

Maatschappelijke Meerwaarde Bedrijfsonroerendgoed Woonstad Rotterdam

Onderzoeksrapportage



1. INTRODUCTIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding en doelstelling van het onderzoek naar de (maatschappelijke) meerwaarde van het bedrijfsonroerendgoed (BOG) van Woonstad Rotterdam. Ook geeft dit hoofdstuk een leeswijzer voor het vervolg van dit rapport.

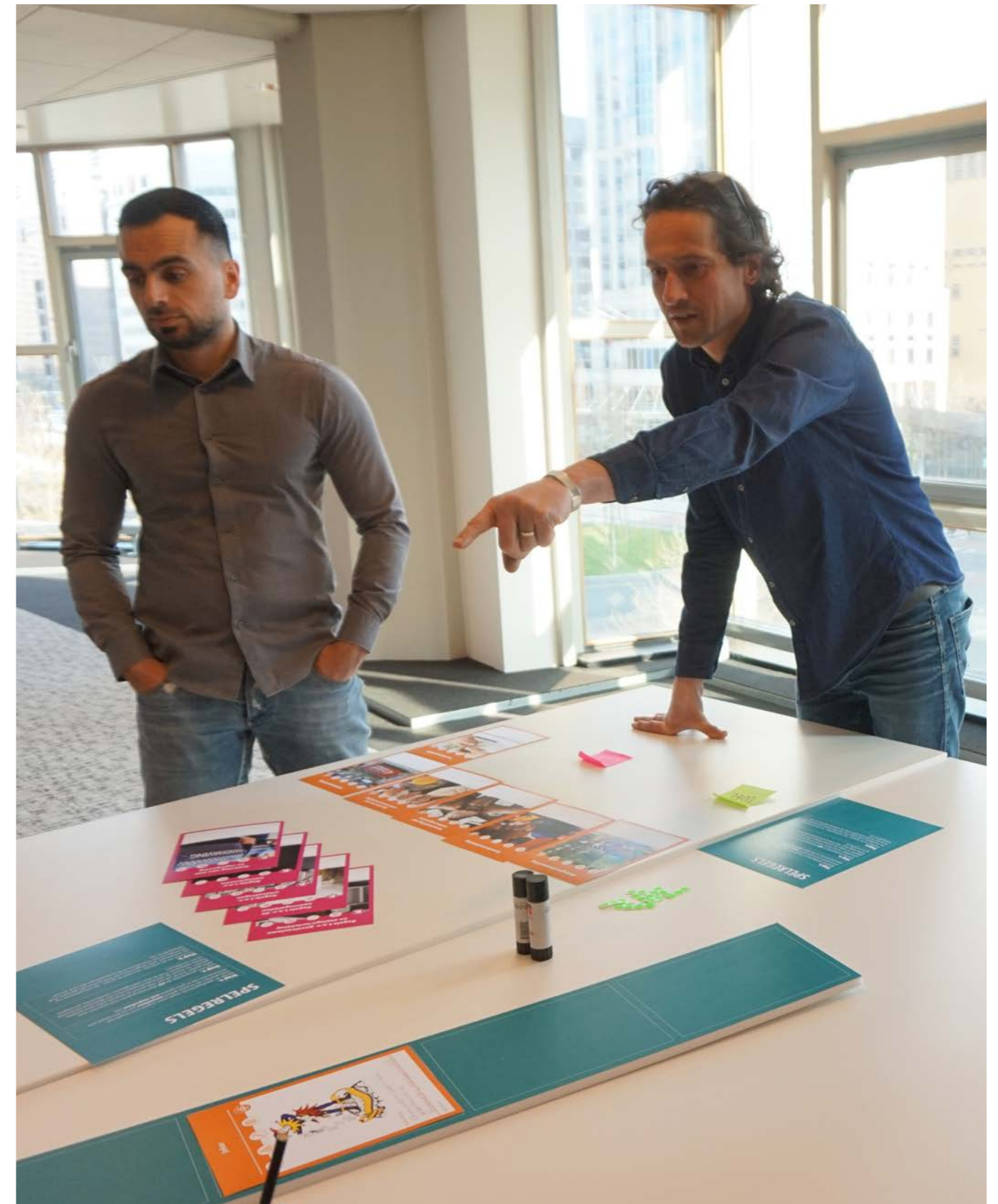
1.1 Aanleiding en doelstelling

Woonstad Rotterdam wil met haar portefeuille bedrijfsonroerendgoed (BOG) - bestaande uit circa 1.175 objecten, hoofdzakelijk op B- en C-locaties in Rotterdam - bijdragen aan de aantrekkelijkheid van wijken en het woon- en leefklimaat van haar bewoners. Woonstad heeft daarbij het voornemen om (meer) ruimte te bieden aan bedrijven met een maatschappelijke meerwaarde. Voor het behalen van deze doelstelling kan Woonstad Rotterdam inzicht gebruiken in trends en ontwikkelingen voor retail en horeca op B- en C-locaties en de functie van het BOG op wijk- en buurtniveau. Ook inzicht in het functioneren van het BOG-bezit ten opzichte van dat van andere eigenaren is relevant. Immers, dit maakt de (maatschappelijke) meerwaarde van specifiek de BOG-portefeuille van Woonstad Rotterdam nog inzichtelijker.

Woonstad Rotterdam heeft RuimteVerhaal en Roots Beleidsadvies gevraagd om de maatschappelijke meerwaarde van het BOG-bezit te onderzoeken. Met behulp van het onderzoek kan een vertaling worden gemaakt naar de praktijk van Woonstad Rotterdam. Met andere woorden: het onderzoek maakt duidelijk hoe Woonstad Rotterdam kan bijdragen aan vitale ondernemingen en vitale gemeenschappen. Dit rapport levert daarmee waardevolle input voor de door Woonstad geplande herrijking van de BOG-strategieën.

1.2 Leeswijzer

Dit adviesrapport is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de werkwijze beschreven. Hierna worden de drie casussen geïntroduceerd (hoofdstuk 3). In de hoofdstukken 4 tot en met 6 worden de drie casussen behandeld. In hoofdstuk 7 leest u het advies.



2. WERKWIJZE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de werkwijze. Deze bestaat op hoofdlijnen uit twee onderdelen, namelijk: de drie casusstudies en de workshop.

2.1 Casusstudies

Om een gedetailleerd beeld te krijgen van de (maatschappelijke) meerwaarde van het bedrijfsonroerendgoed (BOG) van Woonstad Rotterdam, is ingezoomd op drie casusstudies, namelijk: de Oranjeboomstraat, de Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen. Deze drie locaties zijn uitgebreid geanalyseerd, op diverse aspecten en op uiteenlopende schaalniveaus (van wijk- tot plintniveau). Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen de trendanalyse, een analyse van het BOG-bezit (van Woonstad Rotterdam) en de interviews. Per onderdeel volgt nu een toelichting.

Trendanalyse

In de trendanalyse is gekeken naar de demografische ontwikkeling en de ontwikkeling van horeca, retail en overig bedrijfsonroerendgoed in Rotterdam. Uit de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat de Gemeente Rotterdam de afgelopen tien jaar sterk is gegroeid en naar verwachting ook de komende tien jaar sterk zal groeien. Ook de wijken waarin de Oranjeboomstraat (Feijenoord en Kop van Zuid - Entrepot), de Nieuwe Binnenweg (o.a. Delfshaven) en Boulevard Kralingen (Kralingen-Crooswijk) zijn gelegen, groeiden afgelopen jaren sterk. Tegelijkertijd uitte dat zich niet in een toename van aantal verkooppunten, geteld door Locatus. Zonder uitzondering nam het aantal verkooppunten af; vooral niet-dagelijkse winkels. Dit was met name zichtbaar op B- en C-locaties, juist de gebieden waar Woonstad Rotterdam bedrijfsonroerendgoed heeft. Opvallend is dat ook de leegstand daalde. Dit geldt zowel voor Rotterdam als geheel als in de geanalyseerde wijken. Dit geeft aan dat in afgelopen tien jaar veel panden een andere functie hebben gekregen. Mede hierdoor nam het aantal voorzieningen per inwoner afgelopen tien jaar eveneens af. Dit geldt in de buurten van de drie casusstudies nog sterker dan gemiddeld in Rotterdam. Bij de drie casusgebieden wordt nader stil gestaan bij ontwikkelingen in demografie en bedrijfsonroerendgoed.

