Een gevaar voor krimpgebieden vormt dorpisme. Dit houdt in dat men functies wilt behouden voor het dorp terwijl er eigenlijk niet meer genoeg draagvlak is. Dit kan ten koste gaan van voorzieningen die wel levensvatbaar zijn. Zeer belangrijk voor een dorp zijn de sociale contacten. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de drukte op de sportschool die soms ook lijkt te fungeren als ontmoetingsplaats. Deze vorm van gemeenschapsvorming is er waarschijnlijk altijd al geweest rond andere voorzieningen (voetbalclubs enzovoorts). Voor de toekomst dient Buitenpost helder te hebben welke voorzieningen aanvullende functies verzorgen zodat deze behouden kunnen blijven voor het dorp.

4.6 Achtergrondkrachten

Tot slot zijn er krachten gaande die van invloed zijn op Buitenpost maar niet een direct verband houden met het dorp. Deze krachten zijn vrijwel niet beheersbaar of te beïnvloeden door partijen die betrokken zijn bij de aanpak in Buitenpost. Landelijke politieke koerswijzigingen of macro-economische processen hebben zeer zeker invloed op Buitenpost maar zijn moeilijk te sturen door actoren in Buitenpost. Toch zullen de partijen in Buitenpost moeten samenwerken om een oplossing te vinden voor deze bedreigingen. Tegelijkertijd zijn er ook ontwikkelingen die wellicht kansen bieden voor Buitenpost.

4.6.1 Sociaaleconomische ontwikkelingen

Buitenpost ondervindt duidelijk invloed van een aantal macro-economische ontwikkelingen. Het dorp ligt in een krimpregio. Hoewel het bevolkingsaantal van Buitenpost niet krimpt, neemt het ook niet of nauwelijks meer toe de laatste jaren. Op de lange termijn is dit niet goed voor het economisch perspectief van Buitenpost. Krimp in omliggende gebieden zorgt er ook nog eens voor dat de regiofunctie verder wordt uitgehold. In de regio is immers minder vraag naar de voorzieningen in Buitenpost. Overigens ligt hier ook een kans. Doordat Buitenpost een regionale functie heeft, zullen uitbaters van functies uit kleinere kernen wellicht mogelijkheden zien in Buitenpost.

27

De economische crisis maar ook ontwikkelingen als online shoppen raken (sommige) winkeliers. Een gevolg hiervan kan zijn dat ondernemers minder kunnen investeren in hun winkel of zelfs een winkel opheffen. Voor een aantal winkels in het centrum lijkt dit ook op te gaan. Deze conclusie geldt echter niet voor alle leegstaande panden in Buitenpost. Het komt ook voor dat een ondernemer met pensioen gaat en er niemand is die de zaak over wil nemen. Het is belangrijk dit onderscheid goed te maken. Het is namelijk zonde wanneer het aanbod verschaalt terwijl dit aanbod wel economisch rendabel is. Ondernemers en gemeente zouden dan bijvoorbeeld moeten investeren in het vinden van opvolging om zo het aanbod op peil te houden.

Het is overigens niet zo dat achtergrondkrachten altijd negatief zijn. Zo kan een aantrekkelijk economisch klimaat ook bijdragen aan het ondernemerschap en biedt leegstand kansen voor nieuwe ondernemers, of andere initiatieven, die mogelijk een betere aanvulling vormen op het huidige aanbod. De opkomst van internet kan ook een uitkomst zijn. Ondernemers met een specifiek aanbod kunnen hun afzetmarkt juist vergroten door producten ook online aan te bieden. Ook wordt het makkelijker om mensen relatief goedkoop te bereiken via social media.

4.6.2 Politieke veranderingen

Zeer belangrijk voor Buitenpost zijn de aanstaande decentralisaties. Dit betekent dat de gemeente Achtkarspelen meer taken krijgt terwijl daar minder financiële middelen tegenover staan. Het is maar de

vraag of er genoeg mogelijkheden zijn om geschikte voorzieningen te realiseren voor de diverse doelgroepen die betrokken zijn bij de decentralisaties. Voor krimpgebieden vormt dit een enorme uitdaging omdat zij op lange termijn hun inkomsten waarschijnlijk zien dalen. Er is weinig nieuwe aanwas en jongeren met een hoge opleiding (en op termijn waarschijnlijk een hoog inkomen) vertrekken naar steden als Groningen en Leeuwarden of zelfs verder weg. Ouderen, laagopgeleiden en mensen zonder werk blijven dan achter in het dorp. Voor zowel de gemeente als de plaatselijke detailhandel betekent dit minder inkomsten. Het gevaar bestaat dat er een neerwaartse spiraal ontstaat waarbij op termijn de financiële dekking van de taken van de gemeente verder onder druk komt te staan.

4.6.3 Ontwikkeling andere dorpen

Het dorp Buitenpost maakt deel uit van de gemeente Achtkarspelen. Daar zijn soortgelijke ontwikkelingen gaande waar de gemeente als geheel op moet reageren. De gemeente moet de belangen van al deze dorpen goed afwegen. Daarbij kan het zijn dat de belangen van andere dorpen voorgaan omdat de situatie daar om vraagt. Door de beperkte financiële middelen is dit van invloed op Buitenpost. Buitenpost dient daarom helder te hebben waar de noodzaak ligt en in te zetten op unieke kenmerken die niet alleen van belang zijn voor Buitenpost maar voor geheel Achtkarspelen. Zo vormt Surhuisterveen een concurrent op het gebied van winkelen (hoewel in een iets ander segment) maar heeft Buitenpost weer het voordeel van het station.

Daarnaast zijn er buurgemeenten die ook van invloed zijn op het regionale economische klimaat. Kollum, het belangrijkste dorp in de gemeente Kollumerland, kan door veranderingen de relatieve aantrekkingskracht van Buitenpost beïnvloeden. Overleg tussen verschillende gemeenten is daarom ook op lange termijn van belang.



Een uitgave in opdracht van Platform31.

Auteurs Belevingsanalyse: Maaïke Poppegaai en Mark Minkjan
 Krachtenveldanalyse: Derk Berends en Nathan Rozema (Labyrinth Onderzoek)
Opmaak FMZ Tekstverwerking, Vlaardingen

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens.

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Den Haag, juli 2015