# Transformatiemanager KatWol

Stadsontwikkeling

## Ons aanbod

|  |  |
| --- | --- |
| **Werklocatie:** | Katendrechtse Lagedijk & Wolphaertsbocht (KatWol) |
| **Startdatum:** | 1-4-2020 |
| **Aantal medewerkers:** | 1 |
| **Uren per week:** | 10 |
| **Duur opdracht:** | t/m 31-12-2020 |
| **Verlengingsopties:** | 2 x 4 maanden |
| **FSK:** | 11 |
| **Tariefrange:****Geschikt voor ZZP:** | 85 – 90 euroJa |
| **Verhouding prijs/kwaliteit:** | 20% - 80% |

## Jouw opdracht

**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 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.

**Pilotgebied KatWol**

Vanaf medio 2018 worden in vier winkelgebieden waar transformatie kansrijk is, geëxperimenteerd met extra maatregelen om transformaties te initiëren en te versnellen, waaronder in de omgeving van het winkelgebied KatWol: Katendrechtse Lagendijk en Wolphaertsbocht e.o.

Het doel van de aanpak is om de detailhandel structuur te verstevigen. In de straten rondom de hoofdwinkelstraten 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.

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 een transformatiemanager worden ingezet om proactief een op een gesprekken aan te gaan met de vastgoedeigenaren. Daarvoor zoekt gemeente Rotterdam frisse, ondernemende, creatieve en vasthoudende types die de volgende activiteiten kunnen uitvoeren voor de periode 01 april – 31 december 2020. Voor de eerder genoemde straten, zijn we op zoek naar een transformatiemanager die de volgende activiteiten moet gaan uitvoeren:

Transformatieopgave in het gebied rondom KatWol:

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 beleid ondermijnende criminaliteit in winkelpanden
* Gebiedskennis en kennis van de winkelvastgoedmarkt van Rotterdam Zuid - Charlois, opgedaan in de afgelopen 2 jaar. Een gebied dat aantoonbaar vergelijkbaar is aan Rotterdam Zuid – Charlois (qua omvang, problematiek en populatie) volstaat ook.

## Competenties

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