Analyse bedrijfsonroerendgoed

Allereerst is met behulp van de (concept) *Gebiedskoersen Detailhandel* van de Gemeente Rotterdam gekeken naar de positie en het functioneren van het bedrijfsonroerendgoed in de drie casusgebieden. Vervolgens is bepaald hoe de BOG-portefeuille van Woonstad Rotterdam zich verhoudt tot het totale bedrijfsonroerendgoed. Hiermee is tevens een eerste beeld gevormd van de (maatschappelijke) meerwaarde van het BOG-bezit van Woonstad Rotterdam. Ter verdieping is het BOG-bezit van Woonstad Rotterdam in de Oranjeboomstraat, de Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen op pandniveau beoordeeld. De methodiek die hiervoor is gebruikt, hebben RuimteVerhaal en Roots Beleidsadvies eerder ontwikkeld en toegepast tijdens *Binnenstadsbezoeker Centraal (2021)*. Hierbij is gekeken naar een zestal aspecten, namelijk: toegankelijkheid, transparantie, uitstraling, openbaarheid, etalage-inrichting en uitstallingen. Elk aspect is op pandniveau beoordeeld als 'goed', 'voldoende' of 'matig'. Per aspect volgt nu een toelichting op het gehanteerde beoordelingskader.

Uitstraling

Veel informatie en details op de begane grond (plint) zorgen voor een intensieve beleving en dragen bij aan een plezierige uitstraling. In dit onderzoek beoordelen we de uitstraling van een object aan de hand van drie onderdelen, namelijk: geveldetailering, verticaliteit en materialisatie. Panden met een plint die is opgebouwd uit veel details, diverse materialen en een verticaal ritme beoordelen we als 'goed'. Bij enkele details, enkele materialen en een mix van verticale en horizontale lijnen krijgt het pand een 'voldoende'. Een plint met één detail, één hoofdmateriaal en horizontale lijnen beoordelen we als 'matig'.

Toegankelijkheid

Openbare voordeuren bevorderen de interactie tussen binnen en buiten het gebouw. Volgens Jan Gehl (2016) hebben drukbezochte handelsstraten wereldwijd om de 5 à 6 meter een entree, een principe dat door veel shoppingcentra is overgenomen. In dit onderzoek beoordelen we panden met minimaal één openbare voordeur per 6 meter gevel als 'goed'. Panden met één openbare voordeur per 6 tot 12 meter krijgen een 'voldoende'. En bij meer dan een verdubbeling (12 meter) krijgen de panden een 'matige' beoordeling.

Transparantie

Transparante gevels, grote vensters en tentoongestelde goederen zorgen voor een intensievere (winkel) ervaring. Doordat bezoekers veel kunnen zien, zijn er ook veel redenen om langzamer te gaan wandelen of zelfs te stoppen (Gehl, 2016). Gesloten gevels hebben een tegenovergesteld effect. In diverse studies wordt een streefpercentage genoemd van tenminste 60 procent. In dit onderzoek is gewerkt met de volgende indeling: panden met een plint (onderste 3 meter) die voor meer dan 60 procent transparant is beoordelen we als 'goed'. Bij een percentage tussen de 60 en 40 procent geven we een 'voldoende' en bij een percentage onder de 40 procent krijgt het object een 'matige' beoordeling.

Openbaarheid

Publieke functies zoals winkels en horeca hebben een aanzienlijke impact op het straatbeeld. Per object is de onderneming c.q. huurder in beeld gebracht. Is deze publiek toegankelijk tijdens winkeltijden? Dan hebben wij dit beoordeeld als 'goed'. Een semi-openbare functie, zoals een kapper, massagestudio of tandartsenpraktijk, hebben wij beoordeeld als 'voldoende'. Functies die (helemaal) niet publiek toegankelijk zijn hebben wij beoordeeld als 'matig'. Denk bijvoorbeeld aan een leegstaand pand, een kantoor of een opslagruimte.

Etalage-inrichting

Naast transparantie is ook de etalage-inrichting bepalend voor de interactie tussen binnen en buiten. Om hierop te sturen heeft Woonstad Rotterdam in het huurcontract opgenomen dat etalages maximaal 30 procent afgeplakt mogen worden. Daarom beoordelen we panden met etalages die tot 30 procent zijn afgeplakt als 'goed'. Panden met etalages die tussen de 30 en de 60 procent zijn afgeplakt beoordelen we als 'voldoende'. Als meer dan 60 procent van de etalages is afgeplakt is dit als 'matig' beoordeeld.

2. WERKWIJZE

Uitstallingen

Tot slot kunnen ook de uitstallingen van ondernemers bijdragen aan een levendig straatbeeld. Zo blijkt uit een eerder onderzoek van RuimteVerhaal en Roots Beleidsadvies bijvoorbeeld dat (commerciële) zitgelegenheden zorgen voor een langere verblijfsduur. Als er voor het pand uitstallingen aanwezig zijn die zijn gericht op verblijven en/of actieve verkoop dan beoordelen wij dit als 'goed'. Als er (alleen) reclameuitstallingen aanwezig zijn beoordelen we dit als 'voldoende'. In het geval er helemaal geen uitstallingen aanwezig zijn, beoordelen wij dit als 'matig'.

In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de beoordelingsmethodiek. In dit onderzoek zijn 81 panden beoordeeld. Het betreft het totale BOG-bezit van Woonstad Rotterdam in de Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen (Frits Ruysstraat, Weteringstraat, Goudse Rijkweg en de Vlietlaan).

Interviews

Per casus zijn tevens een aantal lokale deskundigen geïnterviewd. Deze personen hebben - vanuit verschillende rollen - een goed beeld van het gebied. We spraken met hen over de levendigheid en (maatschappelijke) meerwaarde van het bedrijfsonroerendgoed van Woonstad Rotterdam. Ook spraken we met hen over de rol van Woonstad Rotterdam, de rol van Gemeente Rotterdam en de rol van andere partijen in het gebied. Op basis van de interviews konden de meer kwantitatieve bevindingen dan ook in het juiste perspectief worden geplaatst. De interviews zijn per casus verwerkt en komen met name terug in de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Ook hebben we deze input gebruikt bij het bepalen van de opgave. Een overzicht van de personen waarmee is gesproken, is te vinden in tabel 2.

2.2 Workshop

Tijdens een workshop op 22 maart jl. zijn de tussenresultaten van de analyse gepresenteerd en getoetst. Vervolgens is het gesprek aangegaan met diverse deelnemers. Eerst zijn plenair verschillende stellingen besproken met behulp van Mentimeter. Hierna is in deelsessies ingezoomd op de drie casusgebieden. Per groepje is met (lokale) deskundigen gesproken over de opgave, de (mogelijke) rol van Woonstad en de inzet/prioritering van instrumenten. Om de deelnemers van een workshop een compleet beeld te geven van alle instrumenten die Woonstad Rotterdam (in theorie) zou kunnen inzetten, is gebruik gemaakt van het overzicht 'instrumenten voor winkelgebieden' uit de publicatie *Winkelgebieden van de toekomst* van Platform31 (2014). Wij hebben deze instrumenten zoveel mogelijk toegespitst op de situatie van Woonstad als woningcorporatie. Een overzicht van alle instrumenten is opgenomen in bijlage 1 en een overzicht van de deelnemers van de workshop is te vinden in tabel 3.

Tabel 1. Beoordeling bedrijfsonroerendgoed

Categorie	Kenmerk	Criteria	Beoordeling
Vastgoed	Uitstraling (combinatie van geveldetailing, verticaliteit en materialisatie)	- Veel details - Verticale richting - Opgebouwd uit diverse kleuren/materialen	Goed
		- Enkele details - Zowel verticaal als horizontaal - Opgebouwd uit enkele kleuren/materialen	Voldoende
		- Eén detail - Horizontale richting - Opgebouwd uit één kleur/materiaal	Matig
Vastgoed	Toegankelijkheid	1 openbare deur per <6 meter	Goed
		1 openbare deur per 6-12 meter	Voldoende
		1 openbare deur per 12 meter of meer	Matig
Vastgoed	Transparantie	Meer dan 60% transparant	Goed
		Tussen de 40 en 60% transparant	Voldoende
		Minder dan 40% transparant	Matig
Onderneming	Openbaarheid	Openbare functie	Goed
		Semi-openbare functie	Voldoende
		Geen openbare functie	Matig
Onderneming	Etalage-inrichting	Minder dan 30% afgeplakt	Goed
		Tussen 30 en 60% afgeplakt	Voldoende
		Meer dan 60% afgeplakt	Matig
Onderneming	Uitstallingen	Gericht op verblijven en actieve verkoop	Goed
		Reclameborden	Voldoende
		Geen uitstallingen (passief)	Matig

Tabel 2. Geïnterviewden

Woonstad Rotterdam

- Mariëtte van Heuvelen (Projectleider Wijken)
- Niels van Ham (Projectleider Wijken)
- Okan Yabasun (Adviseur bedrijfshuisvesting)
- Mariëtte Bleekrode (Projectleider Wijken)

Gemeente Rotterdam

- Bob van Hasselt (Wijkmanager S.O.)
- Arno Stroop (accounthouder Veiligheid)
- Esther Roth (Projectmanager EZ)
- Aat Biesheuvel (Procesregisseur)
- Jacqueline Paul (Bedrijfscontactfunctionaris)
- Niels Hoogwerf (Wijkmanager Nieuwe Binnenweg)
- Arwin Siermans (Stadsmarinier)

