

## Inleiding

Geachte Vastgoedeigenaren,

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

### Van de voorzitter

Het zag er zo goed uit de eerste maanden van 2022. De regering draaide de meeste coronamaatregelen terug en daarmee leek tijd aangebroken om weer terug te gaan naar het 'oude' normaal met voor veel ondernemers de kans om weer wat vlees op de botten te kweken. Maar toen brak er de oorlog in Oekraïne uit en werd alles weer een stuk onzekerder. De gevolgen zullen niet gering zijn, inkoopprijzen en energieprijzen gaan nog meer stijgen en dit betekent druk op de winstgevendheid van veel ondernemingen. Het consumentenvertrouwen neemt sterk af. Dit maakt het voor veel ondernemers nog moeilijker dan het al was met alle mogelijke gevolgen van dien. Ook de ondernemers op de Winkelboulevard Zuid zullen dit gaan merken. Heeft u het idee dat uw huurder het niet gaat redden, ga het gesprek met hem aan en kijk naar de mogelijkheden.

Voor de BIZ-eigenaren heeft bovenstaande ertoe geleid dat wij bij de wethouder Kurvers en 'Hand in Hand' hebben gepleit voor een accentverschuiving. Wij hebben verzocht om de ontwikkeling van de Riederkop en het Riederplein 'on hold' te zetten, ook al omdat de invulling van deze plannen afhankelijk is van wat er gaat gebeuren met Feyenoord City. En ook deze ontwikkeling is doorgeschoven naar het nieuwe college (een besluit wordt zomer 2022 verwacht). Het lijkt ons verstandig om de ontwikkeling van Feyenoord City en die van het Riederplein meer parallel te laten lopen. Dit mede omdat wij graag willen weten wat de retail-ontwikkelingen van Feyenoord City inhouden. Wordt dit een serieuze concurrent voor de WBZ of beperkt de detailhandel zich daar meer tot het thema 'sport', waarnaar onze voorkeur uitgaat.

Ons inziens moet lastenverlichting voor ondernemers, het verduurzamen van de panden (met behulp van het Volkshuisvestingsfonds) en het versterken van de branchering meer prioriteit krijgen. Het moet toch mogelijk zijn om meer grote ketens en landelijk werkende formules naar onze Winkelboulevard Zuid te krijgen. Zij hebben er altijd gezeten. Hun komst zal ook een positief effect hebben op het resultaat van de vele kleine ondernemers die al actief zijn op de WBZ. Wij zijn benieuwd of deze oproep voor een accentverschuiving gehoor vindt bij 'Hand in Hand' en de wethouder.

Wat we nu al weten is dat wethouder Kurvers niet meer terugkomt. Zoals de zaken er nu voorstaan zal het komende college er heel anders uit gaan zien dan het huidige. Nog even los gezien van de politieke vraag wat de mogelijke gevolgen voor de ontwikkelingen op WBZ zouden kunnen zijn (veel zaken zijn immers voor de langere termijn vastgelegd), biedt de komst van een nieuw college altijd ruimte voor hernieuwde samenwerkingsvormen. En die kans gaan wij als BIZ-eigenaar zeker grijpen!

De komende maanden staan ook in het teken van het verlengen van onze BIZ. Het bestuur wil graag door met de BIZ en u hopelijk ook. De komende weken kunt u hierover worden benaderd door ons m.b.t. de proefpeiling. Op basis van deze proefpeiling wordt het BIZ-plan voor de komende 5 jaar opgesteld. Daarna volgt in het najaar van 2022 de definitieve stemming. Wij rekenen op uw steun en dat u voor het verlengen van de BIZ stemt. Niet alles is goed gegaan de afgelopen BIZ periode, maar toch blijven wij als BIZ-eigenaren gezamenlijk instaat om meer invloed uit te oefenen dan als individuele vastgoedeigenaar.

Wat betreft de plannen voor de herinrichting van de Groen Hilledijk is er weinig voortgang te melden, maar wij houden u op de hoogte mochten zich ontwikkelingen voordoen die het vermelden waard zijn.

Vermeldenswaard is ook nog dat wij onze adviseur Daan Merckx, hebben gevraagd om samen met Areaal, een ruimtelijk-economisch adviesbureau, met een voorstel te komen voor een hernieuwde brancheringsvisie voor de WBZ. De huidige brancheringsvisie is o.i. gedateerd en aan herijking toe o.a. door het veranderende koopgedrag dat zich versterkt heeft doorgezet door de coronamaatregelen. Zodra dit onderzoek is afgerond, zullen wij u hierover informeren.

Rest mij u, zoals altijd, veel leesplezier toe te wensen met deze nieuwsbrief en ik laat u nogmaals weten dat de deur van ons kantoor aan de Groene Hilledijk 163b altijd open staat voor vragen en suggesties.

Henk Oedairam

Voorzitter

## Acquisitie en selectie van nieuwe kandidaten

Hans van Agt is vanuit de alliantie Hand in Hand actief als brancheringsmakelaar voor de Groene Hilledijk en de Beijerlandselaan. Hij denkt graag met u mee over de invulling van uw bedrijfs onroerend goed, kan kandidaten voor u werven en selecteren. Kandidaten en concepten die het gebied versterken en waarde toevoegen. Tevens is het mogelijk om een achtergrondcheck te laten verrichten van kandidaten.

