**Uitvraag Transformatiemanager “Aanpak leegstand verspreide bewinkeling in het Oude Noorden”.**

**Inleiding**

De gemeente Rotterdam heeft in de zomer van 2017 de detailhandelsnota vast­gesteld. De Detailhandelsnota Rotterdam is het beleidsmatig kader voor de ontwikkeling van detailhandel in de stad. Het heeft als belangrijk doel om op heldere wijze duidelijk te maken hoe de gemeente met deze sector omgaat, waardoor duidelijkheid wordt gegeven aan marktpartijen. Duidelijk is dat de detailhandelsnota een stedelijk economisch beleidskader is, dat handvatten biedt bij verschillende typen ontwikkelingen van winkelgebieden.

In Rotterdam zijn naast het centrum nog 68 andere winkelgebieden met toekomstperspectief, wat betekent dat zij toekomstbestendig zijn en dat er voldoende potentie is om als winkelgebied te (blijven) functioneren. Daarnaast zijn er gebieden zonder dit perspectief. Consumentenuitgaven blijven achter en of voldoet het winkelgebied niet meer aan de basis voorwaarden van compact, compleet en comfortabel, bereikbaarheid en een aantrekkelijke branchering die aansluit op de vraag. De kansen voor transformatie naar een andere functie voor deze gebieden is kansrijker dan inzet op behoud van het gebied als winkelgebied.

P**ilotgebied Oude Noorden (omgeving Zwart Janstraat en Noordmolenstraat)**

In 2018 zullen in vier winkelgebieden waar transformatie kansrijk is, worden geëxperimenteerd met extra maatregelen om transformaties te initiëren en te versnellen, waaronder de in de omgeving van winkelgebied Oude Noorden: Bergweg, Benthuizerstraat, Rodenrijselaan, Roderijsentraat, Jacob Catstraat.

Het doel van de aanpak is om de detailhandel structuur te verstevigen. In de straten rondom de hoofdwinkelstraten wordt het winkelaanbod terug gebracht, te beginnen met leegstaande winkels. Eigenaren van leegstaande winkelpanden in de straten rondom de winkelstraat, worden gestimuleerd om hun leegstaande winkelpand te transformeren naar woningen. Transformatie naar wonen is een reële optie geworden voor die leegstaande winkelpanden nu Rotterdam erg in trek is als woonstad.

Daarnaast is transformatie van een winkelgebied naar een andere functie een langdurig traject, waarbij het gebied in de overgangsfase minder aantrekkelijk is. Er is vaak sprake van leegstand. Leegstand op plintniveau heeft een grote impact op de leefbaarheid maar ook op de economische waarde van een gebied. Leegstand op dat niveau is namelijk direct zichtbaar. De gevoeligheid voor leegstand in maatschappelijke debatten met ondernemers en bewoners is groot, waardoor actieve sturing van de gemeente nodig is en het terugdringen daarvan dus een belangrijk onderdeel van de opdracht voor de Transformatiemanager vormt.

**Uitvraag**

Als onderdeel van het extra pakket met maatregelen, zal de transformatie manager worden ingezet om proactief een op een gesprekken aan te gaan en te voeren met de vastgoedeigenaren. Hiervoor zoekt de gemeente een frisse, ondernemende, creatieve en vasthoudend manager die de volgende activiteiten kan uitvoeren voor een periode van 1 jaar en een tussentijdse evaluatie na 6 maanden.

De opdracht voor de Transformatiemanager behelst:

Fase 1 (1e halfjaar)

* inventarisatie leegstaande winkelpanden
* achterhalen eigenaar vastgoed
* afspraak maken met eigenaar
* 1 op 1 gesprekken met hen te voeren met als doel transformatie waarbij meerdere scenario’s denkbaar zijn (verkoop, zelf transformeren etc.)
* vastleggen data in bestand en gespreksverslagen
* afstemmen met winkelstraatmanager Noorderboulevard, contact leggen en onderhouden met de ondernemersvereniging Oude Noorden en de bedrijfscontactfunctionaris.

Fase 2 (start 2e halfjaar)

* inventarisatie verhuurde winkels en bepalen transformatiekans
* bij verhuurde winkelpanden met een grote transformatiekans (bijvoorbeeld huurcontract loopt af, slechte verhuurbaarheid winkel, huidige huurders overwegen om te stoppen), achterhalen wie eigenaar van het vastgoed is
* afspraak maken met eigenaar
* 1 op 1 gesprekken met hen te voeren met als doel transformatie waarbij meerdere scenario’s denkbaar zijn (verkoop, zelf transformeren etc.)
* vastleggen data in bestand en gespreksverslagen
* afstemmen met winkelstraatmanager Noorderboulevard, contact leggen en onderhouden met de ondernemersvereniging Oude Noorden en de bedrijfscontactfunctionaris

Bij beiden fases zal indien een vastgoedeigenaar wil transformeren, kosteloos een QuickScan op rekening van de gemeente Rotterdam worden gedaan met betrekking tot de haalbaarheid van de transformatie. Hierin zullen de fysieke punten van het pand, ruimtelijke haalbaarheid en ook de financiële haalbaarheid onderzocht worden. Een goede bouwtekening maakt onderdeel uit van dit onderzoek. De gemeente biedt vervolgens ook nog hulp bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.

Om de kwaliteit en de juiste uitstraling te kunnen garanderen van de transformaties zal voor de gebieden indien dit nog niet aanwezig is, beeld- kwaliteitsplannen worden opgesteld door een architect. Een andere mogelijkheid is dat er referentiepanden zullen worden aangewezen. De kaders hiervoor zijn de welstandsnota en het bouwbesluit 2012. Afdeling welstand en afdeling bouw en woningtoezicht zullen hierop toetsen en handhaven.

Tot slot zijn de genoemde activiteiten op hoofdlijnen gelijk voor alle gebieden. Het kan echter zijn dat er per gebied nuanceverschillen zijn. Het zal vooral maatwerk zijn waarbij definitieve taken duidelijk zullen worden na startgesprekken met stakeholders in het gebied zoals

stuurgroepen, gebiedsaccountmanagers ed. om de opgave te bepalen. Zo zal voor dit gebied naast de transformatie aanjaagrol, de matchmaking rol belangrijk zijn om leegstand terug te dringen en de leefbaarheid te vergroten. In het verleden zijn er reeds onderzoeken gedaan in dit gebied, die vormen een goed uitgangspunt voor verder actie van de nieuw aan te stellen transformatiemanager. Een goed Rotterdams netwerk is tot slot een pré.