Ondernemers

- Yusuf Can (Stichting Werkteam Feijenoord)
- Sabrina van Mil (UEB West)
- Bianca Koedam (Café Steijn)
- Samantha Rodrigues (You Talent)

Tabel 3. Deelnemers workshop

Woonstad Rotterdam

- Gerben in 't Hout (Ontwikkelmanager)
- Niels van Ham (Projectleider Wijken)
- Edwin Leenhouts (Directeur CAS)
- Okan Yabasun (Adviseur bedrijfshuisvesting)
- Mariëtte Bleekrode (Projectleider Wijken)
- Mariëtte van Heuvelen (Projectleider Wijken)
- Marion Gardenier-Huisert (Manager bedrijfshuisvesting)
- Armando Sorrentino (Projectleider Wijken)
- Isa Kleij (Analist)

Gemeente Rotterdam

- Bob van Hasselt (Wijkmanager S.O.)
- Arno Stroop (accounthouder Veiligheid)
- Esther Roth (Projectmanager EZ)
- Aat Biesheuvel (Procesregisseur)
- Jacqueline Paul (Bedrijfscontactfunctionaris)

3. Ligging casusgebieden

In dit hoofdstuk worden de drie casusgebieden geïntroduceerd. Het betreft de Oranjeboomstraat, de Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen.

Selectie casusgebieden

In dit onderzoek is ingezoomd op casussen, zodat een gedetailleerd beeld kon worden gevormd van de “maatschappelijke meerwaarde” van het bedrijfsonroerendgoed. Er is gekozen voor drie locaties verspreid over Rotterdam, namelijk de Oranjeboomstraat, de Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen. Deze gebieden verschillen sterk van elkaar. Qua context en qua opgave. Op alle drie de locaties heeft Woonstad Rotterdam tenminste 20 bedrijfspanden in bezit. In de tabel hieronder ziet u het actuele BOG-bezit van Woonstad in de Oranjeboomstraat, de Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen. Ook ziet u het totale BOG-bezit van Woonstad (in de Gemeente Rotterdam).

	Oranjeboomstraat BOG-bezit Woonstad (2022)	Nieuwe Binnenweg BOG-bezit Woonstad (2022)	Boulevard Kralingen BOG-bezit Woonstad (2022)	Gemeente Rotterdam BOG-bezit Woonstad (2022)
Verkooppunten				
Winkels	10	11	19	369
Horeca, leisure, pers. diensten	18	9	14	
Winkelaanbod m ²	1.300	1.150	1.850	PM
m ² per winkel	130,0	104,5	97,4	PM
Overig bedrijfsonroerendgoed (kantoren, opslag en werkplaatsen)				
Aantal	8	3	11	803
m ²	700	300	1.050	11.400

Bron: Woonstad Rotterdam (2022)



4. ORANJEBOOMSTRAAT

De eerste casus is de Oranjeboomstraat. Deze straat is 1,3 kilometer lang en loopt van De Hef tot aan het Mallegatpark. Al het bedrijfsonroerendgoed in de Oranjeboomstraat is in eigendom van Woonstad Rotterdam.

4.1 Huidige situatie

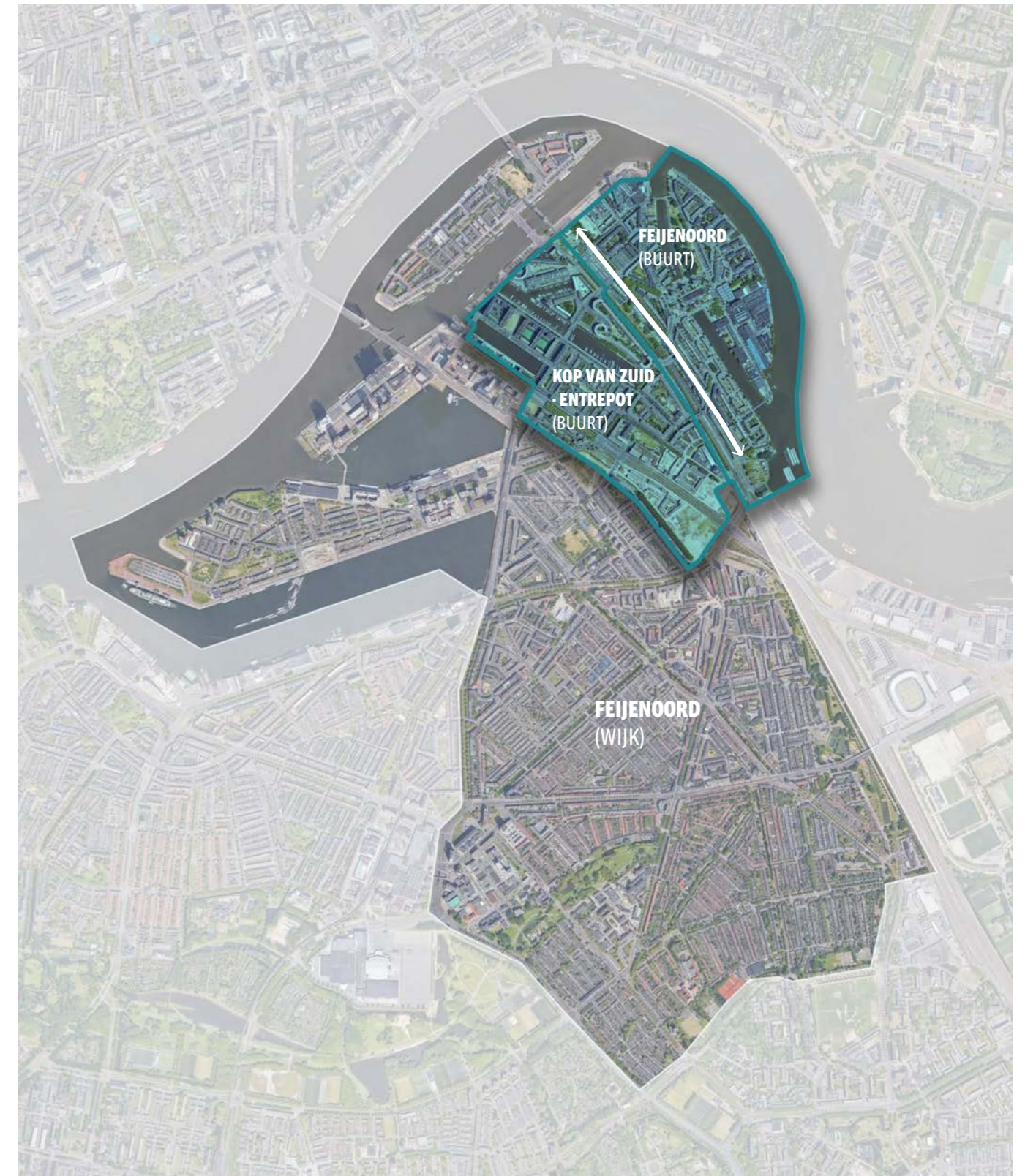
Demografie

De Oranjeboomstraat is gelegen in de wijk Feijenoord. In 2021 telde deze wijk 76.970 inwoners. Ongeveer 10 procent woont in de gelijknamige buurt Feijenoord, waarin de Oranjeboomstraat is gelegen. De buurt Feijenoord behoort tot de armste buurten van Rotterdam. Het gemiddelde inkomen per inwoner ligt hier met €15.900,- fors lager dan het gemiddelde inkomen in de wijk- (€20.900,-), gemeente (€25.100,-) en Nederland (€27.000,-). Opvallend is dat het inkomen in de nabijgelegen buurt Kop van Zuid – Entrepot fors hoger ligt (€28.500,-). Deze buurt groeide afgelopen tien jaar sterk. Onder invloed van diverse gebiedsontwikkelingen is deze buurt bovendien diverser geworden in bevolkingssamenstelling, waar dat in de buurt Feijenoord (nog) maar beperkt het geval is. Een gedeeld kenmerk van beide buurten is dat er relatief veel huishoudens met kinderen en relatief weinig 65-plussers wonen. Mede dankzij de aanwezigheid van de Vuurplaat ligt het aantal voorzieningen per inwoner in de Kop van Zuid – Entrepot fors hoger dan het aantal voorzieningen in de buurt Feijenoord.