Hans van Agt, [hans@zakenexpert.nl](mailto:hans@zakenexpert.nl), 06 38305269

## Beschikbare panden en nieuwe ondernemers

In Maart 2022 tellen we 6 beschikbare panden voor verhuur van de in totaal 230 panden (3%).

Per Maart zijn er in 2022 tot dusver 7 nieuwe ondernemers geplaatst:

Beijerlandselaan 26	Sweet delicious
Beijerlandselaan 114	Noordzee Visrestaurant (indeplaatstelling / wordt verbouwd)
Groene Hilledijk 147	Multivlaai (verplaatsing / opening medio April)
Groene Hilledijk 183	Moussaco Fashion (verplaatsing)
Groene Hilledijk 184-186	The Food Engineer (verbouwing)
Groene Hilledijk 230	Esmee Home
Groene Hilledijk 268	Levi Spoedtest (indeplaatstelling)

## Luifels Boulevard Zuid

Allereerst een terugblik.

Toen in het verleden bleek dat tijdens regenachtige dagen bezoekers van de boulevard uitweken naar het Zuidplein ontstond het plan om de boulevard te overluiden. Het kostte de toenmalige eigenaar en ondernemer Henk de Kieffe in samenwerking met de gemeente (Nick van de Berg) 2 jaar tijd om alle neuzen dezelfde kant op te krijgen. Algehele consensus was noodzakelijk om het project te kunnen realiseren. Het resultaat was een groot succes. De omzetten van de ondernemers stegen met 25%!

Omstreeks 2018 bepaalde de gemeente dat de luifels weg moesten. Ze ontsierden het straatbeeld vond men. Ze waren verouderd en het was te donker onder de luifels. Bij het economisch effect voor de ondernemers bij het wegvallen van droogloop werd niet stilgestaan. Dit werd niet van tevoren onderzocht. Evenmin werden eigenaren en ondernemers vooraf geraadpleegd.

Later, in gesprekken met Hand in Hand erkenden de eigenaren dat er iets moest gebeuren. Door de BIZ Eigenaren werd echter gewezen op het nut van de luifels. Het verwijderen zou op regenachtige dagen klanten kosten. Vanaf het begin werd door de BIZ Eigenaren gepleit voor het vervangen van de luifels door moderne lichtdoorlatende exemplaren. Dan zou de droogloop worden behouden. Het verwijderen van de luifels zou in een 3-tal fasen worden uitgevoerd. Met Hand in Hand werd het volgende afgesproken:

In Fase 1 zouden op het eerste deel van de Groene Hilledijk de luifels worden gesloopt. Op dat deel van de boulevard zouden toch winkels worden omgevormd tot woningen. Daarna zou worden geëvalueerd alvorens aan Fase 2 zou worden begonnen. Hoewel de BIZ Eigenaren twee bureaus had aanbevolen om in samenspraak met de gemeente deze evaluatie uit te voeren koos de gemeente zelf voor een ander bureau. Dit bureau voerde zonder enig overleg met de BIZ Eigenaren de evaluatie uit. Van een objectieve evaluatie van Fase 1 is het nooit gekomen. Het resultaat laat zich raden.

Ondertussen ging Hand in Hand wat betreft Fase 2 onverstoord door met het individueel benaderen van eigenaren om hun handtekening te zetten en afstand te doen van hun luifel(s). En zeg dan maar eens nee tegen de gemeente als hierom dringend wordt verzocht.

Diverse keren heeft de BIZ Eigenaren bezwaar gemaakt bij Hand in Hand over deze gang van zaken.

Nadat Fase 2 was voltooid werd aan de BIZ Eigenaren dan eindelijk een kans geboden door Hand in Hand wat betreft Fase 3. De BIZ Eigenaren werd gedurende een maand in staat gesteld om de eigenaren van Fase 3 te vragen naar hun mening. De BIZ Eigenaren hielden een enquête onder deze eigenaren\*. Hieruit bleek dat 50% de luifels wilden behouden en/of de voorkeur uitsprak voor vervanging door moderne lichtdoorlatende luifels. Conclusie is dat dit percentage helaas onvoldoende is om in dit stadium nog verder actie te ondernemen richting de gemeente.

Niet ontkend kan worden dat de straat er beter uitziet zonder de gedateerde luifels. Ook zal het de veiligheid op straat ten goede komen. Maar wat wordt het economisch effect? Zullen de omzetten van de winkeliers dramatisch teruglopen in perioden van slecht weer? De tijd zal het leren. Mocht dit het geval zijn en ontvangen wij hierover signalen van ondernemers, dan zal de BIZ Eigenaren niet aarzelen opnieuw met de gemeente te onderhandelen om moderne glazen luifels terug te krijgen waar deze zijn verwijderd.

\* Enquête door Daan Merckx wordt u op verzoek toegezonden.