# Transformatiemanager Schiedamseweg & Vierambachtsstraat

Stadsontwikkeling

## Ons aanbod

|  |  |
| --- | --- |
| **Werklocatie:** | Vierambachtsstraat en Schiedamseweg |
| **Startdatum:** | Z.s.m., naar verwachting medio juni 2019 |
| **Aantal medewerkers:** | 1 |
| **Uren per week:** | 16 |
| **Duur opdracht:** | t/m 31-12-2019 |
| **Verlengingsopties:** | 2 x 6 maanden |
| **FSK:** | 11 |
| **Tariefrange:** | €70,- -€90 |
| **Verhouding prijs/kwaliteit:** | 20% - 80% |
| **Geschikt voor ZZP?** | Ja |
| **Data voor verificatiegesprek:** | 7-6-2019 |

## Jouw opdracht

De gemeente Rotterdam heeft in de zomer van 2017 detailhandelsbeleid vastgesteld. Daarin is aangegeven dat, afgezien van enkele hotspots waar zelfs groeipotentie zit, de meeste winkelgebieden geen toekomst hebben in de huidige omvang. Die gebieden zullen (deels) van functie moeten veranderen. Panden zullen daar op termijn niet meer gebruikt worden voor winkels maar bijvoorbeeld als bedrijfsruimte, voor dienstverlening of woning.

Transformatie van een winkelgebied naar een gebied met een andere functie is vaak een langdurig traject, waarbij het gebied in de overgangsfase achteruit gaat. Gedurende die overgangsfase ontstaat veel leegstand omdat panden niet meer aantrekkelijk zijn voor bonafide winkeliers. Soms worden winkelpanden gehuurd door malafide ondernemers die de huur wel willen betalen. Transformatiemanagers worden ingezet om het traject te versnellen.

**Extra gebied met Transformatiemanager**

In 2018 heeft de gemeente Rotterdam in vier gebieden Transformatiemanagers ingezet om transformaties te initiëren en te versnellen. In de vier gebieden wordt gedurende drie jaar geëxperimenteerd met deze nieuwe aanpak. De pilots zijn nog in volle gang maar de eerste resultaten zijn veelbelovend genoeg om in een vijfde gebied, Schiedamseweg & Vierambachtsstraat, ook een Transformatiemanager in te zetten.

De persoon die de rol van Transformatiemanager gaat vervullen in het gebied Schiedamse­weg & Vierambachtsstraat kan gebruik maken van de ervaring die het afgelopen jaar opgedaan is in de vier andere gebieden. Hetzij door kennis uit te wisselen met de al langer in Rotterdam actieve Transformatiemanagers. Dan wel omdat de persoon zelf al langer actief is als Transformatiemanager is een ander gebied.

**Extra opgave Schiedamseweg & Vierambachtsstraat**

In het gebied Schiedamseweg & Vierambachtsstraat vindt een relatief grote hoeveelheid ondermijnende activiteiten plaats en worden bovengemiddeld panden tijdelijk door de burgemeester gesloten in verband met een overtreding van de huurder. De Transformatie­manager werkt daarom in het gebied Schiedamseweg & Vierambachtsstraat nauw samen met het team Ondermijnende Criminaliteit van Directie Veiligheid, Gemeente Rotterdam.

Schiedamseweg

In het gemeentelijke detailhandelsbeleid staat met betrekking tot de Schiedamseweg: “*De Schiedamseweg is een van de twee belangrijke winkelconcentraties in Delfshaven. Om de straat ook in de toekomst aantrekkelijk te maken/houden als winkelgebied zijn verdere ontwikkelingen en heldere keuzes noodzakelijk. De keuze wordt gemaakt om voor dit gebied de focus op de winkelfunctie te leggen op het gedeelte vanaf het centrum (bij Historisch Delfshaven) tot aan de Grote Visserijmarkt. Enerzijds liggen er kansen om voor een sterk boodschappencluster en anderzijds voor een mix met niet-dagelijks aanbod en horeca. Een goede aanhaking op de unieke kwaliteiten van Historisch Delfshaven is een bijzondere uitdaging, gevolgd door de opgave om op een goede manier aan te sluiten op de Nieuwe Binnenweg. Een keuze voor branchering, segmentering en positionering wordt beleidsmatig aangemoedigd. De winkeliers en vastgoedeigenaren worden ertoe aangemoedigd dit in gezamenlijkheid vorm te geven. Uiteindelijk zijn dat de partijen die de sleutel hebben om tot een optimale branchering te komen.*

*Hoewel de focus voor de winkelfunctie ligt op het deel tussen de Lage Erfbrug en het Grote Visserijplein, betekent dat niet dat het deel tussen het Grote Visserijplein en het Marconiplein geen functie meer heeft. Dit deel heeft op termijn steeds meer een gemixte functie met (doelgerichte) diensten, ambachten, horeca en winkels. Beleidsmatig wordt dit gebied daarom aangeduid als functionele mixzone. Het is daarmee geen typisch winkelgebied waar de winkelfunctie de boventoon hoeft te voeren, maar waar winkels wel degelijk een plek kunnen hebben. Uitbreiding van het winkelbestand is in deze gebieden niet gewenst en als winkelpanden transformeren naar een andere functie behoort dat ook tot de opties. Heel nadrukkelijk is het in deze gebieden geen harde opgave om de zittende winkels te transformeren naar een andere functie. Juist de mix van functies (in dit geval hoofzakelijk gericht op doelgerichtheid) is de kracht.*”