Bedrijfsonroerendgoed

In 2021 telde de wijk Feijenoord 1.023 verkooppunten. Slechts een zeer klein deel hiervan (3%) is geconcentreerd in de Oranjeboomstraat. Andere winkelgebieden in de wijk zijn bijvoorbeeld de Vuurplaat, Deliplein en Boulevard Zuid. In de afgelopen jaren nam het aantal verkooppunten fors af. Een ontwikkeling die zichtbaar was op wijkniveau (-6,2%), maar ook in de Oranjeboomstraat (-25%). Vooral veel ondernemingen op het gebied van levensmiddelen en horeca zijn uit het straatbeeld verdwenen. Op dit moment zijn er in de Oranjeboomstraat nog 28 verkooppunten aanwezig. Deze zijn allemaal in het bezit van Woonstad Rotterdam. De betreffende panden nemen in totaal 3.300 m² (wvo) voor hun rekening. Het grootste deel (20) betreft (zeer) kleine units (<100 m²). Zes locaties hebben een oppervlak tussen de 100-200 m² en twee locaties een oppervlak van meer dan 200 m². Hier zijn een dagelijkse trekker (SahanSupermarkt) en een belangrijke maatschappelijke functie (BirthCompany) gevestigd. De huurprijzen van het aanwezige bedrijfsonroerendgoed zijn relatief laag ten opzichte van andere locaties in Rotterdam.

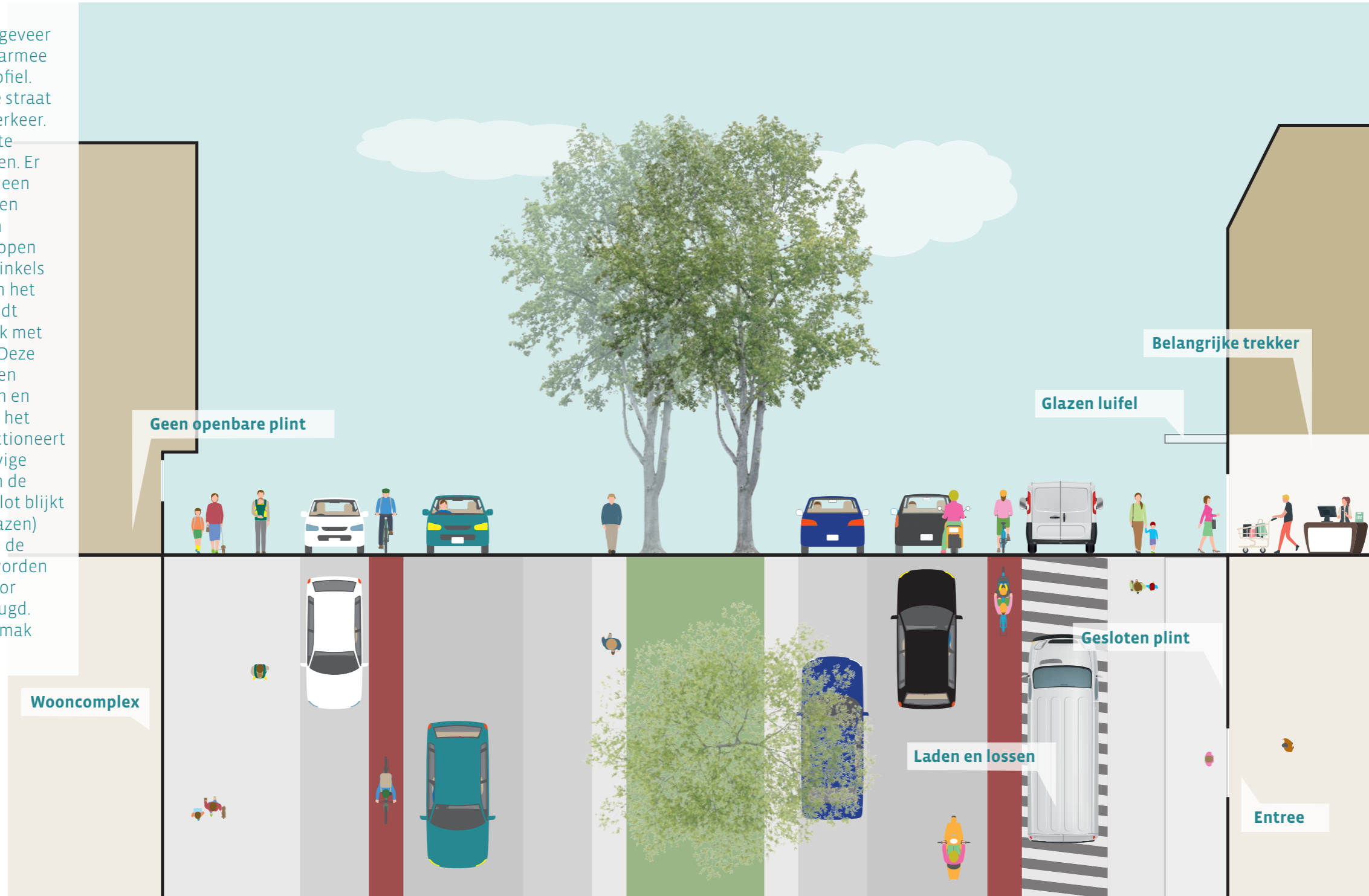
Verreweg de meeste verkooppunten bevinden zich aan de westkant van de Oranjeboomstraat. Ook het treinstation Rotterdam-Zuid bevindt zich aan deze kant van de straat, maar wel op enige afstand van de meeste verkooppunten. Hierdoor kan het bedrijfsonroerendgoed niet optimaal van de aanwezigheid van dit bronpunt profiteren. De Sahan Supermarkt, Emak Tabaksshop en Coffeeshop Ras Elma worden in de interviews genoemd als de belangrijkste trekkers van de Oranjeboomstraat. Deze voorzieningen richten zich allemaal op de dagelijkse behoefte van buurtbewoners. Ook Blind Date Shop zorgt voor het nodige publiek, al zijn de meeste geïnterviewden deze functie liever kwijt dan rijk. In en rondom de Oranjeboomstraat zijn tevens verschillende maatschappelijke functies te vinden, zoals het Sociaal Café, Birth Company, You Talent en Stichting Werkteam Feijenoord. Deze functies richten zich op het aanpakken van de grotere maatschappelijke opgaven in en rondom de Oranjeboomstraat. Denk aan criminaliteit, huiselijk geweld, verslaving, eenzaamheid, (jeugd)werkloosheid en taalachterstanden. Ten aanzien van dit laatste probleem wordt ook het vertrek van de bibliotheek gezien als een groot gemis.



4. ORANJEBOOMSTRAAT

Openbare ruimte

De Oranjeboomstraat is ongeveer 31 meter breed en heeft daarmee een relatief breed straatprofiel. Een groot deel (60%) van de straat is ingericht voor het autoverkeer. Opvallend daarbij is de grote hoeveelheid parkeerplaatsen. Er lijkt zelfs sprake te zijn van een overaanbod. Langs de randen is een brede stoep voorzien voor de voetgangers. Hier lopen bezoekers dicht langs de winkels en andere voorzieningen. In het midden van de straat bevindt zich een smalle groenstrook met daarop volwassen bomen. Deze groenstrook is hoger gelegen dan de naastgelegen wegen en parkeerplaatsen, waardoor het groen momenteel niet functioneert als waterbuffer. Tijdens hevige regenbuien resulteert dit in de nodige wateroverlast. Tot slot blijkt uit de interviews dat de (glazen) luifels aan de westkant van de Oranjeboomstraat slecht worden onderhouden en zorgen voor het aantrekken van hangjeugd. Met name ter hoogte van Emak Tabakshop.



4. ORANJEBOOMSTRAAT

BEORDELING VASTGOED

TOEGANKELIJKHEID

De maatschappelijke meerwaarde wordt in belangrijke mate beïnvloed door de mate waarin bedrijfsnonroerendgoed publiekelijk toegankelijk is. Met andere woorden, hoe het aantal openbare voordeuren zich verhoudt tot het aantal strekkende meters gevel. Uit verschillende onderzoeken blijkt immers dat openbare voordeuren een belangrijke indicator zijn van de dynamiek en levendigheid in een gebied. Het BOG-bezit van Woonstad Rotterdam in de Oranjeboomstraat scoort op dit onderdeel redelijk vergelijkbaar met de benchmark (het gemiddelde van de drie casusgebieden). Wel heeft Woonstad Rotterdam hier relatief veel panden waarvan wij de toegankelijkheid als 'matig' hebben beoordeeld.

Oranjeboomstraat (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



Matig Voldoende Goed

TRANSPARANTIE

Transparante gevels, grote etalages en openingen zorgen voor een intensievere (winkel)beleving. Dit zijn voor bezoekers immers redenen om langzamer te gaan wandelen of zelfs even te stoppen. Gesloten gevels hebben het tegenovergestelde effect. Verschillende studies noemen voor de begane grondverdieping (de plint) een streefpercentage van tenminste 60 procent. In de Oranjeboomstraat voldoet 68 procent van de objecten aan dit criterium, dit is fors lager dan de benchmark (80%). In de Oranjeboomstraat scoort het BOG-bezit van Woonstad Rotterdam dus relatief slecht op het aspect transparantie. Dit zorgt (mogelijk) voor minder interactie tussen 'binnen' en 'buiten'. Terwijl dat juist een belangrijke meerwaarde kan zijn van het bedrijfsnonroerendgoed.

