



Inleiding

Geachte Vastgoedeigenaren,

Hierbij ontvangt u een nieuwsbrief van de BIZ-eigenaren Winkelboulevard Zuid met o.a. bijdragen van de Brancheringsmakelaar en de Luifelmakelaar over de laatste ontwikkelingen op de Boulevard.

Winkelboulevard Zuid en de revolutie in de retailketen—rubriek

Winkelpanden dalen nu overal in waarde

Winkelpanden dalen overal in waarde. Nadat eerder het retailvastgoed vooral op rustiger locaties in waarde daalde, is nu ook sprake van een prijsdaling in historische binnensteden. Dat meldt het FD op basis van de halfjaarcijfers van vastgoedfondsen.

Volgens het dagblad is er een kentering in de markt, omdat de afgelopen jaren nog een felle concurrentiestrijd gaande was rond winkelpanden op goede locaties. Beleggers zochten panden op de beste plekken omdat vooral winkels in kleinere steden last hadden van online winkelen. Maar nu gaat het ook in de grote steden slechter. Zo werden de Nederlandse winkels van belegger Vastned, die zich vooral op kleinere winkelpanden in historische binnensteden richt, de afgelopen zes maanden in totaal € 2,9 miljoen minder waard. Vorig jaar was nog sprake van een waardestijging van € 13 miljoen.

Koersdalingen

De koers van in Nederland genoteerde winkelfondsen is het afgelopen jaar sterk gedaald ten opzichte van de waarde van het bezit. De panden van Vastned waren op 30 juni iets meer dan € 46 per aandeel waard, maar de beurskoers stond op die dag op minder dan € 29. De luxe winkelcentra van Unibail werden de afgelopen zes maanden € 18 miljoen minder waard. Wereldhave boekte € 84 miljoen aan afwaarderingen. Analisten verwachten dat er nog veel grotere waardedalingen aankomen. Zo zal de waarde van vastgoed op A-locaties nog stevig dalen omdat het verschil tussen toplocaties en minder goede plekken heel groot was, is de verwachting.

Geen kleding, maar reizen

Volgens adviesbureau Vierders is het veranderde koopgedrag van consumenten debet aan de lagere waarde van winkelpanden. Kleding wordt minder in een fysieke winkel gekocht en jongeren richten zich meer dan voorheen op reizen. De waardedalingen en toenemende leegstand maken dat winkeliers minder huur gaan betalen. Ze moeten meer gaan samenwerken om in trek te blijven, adviseert het bureau.

KEES & TREES EN HET NIEUWE WINKELN



Winkelboulevard Zuid

Ook in de Winkelboulevard zien we dat retailconcepten de deuren moeten sluiten: Kijkshop, Blokker, Op=Op, van Haren, Intertoys, D-Reizen en Etos. Tegelijkertijd constateer ik ook dat succesvolle retailconcepten op dit moment niet in willen stappen in de Winkelboulevard. De oorzaak hiervoor is het imago-probleem van de Boulevard. We willen het imago verbeteren door Nieuwe Rotterdamse helden, nieuwe concepten en jonge en hippe doelgroepen naar de Boulevard trekken. Hiervoor is experimenteer-ruimte nodig in de vorm van pop-up, ingroei-huren en dergelijke. Beleggers zijn vaak niet in staat om met deze constructies te werken. De op de balanswaarde gebaseerde huurprijs is bij hen maatgevend. Woningbouwcorporaties en Gemeente Rotterdam hebben hier meer mogelijkheden. Nu de Gemeente Rotterdam zelf panden heeft verworven kan de gemeente deze kans aangrijpen en het gemeentelijk vastgoed ook inzetten als aanjager van de vernieuwing.

Hans van Agt
Brancheringsmakelaar Winkelboulevard Zuid
06 38305269

Reactie Vastgoedeigenaren op de voortgang “Hand in Hand”

Hieronder een verkorte weergave van onze reactie.

Rol vastgoedeigenaren

De vastgoedeigenaren vinden het positief dat vooruitgang wordt geboekt met de diverse deelprojecten. De vastgoedeigenaren betreuren het echter, dat er van een echte overleg structuur met de eigenaren nog steeds geen sprake is. Het beperkt zich tot even bijpraten maar tot een echte samenwerking met de eigenaren is het nog steeds niet gekomen hoewel de wethouder ons dit wel heeft toegezegd.

Branchering, functionele mixed zone

Wat wij hier tot nu toe hebben gezien qua plannen vinden wij vaag en incompleet. Dat nu reeds van een richtinggevend breedgedragen brancherings- plan sprake is betwijfelen wij. Hetzelfde geldt voor de creatieve kanszone.

Brancheringscommissie

Wanneer ziet de brancheringscommissie het levenslicht? De eigenaren zouden hierin een prominente rol krijgen.

Verwerving panden door de gemeente

Wij kunnen geen enkele structuur en strategie ontdekken in de verwerving van panden.

