

Inleiding

Geachte Vastgoedeigenaren,

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

Winkelboulevard Zuid en de revolutie in de retailketen—rubriek

De Coronacrisis en de economische crisis zullen grote gevolgen hebben voor de ondernemers op de Boulevard.

Wij verwachten dat de maatregelen van de overheid een steun in de rug zal zijn voor ondernemers. Ook adviseren wij eigenaren – indien zij hiertoe in de gelegenheid zijn – maatregelen te overwegen waarin ze hun huurders tegemoet kunnen komen.

Wij informeren de ondernemers van de winkelboulevard bij welke loketten ze moeten zijn om voor de maatregelen van de landelijke overheid en van Gemeente Rotterdam in aanmerking te komen.

Ook adviseren we de ondernemers om creatief en ondernemend te zijn: meer bezorgen, laten afhalen, on-line communiceren met de klant. Deze tijd gebruiken om je administratie bij te werken, je productkennis te vernieuwen, nieuwe ontwikkelingen in de markt onderzoeken, de winkel opnieuw in te richten, te verfraaien, werken aan de etalage en de uitstraling. Een webshop starten. Aansluiten bij een web platform.

Nooit vergeten dat in moeilijke tijden ook nieuwe kansen ontstaan!

Door samen te werken als eigenaren en huurders/ondernemers, door creatief en ondernemend te zijn kunnen we de komende moeilijke maanden overbruggen en daar versterkt uit tevoorschijn komen.

Hans van Agt
Brancheringsmakelaar Winkelboulevard Zuid
06 38305269

(Voorlopig) opschorten BIZ-aanslagen 2020

Vanwege de huidige Coronacrisis en de onzekerheden die dit geeft voor ondernemers is na intern gemeentelijk overleg besloten om de oplegging van alle BIZ-aanslagen 2020 voorlopig op te schorten. Nader bericht volgt wanneer daar duidelijkheid over is.

Hand in Hand, transformatie Boulevard Zuid

Eigenarenplatform is een organisatie die zich reeds tientallen jaren inzet ter verbetering van Boulevard Zuid. Ook onze BIZ eigenaren is recent opgericht met dit doel .

Hand in Hand

Dat Hand in Hand de Boulevard op wil stuwen in de vaart der volkeren juichen wij toe. Toenemende internet inkoop maken het noodzakelijk om bij te sturen. Tot zover hebben wij een positieve grondhouding.

Ondernemers komen en gaan maar veel eigenaren zijn met hun vastgoedbezit reeds vele jaren met Boulevard Zuid verbonden.

Het zal niemand verbazen dat door eigenaren de huidige ontwikkelingen op de voet wordt gevolgd.

Ondanks onze positieve instelling jegens hand in hand volgen wij (als ervaringsdeskundigen pur sang) de ontwikkelingen kritisch.

Gebleken is dat de kwartiermaker van hand in hand toegankelijk is. Dit maakt een open discussie mogelijk.

Desondanks hebben eigenaren bezwaar tegen sommige ontwikkelingen.

De luifels.

Deze gang van zaken verdient allerm minst de schoonheidsprijs.

Door de gemeente wordt in de media als vaststaand feit gesteld dat alle luifels worden verwijderd.

Dit terwijl is afgesproken dat er na de eerste fase zal worden geëvalueerd.

Ook wordt voorbij gegaan aan het feit dat sommige eigenaren en ondernemers bezwaar hebben tegen het verwijderen van de luifels waarover de gemeente totaal niets te zeggen heeft. De luifels zijn eigendom van de eigenaren.

Daarom kan niet worden uitgesloten dat na het eerste experiment de resterende luifels zullen blijven hangen of worden vervangen door een moderne versie.

Dat de huidige luifels gedateerd en te donker zijn kan niet worden ontkend.

Maar de luifels zijn indertijd niet voor niets geplaatst.

Op regenachtige dagen was de Boulevard leeg en liepen onze klanten op het Zuidplein.

De komst van de luifels had indertijd een omzet verhogende werking van 25 %

Conclusie:

Als de gemeente de oude luifels wil verwijderen, biedt dan ook een alternatief met moderne transparante luifels.

Aankoop van winkelpanden door de gemeente met belastinggeld.