Oranjeboomstraat (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



UITSTRALING

Naast de toegankelijkheid en transparantie is ook de uitstraling van het bedrijfsnonroerendgoed belangrijk. Bij de beoordeling van dit meer subjectieve aspect is specifiek gekeken naar de geveldetailering, verticaliteit en materialisatie. Verreweg het meeste BOG-bezit (75%) in de Oranjeboomstraat scoort op het onderdeel uitstraling matig. Dit percentage ligt fors hoger dan in de Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen. De glazen luifels, boven een aanzienlijk deel van het BOG-bezit, beïnvloeden de uitstraling eveneens negatief. Uit de interviews blijkt dat deze niet goed onderhouden worden en een ideale locatie vormen voor hangjongeren.

Oranjeboomstraat (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



BEORDELING ONDERNEMINGEN

OPENBAARHEID

Het karakter van een gebied hangt eveneens samen met de functie in de plint en de mate waarin deze publiekelijk toegankelijk is. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt tussen openbare, semi-openbare en niet-openbare functies. In de Oranjeboomstraat heeft 43 procent van het bedrijfsnonroerendgoed van Woonstad een openbare functie. In verhouding tot de benchmark-gebieden zijn er in de Oranjeboomstraat relatief veel semi-openbare functies, zoals Birth Company, de huisartsenpraktijk en de verschillende kapsalons.

Oranjeboomstraat (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



ETALAGE-INRICHTING

Naast de transparantie van de plint draagt ook de inrichting van de etalage bij aan de interactie tussen 'binnen' en 'buiten'. Woonstad Rotterdam heeft in het huurcontract opgenomen dat de etalages c.q. ramen maximaal 30 procent beplakt mogen worden. In de Oranjeboomstraat voldoet slechts 28 procent van de panden aan dit criterium. Sterker nog; bijna de helft (44%) heeft de ramen zelfs voor meer dan 60 procent beplakt. Dit is een belangrijk aandachtspunt, helemaal omdat ook op het onderdeel *Transparantie* relatief slecht is gescoord.

Oranjeboomstraat (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



UITSTALLINGEN

Tot slot zijn ook de uitstallingen van de ondernemingen van invloed op de sfeer en uitstraling in het gebied. Zo verlengen terrassen en andere zitgelegenheden de verblijfsduur van bezoekers en vergroten reclameborden bijvoorbeeld de zichtbaarheid van de onderneming. In de Oranjeboomstraat heeft slechts 25 procent van de huurders één of meerdere uitstallingen. Dit is fors lager dan in de andere benchmark-gebieden.

Oranjeboomstraat (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



4. ORANJEBOOMSTRAAT

4.2 Toekomstige situatie

Demografie

Feijenoord is na het centrum de wijk met de sterkste verwachte bevolkingsgroei. Gebiedsontwikkelingen in de Rijnhaven en Feyenoord City dragen in belangrijke mate bij aan de verwachte groei. Hoewel ook in Feijenoord de komende jaren sprake zal zijn van vergrijzing, blijft het aandeel 65 plussers relatief klein (16,5%). In Rotterdam vormt deze leeftijdsgroep in 2035 circa 18,6% van de bevolking. Ook in de directe omgeving van de Oranjeboomstraat bestaat er een grote potentie om nieuwe woningen te ontwikkelen. Transformaties kunnen bijdragen aan de gewenste, grotere mix van bewoners in het gebied.

Gebiedskoers

In de *Gebiedskoers Detailhandel 2021-2024* voor Feijenoord is de Oranjeboomstraat door de Gemeente Rotterdam aangeduid als een 'buurthub'; een cluster van voorzieningen (waaronder winkels) dat nadrukkelijk niet wordt gezien als onderdeel van de hoofddetailhandelsstructuur. Vanwege de korte afstand tot de winkelgebieden Vuurplaat en Entrepot is het de beleidsmatige koers om de winkelfunctie in de straat verder te verkleinen. Tegelijkertijd lijken de ideeën over de precieze uitvoering hiervan te verschillen, ook binnen de Gemeente Rotterdam (bleek tijdens de interviews en de workshop). In elk geval benoemt de gebiedskoers de realisatie van 1.500 woningen in de omgeving van de Oranjeboomstraat als kans voor Vuurplaat. Dit verduidelijkt het belang om de ontwikkeling van de winkelfunctie in beide gebieden op elkaar af te stemmen. Daarbij is tevens de ontwikkeling van Feyenoord City van belang. De Oranjeboomstraat vormt in de toekomst de aanloopstraat naar dit gebied. Op kortere termijn zal de openbare ruimte (met aandacht voor klimaatadaptatie) worden heringericht en zal het station Rotterdam-Zuid – recent nog verkozen tot slechtste station van Nederland – worden aangepakt. Dit biedt kansen voor het bedrijfsonroerendgoed in de Oranjeboomstraat en de maatschappelijke meerwaarde hiervan.

4.3 BOG-Strategie

Opgave

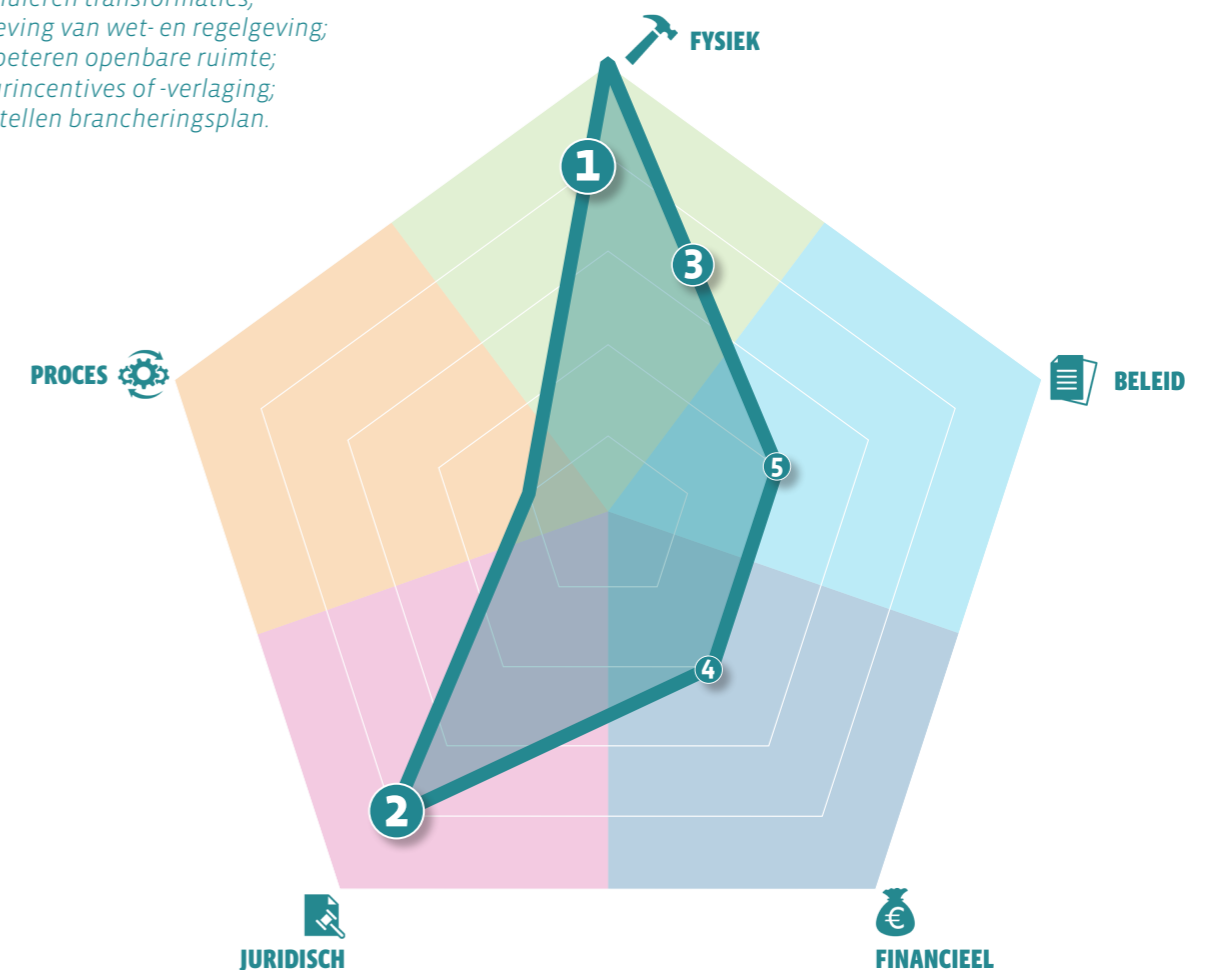
Het gebied in en rondom de Oranjeboomstraat ondergaat een behoorlijke metamorfose. Er is sprake van zowel een ruimtelijk-fysieke als een sociaal-maatschappelijke opgave. De diverse gebiedsontwikkelingen en de upgrade van station Rotterdam-Zuid zorgen voor belangrijke (economische) impulsen. Samen met alle belanghebbenden kan worden ingezet op een langzame groei van dit gebied. Daarbij is het volgens de (maatschappelijke) ondernemers in en rondom de Oranjeboomstraat van groot belang om voldoende oog te hebben voor de bestaande sociaal-maatschappelijke opgaven. De verwachting is dat dit anders kan zorgen voor te veel spanningen tussen de oude en nieuwe bewoners. Het bedrijfsonroerendgoed kan geconcentreerd worden rondom station Rotterdam-Zuid. Op deze strategische locatie wordt ingezet op een cluster van voorzieningen (buurthub), waarbij het accent ligt op functioneel boodschappen doen. De Gemeente Rotterdam wil in intensieve samenwerking met Woonstad Rotterdam aan de slag met deze belangrijke gebiedstransformatie. Het voornemen van de gemeente is om hier op relatief korte termijn al over in gesprek te gaan met Woonstad.