Communicatie is nog steeds gebrekkig

Daardoor ontstaat gevaar dat diverse marktpartijen hieraan zelf invulling gaan geven. Dit is niet bevorderlijk voor het draagvlak van het verbeteringsproces.

Het luifel en puienplan

Wordt met veel enthousiasme over gesproken. Wij missen een concreet uitgewerkt plan. Eigenaren willen graag vooraf bij het opstellen van een regeling worden betrokken. Het gaat immers over onze luifels en puien.

Hoe verder

De eigenaren staan nog steeds in grote lijnen achter de plannen van “Hand in Hand”. De eigenaren wensen echter een volwaardige rol het revitaliserings- proces.

Concept Brancheringsplan Beijerlandse laan – Groene Hilledijk

De BIZ-eigenaren en het Eigenarenplatform ontvingen een concept brancheringsplan opgesteld door WYNE Strategy & Innovation.

Indien u geïnteresseerd bent in het concept plan en de reactie van de eigenaren op dit concept plan, dan kunt u dit opvragen bij ons secretariaat (010-4861851, info@epbz.nl).

Start Luifelpilot Groene Hilledijk & Beijerlandse laan / december 2019

Het exterieur en de uitstraling van meerdere winkelgevels zowel op de Beijerlandse laan als de Groene Hilledijk is toe aan een opknapbeurt. Om hier werk van te maken is Abdel Bouchibti sinds kort als luifelmakelaar aan de slag met een luifelpilot. De algehele doelstelling van de Pilot Luifelaanpak is het realiseren van een meer eigentijdse gevelbeeld op de Groene Hilledijk en de Beijerlandse laan, waarbij een deel van de verouderde luifels verwijderd wordt - *zodat de winkelpuien veel meer tot hun recht komen*. Abdel is onlangs gestart met het organiseren van een eenvoudige aanbesteding waarbij uiteindelijk één aannemer geselecteerd wordt, die met een deel van de verouderde luifels aan de slag gaat. Daar waar de luifel verwijderd wordt, wordt de gevel door de aannemer cosmetisch hersteld.

In december 2019 zal gestart worden met de uitvoering van de Luifelpilot gericht op 3 blokken, betreffende:
de Groene Hilledijk 262 t/m 296A
de Groene Hilledijk 217 t/m 273A &
de Beijerlandse laan 169 t/m 179.

Start gesprekken Luifelpilot - november 2019

Zodra de aanbesteding rond is, zal Abdel Bouchibti in gesprek gaan met alle pandeigenaren en ondernemers van het deel waar de pilot loopt. Naar verwachting zullen de gesprekken in november 2019 plaatsvinden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:
Abdel Bouchibti / T: 06-43755965 / E: abdel@zakenexpert.nl

Transformatieregeling omliggende straten



Bent u eigenaar van een winkel op de Polderlaan, Strevelsweg, Bree, Putselaan, Putsebocht, Riederlaan of een andere omliggende straat rondom de Boulevard-Zuid en bent u van plan deze te transformeren naar woonruimte?

Maak dan nu gebruik v/d Transformatieregeling omliggende straten!

Wilt u weten hoe u dit moet aanpakken? Heeft u vragen m.b.t. de gemeentelijke procedures waarmee u te maken krijgt? De gemeente Rotterdam faciliteert in het functieveranderingstraject en t.a.v. de regelgeving, procedures en vergunningen.

Als het gaat om transformaties van winkelpanden naar woningen in het gebied Bloemhof, Vreewijk en Hillesluis (bestaande uit o.a. de Polderlaan, Strevelsweg, Slaghekstraat, 2^{de} Rosestraat, Riederlaan, Putsebocht, Putselaan, Hillevliet, de Bree en directe omgeving) ondersteunt transformatiemanager Abdel Bouchibti u gedurende het transformatietraject. Ook kunt u als eigenaar/ontwikkelaar een beroep doen op een hiervoor speciaal ingestelde expert-pool. Hierbij kan een architect u kosteloos begeleiden tijdens het transformatieproces (bij het tekenwerk en indienen van een vergunningaanvraag)..

Heeft u nog vragen?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met :
Abdel Bouchibti / T: 06-43755965 / E: abdel@zakenexpert.nl

Leegstand en nieuwe ondernemers

In 2019 hebben 17 nieuwe ondernemers mogen verwelkomen

| | |
|--------------------------|--|
| Beijerlandselaan 30 | King Fish Mediterranee |
| Beijerlandselaan 40 | Cakes by Kee |
| Beijerlandselaan 63 | Almina Patisserie |
| Beijerlandselaan 75-77 | Tugba Home |
| Beijerlandselaan 71a | Plaza Latina |
| Beijerlandselaan 25-d | Sissy |
| Beijerlandselaan 35b | With love gifts |
| Beijerlandselaan 91 | Brizzel IJssalon (verplaatsing van Groene Hilledijk) |
| Beijerlandselaan 117 | Tan Home |
| Beijerlandselaan 120 | Ranee (verplaatsing) |
| Beijerlandselaan 184-186 | Pay Porter |
| Groene Hilledijk 192 | Dolci restaurant |
| Groene Hilledijk 192 a | Dishy Hairstyling |
| Groene Hilledijk 204 | Osmani - doorstart |
| Groene Hilledijk 206a | Luxus Mode |
| Groene Hilledijk 220 | Toko Orguyo |
| Groene Hilledijk 261 | Arezo Boutique |

De leegstand over de winkelboulevard ligt nu op 25 panden waarvan 12 aan de Beijerlandselaan en 13 aan de Groene Hilledijk. Leegstand in 2018 over de winkelboulevard lag op 18 panden.