Kris kras over de gehele boulevard heeft de gemeente winkelpanden opgekocht. Onduidelijk is wat het doel van deze aankopen is nu blijkt dat deze grotendeels leegstaan zelfs nu de gemeente te kennen heeft gegeven de winkels tegen ongekend lage prijzen te willen verhuren.

Onerlijke concurrentie door de overheid

Onlangs gaf de gemeente aan tegen welke afbraakprijzen de door haar met belastinggeld verworven panden wil aanbieden.

Hierdoor kunnen bestaande contracten onder druk komen te staan hetgeen tot ongewenste situaties kan leiden. Het kan de verhoudingen ernstig verstoren.

0 meting op de Boulevard

Hand in Hand gaf opdracht voor een 0 meting

Een 0 meting in de huidige situatie geeft naar ons oordeel geen goed beeld van eventuele vooruitgang op de Boulevard.

Door kris kras aankopen door de gemeente en toekomstplannen die (vooral in het begin) erg onduidelijk waren is de winkelstructuur op dit moment ernstig verstoord.

In dit verband kunnen wij u voor een 0 meting van harte het B&O rapport aanbevelen. Dit werd slechts enkele jaren geleden vervaardigd. Toen was er van Hand in Hand nog geen sprake. Op verzoek sturen wij u een exemplaar toe

Met de meeste hoogachting bestuur BIZ eigenaren Boulevard Zuid.

Luifelaanpak Boulevard Zuid (fase 1) in volle gang

De Luifelaanpak Boulevard-Zuid (fase 1) is gestart op maandag 3 februari 2020

Vanuit het gemeentelijke integraal programma "Hand in Hand" is het streven om de uitstraling van de Groene

Hilledijk en de Beijerlandse laan duurzaam te verbeteren. Het starten van een luifelaanpak (fase 1) gericht op de laatste drie delen van de Groene Hilledijk en één deel op de Beijerlandse laan maakt daar onderdeel van uit. Op 3 februari 2020 is Meerbouw gestart met het demonteren van de luifel op de Groene Hilledijk 262 t/m 296, de Groene Hilledijk 217 t/m 273 en de Beijerlandse laan 169 t/m 179. Op een aantal plekken is prachtig glas in lood tevoorschijn gekomen.



Nieuwe reclame-uitingen en zonwering (gekoppeld aan de luifelaanpak)

Nedcapreclame heeft de aanbesteding gewonnen m.b.t. het aanbieden van nieuwe reclame-uitingen aan ondernemers die gevestigd zijn op de delen waar de luifel verwijderd wordt. Nedcap is inmiddels langs geweest bij alle ondernemers/winkeliers om de huisstyle, logo en gewenste kleurstelling op te halen, zodat zij een passend reclame-ontwerp kunnen aanbieden aan de ondernemers. Zodra de ondernemer akkoord is met het ontwerp, kan de reclame in productie worden genomen.

Verder krijgen meerdere ondernemers een zonwering aangeboden. De geleverde zonweringen passen binnen het Beeldkwaliteitsplan en worden geleverd door Lenco.

Afrondende werkzaamheden Luifelaanpak / Cosmetisch herstel bovengevels

Vanaf april 2020 zal Meerbouw starten met het herstellen van de bovengevels, daar waar de luifel heeft gezeten, conform het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. Vervolgens zal Nedcap-reclame de nieuwe reclame-uitingen plaatsen en zal Lenco de zonweringen aanbrengen.

Het streven is om medio 2020 de luifelaanpak fase 1 afgerond te hebben.

Start onderzoek naar een proef met transparante luifels

Het Eigenaren Platform/BIZ Eigenaren zullen in nauwe samenwerking met Abdel Bouchibti vanaf eind maart starten met een verkennend onderzoek naar de haalbaarheid van een glazen of andersoortige transparante luifel ter vervanging van de huidige luifel.

Uiteraard houden we jullie op de hoogte van de uitkomsten.

Meer informatie?