Instrumenten

In de Oranjeboomstraat ligt het – gezien de aard van de opgave – het meest voor de hand om vanuit Woonstad Rotterdam in te zetten op de meest intensieve vorm van beheer (projectmatig beheer). Met een focus op het fysieke en het juridische onderdeel. Woonstad kan in de eerste plaats actief inzetten op concentratie en transformatie (nr. 1). Met als doel om het bedrijfsonroerendgoed op één strategische locatie te clusteren. In de tweede plaats kan Woonstad strenger controleren op het naleven van de wet- en regelgeving (nr. 2). Zo blijkt uit de onze analyse dat verreweg de meeste huurders zich niet houden aan het huurcontract als het gaat om de inrichting van hun etalage. Het strenger handhaven op de regels (uit het huurcontract) resulteert in een meer open uitstraling van het BOG-bezit. In de derde plaats kan de openbare ruimte worden aangepakt (nr. 3). In het huidige straatprofiel is weinig ruimte voor klimaatadaptatie. Tevens ligt de focus (te) sterk op de auto en (te) weinig op de voetganger. Bij het herinrichten van de openbare ruimte is Woonstad een belangrijke (gespreks)partner van de Gemeente Rotterdam. Andere instrumenten die Woonstad in de Oranjeboomstraat kan inzetten zijn huurincentives of -verlaging (nr. 4) en het opstellen van een brancheringsplan (nr. 5). Tijdens de workshop kregen deze laatste twee instrumenten wat minder prioriteit dan de eerste drie. Maar gezien de aard en omvang van de opgave adviseren we om ook deze instrumenten in de Oranjeboomstraat in te zetten.

Van de door RuimteVerhaal en Roots voorgestelde instrumenten om de maatschappelijke meerwaarde van het BOG-bezit te vergroten (zie bijlage I) werden in de Oranjeboomstraat vooral de fysieke en juridische instrumenten als toepasbaar beoordeeld (zie onderstaande figuur). De deelnemers van de workshop kenden de hoogste prioriteit toe aan de inzet van de volgende vijf instrumenten:

1. Stimuleren transformaties;
2. Naleving van wet- en regelgeving;
3. Verbeteren openbare ruimte;
4. Huurincentives of -verlaging;
5. Opstellen brancheringsplan.



5. NIEUWE BINNENWEG

De tweede casus is de Nieuwe Binnenweg. Deze straat is 1,8 kilometer lang en loopt van het Eendrachtsplein tot aan de Lage Erfbrug. Op de Nieuwe Binnenweg is Woonstad Rotterdam samen met Woonbron en U Vastgoed een van de belangrijkste vastgoedeigenaren.

5.1 Huidige situatie

Demografie

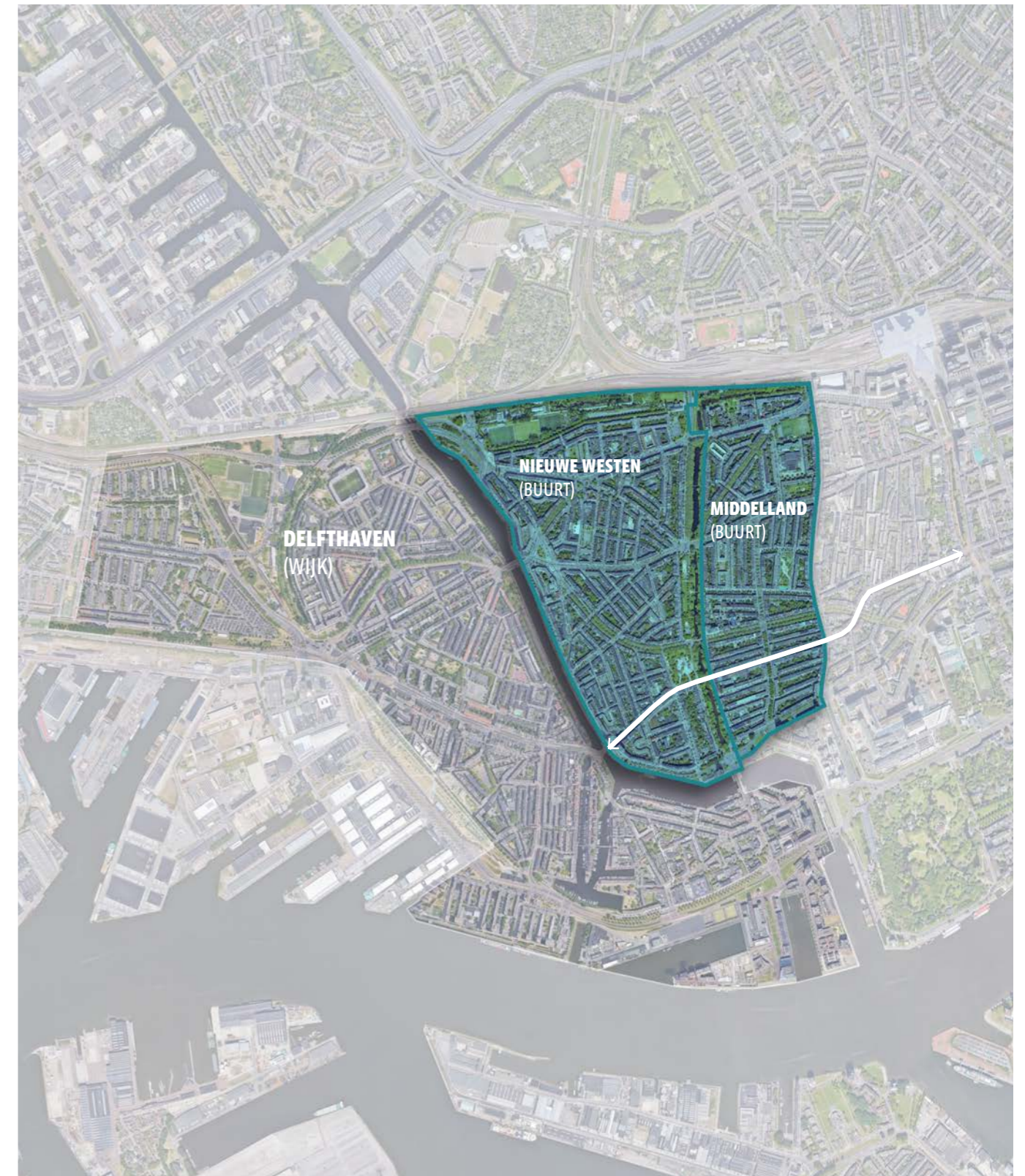
De Nieuwe Binnenweg heeft van oudsher de functie van een stadsstraat en verbindt op die wijze de buurten Nieuwe Westen en Middelland met het centrum. Ten noorden van de Nieuwe Binnenweg heeft de West-Kruiskade / Middellandstraat een soortgelijke functie.

De Nieuwe Binnenweg is gelegen in de wijk Delfshaven. In 2021 telde deze wijk 76.790 inwoners. Ruim 40 procent woont in de buurten Middelland en het Nieuwe Westen. Dit gebied kent een grote bewonersdiversiteit, van jong tot oud en van sociaal minimum tot relatief rijk. Tegelijkertijd ligt het gemiddelde inkomen in Middelland (€ 27.000,- per persoon, 2019) – de buurt waar Woonstad relatief meer BOG-bezit heeft – fors hoger dan in het Nieuwe Westen (€21.400,-). Een ander verschil tussen beide buurten is de huishoudensamenstelling. Waar Middelland veel eenpersoonshuishoudens telt, wonen in het Nieuwe Westen relatief veel gezinnen.