De ondernemersvereniging Schiedamseweg heeft, ondersteund door een aantal vastgoedeigenaren, het initiatief genomen om het Kadaster in te huren om zo veel mogelijk vastgoedeigenaren overeenstemming te laten bereiken over de toekomstige afbakening van het winkelgebied. Aangezien de vastgoedeigenaren bepalend zijn voor de ontwikkeling van het winkelgebied, ondersteunt de gemeente dit initiatief. Uitgangspunt voor het traject is dat het gemeentelijke detailhandelsbeleid los gelaten wordt en open het gesprek gevoerd wordt. De komende maanden zal duidelijk worden in hoeverre er reden is om de visie op de Schiedamseweg te herzien.

Vierambachtsstraat

In het gemeentelijke detailhandelsbeleid staat met betrekking tot de Vierambachtsstraat: “*Het Mathenesserplein - Vierambachtsstraat behoudt in afgeslankte vorm ook in de toekomst haar functie als boodschappencentrum. Hoewel er goede kansen zijn voor het Mathenesserplein, wordt de Vierambachtsstraat niet verder ontwikkeld als winkelvoorziening. Voor een groot deel van de straat ligt er een transformatie opgave. Alleen de winkels op het Mathenesserplein en een de kop van de Vierambachtsstraat vormen op termijn nog de winkelconcentratie.*”

Er is geen reden om de visie op de Vierambachtsstraat te herzien.

## Taken / Opdracht

Primair ligt de focus bij eigenaren van leegstaande winkelpanden en eigenaren van panden die tijdelijk gesloten zijn door de burgemeester in verband met een overtreding van de huurder. De panden en de betreffende eigenaren zijn bekend bij het team Ondermijnende Criminaliteit. Van de Transformatiemanager worden de volgende activiteiten verwacht:

* Per eigenaar afstemmen met het team Ondermijnende Criminaliteit over de benadering;
* Afspraken voor gesprekken maken met eigenaren;
* (In sommige gevallen samen met iemand van het team Ondermijnende Criminaliteit) 1 op 1 gesprekken met eigenaren voeren met als doel transformatie waarbij meerdere scenario’s denkbaar zijn (verkoop, zelf transformeren etc.);
* Gesprekken met eigenaren documenteren in korte gespreksverslagen;
* Deelname aan het ‘transformatieoverleg’ dat de Transformatiemanagers periodiek voeren.

De doelstelling is dat gedurende de opdracht bij tenminste 10 panden tot transformatie worden gekomen.  
De transformatiemanager werkt vooral vanuit het eigen kantoor.

Mogelijk wordt in een later stadium de scope verbreed naar eigenaren van verhuurde winkelpanden met een grote transformatiekans (bijvoorbeeld huurcontract loopt af en verhuurbaarheid is slecht).

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

Daarnaast zullen voor de gebieden, beeld- kwaliteitsplannen worden opgesteld door een archi­tect om zo de kwaliteit en de juiste uitstraling te kunnen garanderen van de transformaties. Afdeling welstand en afdeling bouw en woningtoezicht zullen hierop toetsen en handhaven.

De bovenstaande activiteiten worden bij aanvang van de opdracht verwacht op de Vierambachtsstraat. Op de Schiedamseweg kan naar verwachting na de zomer gestart worden met de activiteiten

## Jouw profiel

De Transformatiemanager gaat in nauwe samenwerking met het team Ondermijnende Criminaliteit proactief gesprekken aan met vastgoedeigenaren in het gebied Schiedamseweg & Vierambachtsstraat om transformaties te initiëren en te versnellen. Daarvoor zoekt de gemeente Rotterdam ondernemende, creatieve en vasthoudende types voor een periode van één jaar (met optie tot verlenging).

## Eisen

* Minimaal een succesvol afgeronde hbo-opleiding.
* Minimaal 5 jaar relevante werkervaring waarbij samenwerking met eigenaren van winkelpanden een centrale rol speelde, opgedaan in de afgelopen 8 jaar.

## Wensen

* Ervaring met transformatie van winkelpanden naar andere functies.
* Ervaring met ondermijnende criminaliteit in winkelpanden.
* Actuele kennis van de winkelvastgoedmarkt in Rotterdam west, opgedaan in de afgelopen 2 jaar

## Competenties

* Resultaatgericht
* Integer
* Ondernemend
* Creatief
* Doorzetter
* Communicatief vaardig

## Onze organisatie

Stadsontwikkeling bouwt aan een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad, met hart voor Rotterdam en de mensen die er komen, wonen en werken. Wij initiëren en begeleiden ruimtelijke en economische investeringen in Rotterdam. Daarbij zijn wij zowel publiek ontwikkelaar als kwaliteitsbewaker. Met gericht verkeersbeleid en een duurzame infrastructuur houden we Rotterdam bereikbaar. Door regels te handhaven zorgen we dat Rotterdammers veilig en aangenaam kunnen wonen. En met ons vastgoed huisvesten wij belangrijke publieke diensten en voorzieningen. Stadsontwikkeling geeft - samen met private en publieke partners - vorm aan de stad en houdt de stad in vorm.