Heeft u in uw netwerk interessante en onderscheidende ondernemers die we naar de winkelboulevard willen trekken, neem dan contact op met brancheringsmakelaar Hans van Agt (06 38305269).

Controle op in- en verkoop gestolen goederen op de Beijerlandselaan

Op en rondom de Beijerlandselaan zijn ondernemers (juweliers, elektronikawinkels en pandjeshuizen) gecontroleerd op onder meer de verkoop van gestolen goederen. Ook is gecheckt of zij hun ingekochte goederen wel registreren in het Digitaal Opkoop Register (DOR). Dit is namelijk verplicht. Uit de controle blijkt dat meerdere opkopers de registratie niet op orde hebben. Zo werden goederen aangetroffen die niet in het DOR geregistreerd stonden. Ook waren persoonsgegevens niet of onjuist geregistreerd en was het materiaal van sieraden niet vermeld. Daarnaast vond er verkoop plaats aan minderjarigen en is een gestolen laptop in beslag genomen.

Bewaartermijn

Ook werd de bewaartermijn bij meerdere ondernemingen niet gehanteerd. Opgekochte goederen moeten 5 vijf dagen bewaard worden, zodat de politie de mogelijkheid heeft om informatie over gestolen goederen te koppelen aan het geregistreerde goed. Verder is door de afdeling Belastingen van de gemeente ruim 6.000 euro aan openstaande schulden ingevorderd.

Gezamenlijke actie

De controles op de Beijerlandselaan zijn een gezamenlijk actie van de politie eenheid Rotterdam, het Openbaar Ministerie en gemeente Rotterdam. Naar aanleiding van de uitkomsten van de tweedaagse controles gaat burgemeester Aboutaleb samen met het Openbaar Ministerie zich beraden over de te nemen maatregelen, boetes en wellicht straffen. Verder heeft het Openbaar Ministerie meerdere strafbeschikkingen aangezegd. Rotterdammers kunnen zelf ook voorkomen dat ze gestolen goederen kopen. Door bijvoorbeeld foto's te maken van hun kostbaarheden of serienummers op te schrijven.

Kijk voor een korte reportage op het You Tube kanaal van de gemeente Rotterdam

De nieuwe Stadsmarinier van Hillesluis: Sana el Fizazi

‘Om de wijk beter te leren kennen probeer ik elke dag een stukje te wandelen door de wijk, het liefst met een bewoner. Zo bekijk ik de wijk door de ogen van een ander’.

Sana el Fizazi, 45 jaar, geboren in Marokko, woont samen met haar man en twee kinderen in Schiebroek. Hillesluis is nieuw voor haar, maar onderwerpen zoals veiligheid, jeugd en zorg zijn zeker geen onbekend terrein. Inmiddels werkt zij al ruimt 20 jaar bij de gemeente Rotterdam waar zij ervaring opgedaan bij verschillende sectoren (deelgemeente Kralingen/Crooswijk, GGD, JOS) en tot recent was zij beleidsadviseur binnen Directie Veiligheid. Een stadsmarinier wordt door de gemeente aangesteld om de hardnekkige veiligheidsproblemen in een bepaald gebied op te lossen. Sana is erg enthousiast gestart en vindt Hillesluis een bijzondere en dynamische wijk om in te werken. Nu drie weken aan de bak, heeft zij al een hoop te zien en te horen gekregen, veel positieve geluiden maar ook zaken waar nog wel het één en ander in te verbeteren valt.

De thema's die Sana de komende tijd aandacht zal geven zijn de veiligheid en veiligheidsbeleving van de bewoners, een schone wijk en het perspectief voor de jeugd. Hiervoor zal zij zich de komende tijd hard maken, met behulp van professionals, bewoners en ondernemers uit de wijk. Ook is het van belang om sommige zaken beter te begrijpen: waarom is het huisvuil goed aanbieden in sommige straten een groot probleem? hoe is de verbinding tussen groepen bewoners? Hoe wordt er samengewerkt tussen de vele partijen?

Sana wil alles van de wijk weten en jullie ervaringen horen. Je kan als bewoner, ondernemer of professional een keertje met haar wandelen. Je kan rechtstreeks contact opnemen met Sana el Fizazi via 06-22 05 00 04 of via het mailadres s.elfizazi1@rotterdam.nl. Op werkdagen ben je ook van harte welkom op het kantoor van de stadsmarinier op de Riederlaan 79.