Bedrijfsonroerendgoed

In 2021 telde Delfshaven ruim 1.060 verkooppunten. Meer dan de helft daarvan is geconcentreerd in Middelland en het Nieuwe Westen. In beide buurten nam het aantal verkooppunten de afgelopen jaren af. Dit gold echter niet voor de Nieuwe Binnenweg. Hier bleef het aantal verkooppunten min of meer gelijk op niveau van zo'n 200 verkooppunten. Circa 20% van die panden staat leeg. De leegstand is met name te vinden in het deel van de Nieuwe Binnenweg waar Woonstad Rotterdam geen bedrijfsonroerendgoed heeft. Bij de panden van Woonstad is vrijwel geen leegstand.

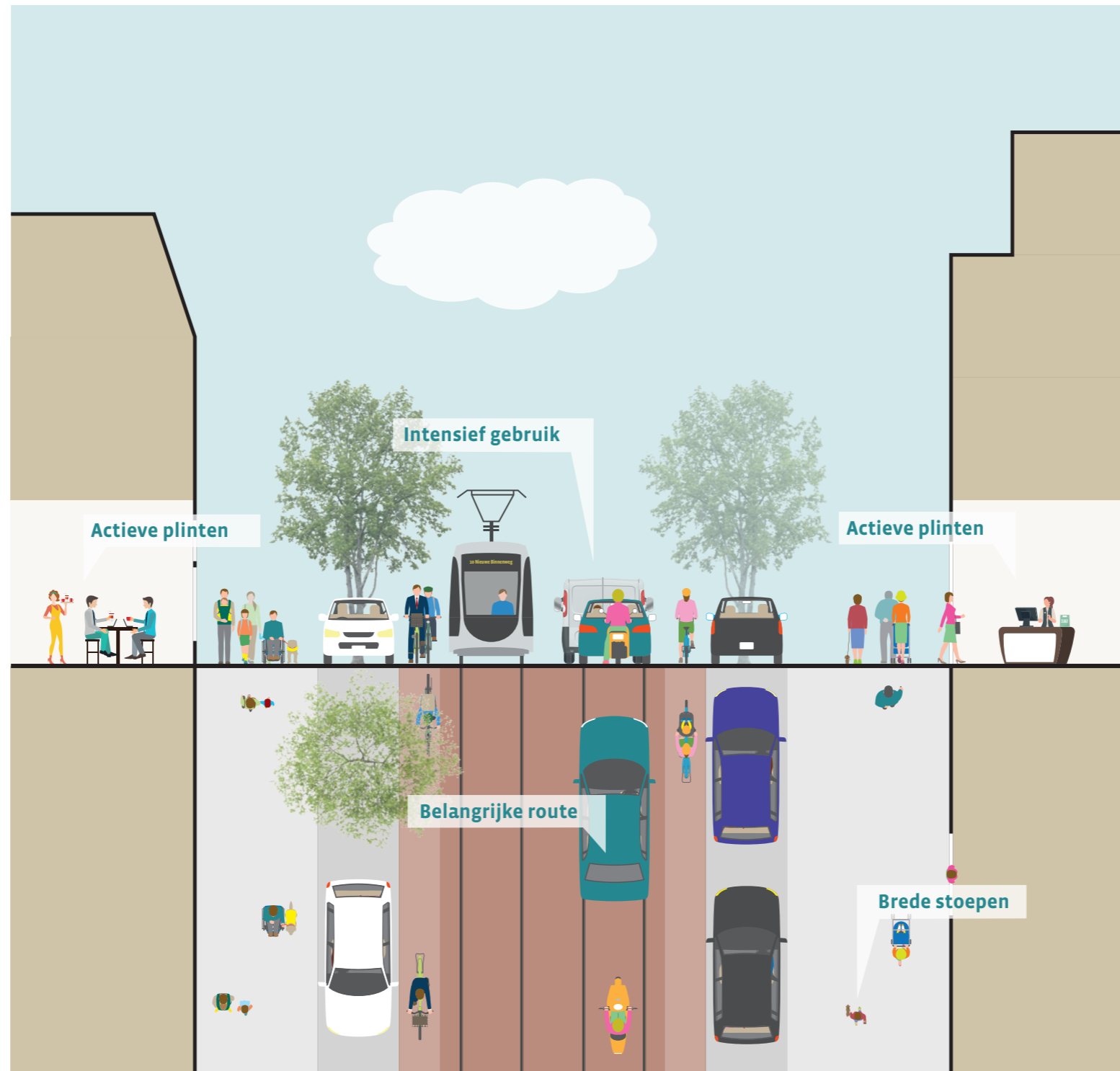
Woonstad Rotterdam beschikt op de Nieuwe Binnenweg over 24 verkooppunten en ruim 2.200 m² bvo. Daarbij gaat het om een grote diversiteit aan functies: van speciaalzaken tot de Etos en van horeca tot persoonlijke dienstverlening. De belangrijkste trekkers op de Nieuwe Binnenweg zijn de supermarkten Albert Heijn (2x), Coop, Ekoplaza en Lidl. De horecaclusters ter hoogte van het Heemraadsplein en de Mathenesserlaan trekken eveneens veel publiek. Rondom de Nieuwe Binnenweg zijn enkele maatschappelijke functies te vinden, zoals Leeszaal Rotterdam-West en Krachtvrouwen Oude Westen. Op dit moment wordt de Nieuwe Binnenweg beleefd als een te lang winkellint met meerdere gezichten. Het heeft een onduidelijk profiel qua branchering en functioneert op onderdelen matig.



5. NIEUWE BINNENWEG

Openbare ruimte

De Nieuwe Binnenweg is één van de twee stadsstraten van Middelland. Het is een belangrijke horizontale verbindinglijn richting het centrum. De Nieuwe Binnenweg is circa 18,5 meter breed en wordt intensief gebruikt door uiteenlopende verkeersdeelnemers, namelijk; voetgangers, fietsers, auto's en trams. Deze straat is 10-15 jaar geleden heringericht en oogt relatief fris. De stoepen zijn voldoende breed. Bezoekers lopen hier dicht langs de winkels, horeca en andere voorzieningen. Aan beide kanten van de straat staat om de 20 tot 30 meter een boom. Af en toe is er ruimte gemaakt voor een terras.



5. NIEUWE BINNENWEG

BEOORDELING VASTGOED

TOEGANKELIJKHEID

De maatschappelijke meerwaarde wordt in belangrijke mate beïnvloed door de mate waarin bedrijfsonroerendgoed toegankelijk is. Met andere woorden, hoe het aantal voordeuren zich verhoudt tot het aantal strekkende meters gevel. Uit verschillende onderzoeken blijkt immers dat openbare voordeuren een belangrijke indicator zijn van de dynamiek en levendigheid in een gebied. Het BOG-bezit van Woonstad op de Nieuwe Binnenweg scoort op dit onderdeel iets hoger dan in de benchmark (het gemiddelde van de drie onderzoeksgebieden).

Nieuwe Binnenweg (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



Matig Voldoende Goed

TRANSPARANTIE

Transparante gevels, grote etalages en openingen zorgen voor een intensievere (winkel)beleving. Dit zijn voor bezoekers immers redenen om langzamer te gaan wandelen of zelfs even te stoppen. Gesloten gevels hebben het tegenovergestelde effect. Verschillende studies noemen voor de begane grondverdieping (de plint) een streefpercentage van tenminste 60 procent. Op de Nieuwe Binnenweg voldoet 85 procent van de Woonstad-plinten aan dit criterium. Geen van de plinten is minder dan 40 procent transparant. Wij beoordelen dit als positief.

Nieuwe Binnenweg (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



UITSTRALING

Naast de toegankelijkheid en transparantie is ook de uitstraling van het bedrijfsonroerendgoed niet onbelangrijk. Bij de beoordeling van dit meer subjectieve aspect is specifiek gekeken naar de geveldetailering, verticaliteit en materialisatie. Ruim de helft (55%) van de panden scoort op dit onderdeel een voldoende tot goed. Dit percentage is redelijk vergelijkbaar met de andere benchmark-gebieden.

Nieuwe Binnenweg (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



BEOORDELING ONDERNEMINGEN

OPENBAARHEID

Het karakter van een gebied hangt eveneens samen met de functie in de plint en de mate waarin deze publiekelijk toegankelijk is. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt tussen openbare, semi-openbare en niet-openbare functies. Op de Nieuwe Binnenweg heeft 80 procent van het bedrijfsonroerendgoed van Woonstad een openbare functie. In verhouding tot de benchmark zijn hier relatief veel openbare functies.

Nieuwe Binnenweg (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



ETALAGE-INRICHTING

Naast de transparantie van de plint draagt ook de inrichting van de etalage bij aan de interactie tussen 'binnen' en 'buiten'. Woonstad Rotterdam heeft in het huurcontract opgenomen dat de etalages c.q. ramen maximaal 30 procent beplakt mogen worden. Op de Nieuwe Binnenweg voldoet 65 procent van de panden aan dit criterium. Geen van de etalages is voor meer dan 60 procent beplakt. Dit beoordelen wij als positief. De Nieuwe Binnenweg scoort op dit onderdeel een stuk beter dan de benchmark-gebieden.

