# Transformatie/brancheringsmanager Groene Hilledijk en omgeving Boulevard Zuid

Stadsontwikkeling

## Ons aanbod

|  |  |
| --- | --- |
| **Werklocatie:** | Groene Hilledijk en omgeving Boulevard Zuid |
| **Startdatum:** | 1-6-2019 |
| **Aantal medewerkers:** | 1 |
| **Uren per week:** | 36 |
| **Duur opdracht:** | t/m 31-12-2019 |
| **Verlengingsopties:** | 3 x 6 maanden |
| **FSK:** | 11 |
| **Tariefrange:****Geschikt voor ZZP:** | €70,- -€90Ja |
| **Verhouding prijs/kwaliteit:** | 20% - 80% |
| **Data voor verificatiegesprek:** | 21 en/of 24 mei |

## Jouw opdracht

**Inleiding**

De gemeente Rotterdam heeft in de zomer van 2017 de detailhandelsnota vast­gesteld. De Detailhandelsnota Rotterdam is het beleidsmatige kader voor de ontwikkeling van de 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 basisvoorwaarden van compact, compleet en comfortabel, bereikbaarheid en een aantrekkelijke branchering die aansluit op de vraag. De kansen voor transformatie naar een andere functie voor dit gebied is kansrijker dan inzet op behoud van het gebied als winkelgebied.

**Transformatieopgave Groene Hilledijk**

De transformatieopgave voor de Groene Hilledijk (in de Detailhandelsnota aangeduid als mixzone) is onderdeel van het plan Hand in Hand aanpak Boulevard Zuid. De opgave bestaat uit een bloksgewijze aanpak met een zorgvuldig opgebouwde mix van transformatie naar wonen bij de kopblokken aan de kant van Strevelsweg, transformatie naar een andere economische functie in het middenstuk, te denken valt aan woon-/werkunits, dienstverlening, maakindustrie e.a. en detailhandel op de kopblokken richting Beijerlandselaan.

P**ilotgebied omgeving Boulevard Zuid**

In 2018 is gestart met de transformatieaanpak rondom Boulevard Zuid, als onderdeel van vier winkelgebieden waar transformatie kansrijk is. Er wordt geëxperimenteerd met extra maatregelen om transformaties te initiëren en te versnellen, waaronder de Boulevard Zuid en omgeving Boulevard Zuid: Polderlaan, Putsebocht, Riederlaan en Strevelsweg

Het doel van de aanpak is om de detailhandelstructuur te verstevigen. In de straten rondom de hoofdwinkelstaat wordt het winkelaanbod teruggebracht, 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 of naar een andere economische functie.

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.

**Branchering Boulevard Zuid**

In opdracht van het Alliantieteam Hand in Hand zal een brancheringsplan wordt gemaakt, als onderdeel van het plan Hand in Hand met een visie op de economische toekomst van de straat. In de uitvoering zal het zwaartepunt liggen op het uit- en verplaatsen van ondernemers en het aantrekken van gewenste nieuwe ondernemers om de winkelstraat weer economisch gezond te maken. Een belangrijk gremium voor de uitvoering van het brancheringsplan vormt de Sociale Winkelbouwcooperatie, die een regierol heeft in het aantrekken van de juiste ondernemers.

**Uitvraag**

Als onderdeel van het extra pakket met maatregelen, zal de transformatie-/en bracherings 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 vasthoudende manager die de volgende activiteiten kan uitvoeren voor de periode van 1 jaar.

De opdracht voor de Transformatie-/brancheringsmanager behelst:

* Opleveren van minimaal 10 transformaties per jaar
* uitvoeren plan mix zone GHD zoals beschreven in de Transformatieopgave Groene Hilledijk
* uitvoering geven aan het brancheringsplan BLL/GHD blokken 6 en 7
* samenwerking vormgeven met luifelmanager als onderdeel van het uitvoeringsteam Hand in hand. Starten met fysieke aanpak GHD 1 en 2 en BLL rond 167 en transformatie

(vasthouden, beëindigen huurcontracten, verplaatsen en plaatsen nieuwe ondernemers/concepten in samenspraak met betrokken pandeigenaren) te starten in blok 1 en 2 GHD en daar waar zich kansen voordoen.

* leeg opleveren aan (ver)bouwingsmanager, Paul Bouts van de winkelpanden die eigendom zijn van de gemeente Rotterdam aan de GHD 1t /m 5 t.b.v. transformatie en GHD 6,7 en BLL t.b.v. 100% mutatieonderhoud / samenvoeging
* particuliere pandeigenaren benaderen en verleiden over te gaan tot transformatie en/of samenvoeging.
* vasthouden en beëindigen van bestaande huurcontracten van in 1e instantie GHD blokken 6 en 7 en de BLL oostzijde, met name van de particuliere pandeigenaren.. en daar waar zich kansen voor doen.
* proactieve acquisitie naar en plaatsing van nieuwe concepten / goede ondernemers.
* in samenspraak met pandeigenaren voortvarend vullen van hun lege winkelpanden.
* ingaan op voorkomende vragen van ondernemers gehele winkel boulevard.

Transformatieopgave in het gebied rondom Boulevard Zuid

Fase 1 (op basis van de overdracht van huidige transformatiemanager)

* 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 opdrachtgever en relevante betrokken partijen zowel vanuit de gemeentelijke als extern uit het gebied waaronder de kwartiermaker Zuiderboulevard, de bedrijfscontactfunctionaris etc.

Fase 2

* inventarisatie verhuurde winkels en bepalen transformatiekans
* bij verhuurde winkelpanden met een grote transformatiekans (bijvoorbeeld huurcontract loopt af en verhuurbaarheid is slecht), 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

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.

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.

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 gebeid, die vormen een goed uitgangspunt voor verder actie van de nieuw aan te stellen transformatiemanager. Een goed Rotterdams netwerk is tot slot een pre.

## Eisen

* Minimaal een succesvol afgeronde hbo-opleiding
* Minimaal 5 jaar relevante werkervaring, opgedaan in de afgelopen 8 jaar, waarbij samenwerking met eigenaren van winkelpanden een centrale rol speelde.
* Kennis van de winkelvastgoedmarkt, opgedaan in de afgelopen 3 jaar

## Wensen

* Ervaring met transformatie van winkelpanden naar andere functies
* Ervaring met ondermijnende criminaliteit in winkelpanden
* Kennis van de winkelvastgoedmarkt in Rotterdam Zuid, opgedaan in de afgelopen 2 jaar
* Gebiedskennis van Rotterdam Zuid, opgedaan in de afgelopen 2 jaar

## Competenties

* Creatief
* Ondernemend
* Doorzetter
* Samenwerken
* Onderhandelen
* Communicatief vaardig