Heeft u vragen over de luifelaanpak Boulevard-Zuid, dan kunt u contact opnemen met Abdel Bouchibti - Transformatiemanager Boulevard-Zuid E: abdel@zakenexpert.nl / T: 06-43755965

Marcel Dela Haije, stadsmarinier ondermijning op Zuid

Hand in Hand is al decennialang een begrip op Zuid, maar het afgelopen jaar heeft het begrip nieuwe betekenis gekregen. Een alliantie van belanghebbenden zet zich onder die naam in om het gebied Beijerlandse laan, Groene Hilledijk en Hilledijk in oude glorie te herstellen en iedereen te laten ervaren dat dit gebied enorm veel potentie heeft.

Om dat te bereiken willen we onder meer ondermijning tegengaan, het gebied fysiek opknappen, het kernwinkelgebied kleiner maken en uiteindelijk ook aan de slag met het imago.

Mijn aandacht gaat uit naar het steunen en in positie brengen van eerlijke ondernemers. Zij die volgens het boekje werken kunnen het niet redden als hun collega's pakweg zwartwerken, belastingontduiken, witwassen en/of illegaal gokken toestaan in hun bedrijf. Om die reden doen we aan "knock and talk", we kloppen aan en gaan langs. We komen ook geregeld langs om toezicht te houden en te handhaven. We hopen daarmee het vertrouwen van goede ondernemers te winnen. Malafide ondernemers mogen weten dat ze in dit mooie gebied weinig ruimte krijgen.

In het vormgeven van een aantrekkelijk winkelgebied en in het voorkomen van ellende spelen pandeigenaren een cruciale rol. Zij bepalen immers aan wie ze hun pand verhuren.

We hopen dat pandeigenaren hun nieuwe huurders met ons willen bespreken in de brancheringscommissie. Past deze in de brancheringsvisie? Heeft de ondernemer een solide businessplan? Met de zoveelste döner-, meubel of kapperszaak maken we dit gebied niet aantrekkelijker. Wij willen een diverser aanbod met voldoende economische levensvatbaarheid. Wij willen daarbij graag adviseren en helpen. Hand in Hand maken we dit gebied weer tot een vitaal winkel- en woongebied waarover heel Rotterdam versteld zal staan.

Opmerkingen BIZ-eigenaren op column stadsmarinier

- De BIZ-eigenaren willen met de stadsmarinier gezamenlijk optrekken om ondermijnende activiteiten op de Winkel Boulevard Zuid (WBZ) tegen te gaan. Wij ondersteunen hem in deze strijd. Wij zien het als een groot voordeel dat er speciaal een stadsmarinier is aangesteld om uitvoering te geven aan het ondermijningsprogramma van 'Hand in Hand'.
- Wij ondersteunen dit beleid al enige jaren. De brancheringcommissie WBZ, waarin de stadsmarinier, Laanmanager Boulevard Zuid en het Eigenarenplatform samenwerkten, heeft regelmatig voorkomen dat malafide ondernemers zich op de WBZ konden vestigen.
- Niet vergeten mag worden dat er veel goede eigenaren op de WBZ zitten die kritisch zijn bij het aangaan van nieuwe huurcontracten en niet altijd de hoogste huur vragen. Niet ontkend wordt dat er ook een kleine groep is die slechts aan de korte termijn denkt en verhuurt aan de eerste de beste en die dus geen screening toepast. Wel moet ter nuance worden opgemerkt dat een aantal eigenaren best wil meewerken aan een betere selectie van huurders, maar dat een eigenaar ook zijn verplichtingen naar o.a. een bank moet nakomen en als een pand al wat langer leeg staat deze wat minder kritisch wordt.
- Wij hebben moeite met het beeld dat het alleen de schuld van de eigenaren is dat er op de WBZ ondermijnende activiteiten plaatsvinden. Het beleid van de gemeente en corporaties de afgelopen decennia heeft er voor gezorgd dat er in o.a. Hillesluis bevolkingsgroepen zijn gehuisvest met veelal minder koopkracht en dat heeft weer zijn weerslag op het type winkels en het kwaliteitsniveau van de ondernemers die zich op de WBZ wil vestigen.
- Wij zouden willen zeggen: Kom maar op met die goede bonafide ondernemers met een onderscheidend concept, die bereid en in staat is een redelijke huur te betalen!

BIZ-eigenaren jaarverslag 2019

Het BIZ-eigenaren jaarverslag 2019 is binnenkort beschikbaar, op verzoek zenden wij u een exemplaar.