Nieuwe Binnenweg (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



UITSTALLINGEN

Tot slot zijn ook de uitstallingen van de ondernemingen van invloed op de sfeer en uitstraling in het gebied. Zo verlengen terrassen en andere zitgelegenheden de verblijfsduur van bezoekers en vergroten reclameborden bijvoorbeeld de zichtbaarheid van de onderneming. Op de Nieuwe Binnenweg heeft 80 procent van de huurders één of meerdere uitstallingen. Dit is fors hoger dan in de andere benchmark-gebieden. Relatief veel uitstallingen hebben wij beoordeeld als 'goed', omdat deze positief bijdragen aan de verblijfskwaliteit.

Nieuwe Binnenweg (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



5. NIEUWE BINNENWEG

5.2 Toekomstige situatie

Demografie

In tegenstelling tot veel andere wijken op Noord, groeit het aantal inwoners in Delfshaven in de periode tot 2035 naar verwachting niet. Wel zal in de directe nabijheid groei plaatsvinden: in het centrum (+15%) en door de gebiedsontwikkeling van Merwe-Vierhavens (M4H). De Nieuwe Binnenweg vormt een belangrijke verbinding tussen deze gebieden. Hoewel ook in Delfshaven de komende jaren sprake zal zijn van vergrijzing, blijft het aandeel 65-plussers relatief klein (13,8%). In Rotterdam vormt deze leeftijdsgroep in 2035 circa 18,6% van de bevolking.

Gebiedskoers

In de *Gebiedskoers Detailhandel 2021-2024* voor Delfshaven is de Nieuwe Binnenweg door de Gemeente Rotterdam aangeduid als een 'gemengde stadsstraat – special'. In de gebiedskoers staat het voornemen om de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in het deel tussen de 's-Gravendijkwal tot de Heemraadssingel. In overige delen van de Nieuwe Binnenweg zet de gemeente in op een bredere mix aan voorzieningen en/of transformatie. Het BOG-bezit van Woonstad Rotterdam bevindt zich in het concentratiegebied. Qua branchering is dit gebied opgedeeld in twee delen. In het gebied tussen 's-Gravendijkwal en de Claes de Vrieselaan wordt ingezet op 'Boodschappencentrum bio, healthy & hip (én fastfood)'. De Ekoplaza vormt daarbij de belangrijkste trekker. In het gebied tussen de Claes de Vrieselaan en de Heemraadssingel wordt ingezet op 'Boodschappencentrum midden/hoog segment en concentratie van detailhandel'. De Albert Heijn supermarkt vormt het hart met daaromheen aanvullende dagelijkse winkels en horeca. In het gehele concentratiegebied kan de verblijfskwaliteit nog worden versterkt.

5.3 BOG-Strategie

Opgave

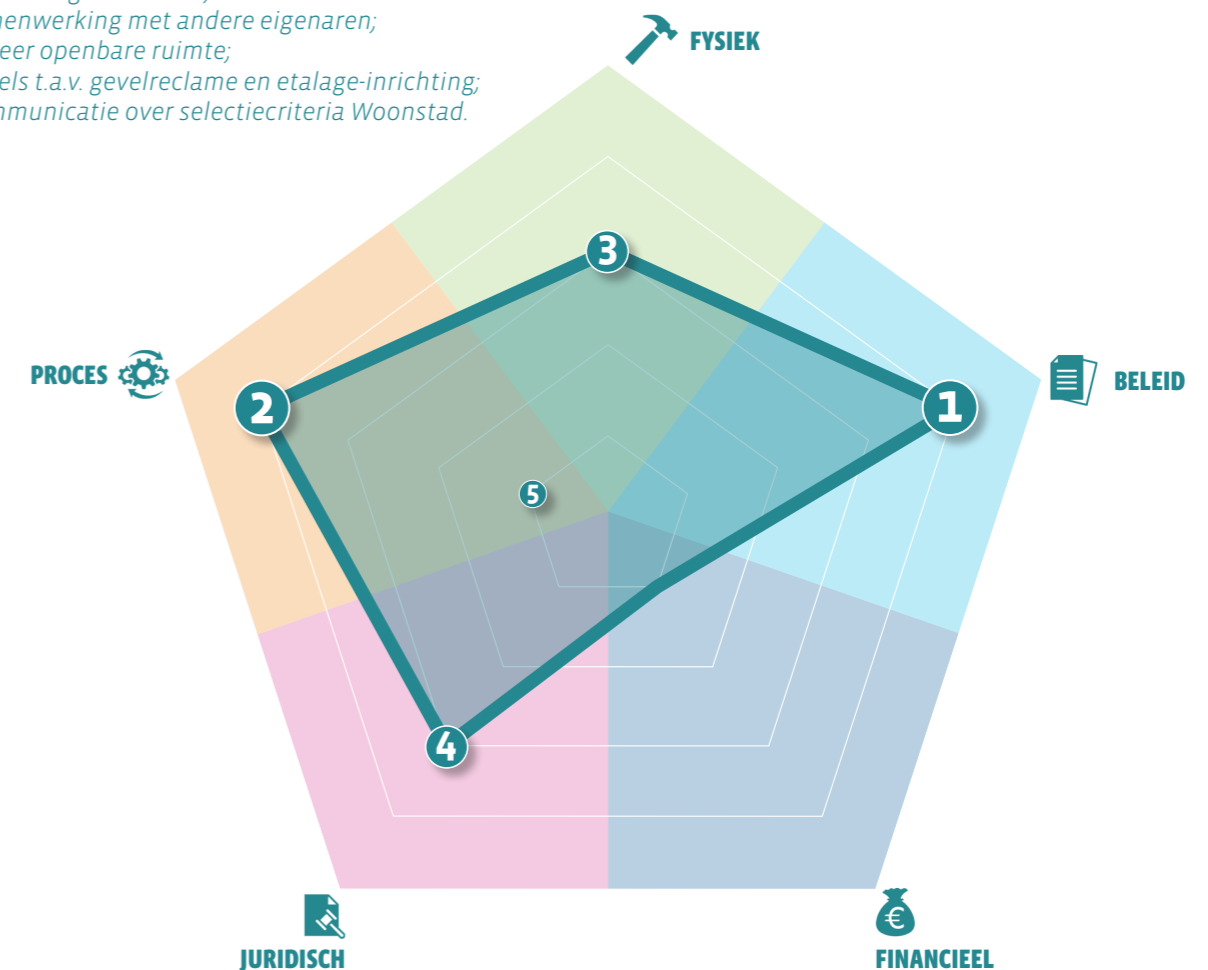
De Nieuwe Binnenweg is 10 tot 15 jaar geleden van een facelift voorzien. Dankzij forse investeringen van gemeente, eigenaren en ondernemers werd de negatieve spiraal van voor die periode omgebogen. De leegstand nam af, het aantal bezoekers nam toe en de Nieuwe Binnenweg kon zich positioneren als aantrekkelijke straat met een bijzonder aanbod. Hoewel delen van de Nieuwe Binnenweg nog altijd goed functioneren, is de leegstand inmiddels weer opgelopen en staat de samenhang tussen de verschillende onderdelen van de straat onder druk. Ook is het aanbod van de afhaalhoreca de laatste jaren gestegen, wat inmiddels zorgt voor de nodige (parkeer)overlast. Tot slot kan de uitstraling van de Nieuwe Binnenweg worden verbeterd. Hoewel er drie grotere vastgoedeigenaren zijn, is er sprake van versnipperd eigendom. Daarbij zijn in het gebied twee BIZ'zen actief met elk een eigen agenda en ambitie. Dit maakt het creëren van meer samenhang en (één) identiteit op de Nieuwe Binnenweg extra complex. Vanuit de ondernemers bestaat de wens voor het opzetten van een pandenbank en een gezamenlijke website.

Instrumenten

In de workshop werd geconstateerd dat er in het verleden met intensief beheer grote stappen zijn gezet, maar dat dit wellicht te snel is afgebouwd naar regulier beheer. Hoewel zeker het aanbod van Woonstad Rotterdam goed functioneert en voor bewoners een belangrijke maatschappelijke meerwaarde vervult, zijn er in de straat een aantal belangrijke opgaven. Om die opgaven te lijf te gaan, is (sterkere) samenwerking tussen eigenaren een must. Belangrijk is om daarbij tot een gedeeld perspectief te komen over bijvoorbeeld de gewenste locaties van clustering, de omgang met mobiliteit en het creëren/behouden van een onderscheidende identiteit. In de workshop werd dan ook een hoge prioriteit toegekend aan het opstellen van een gebiedsvisie én de samenwerking tussen eigenaren. Idealiter wordt in nauwe samenwerking tussen eigenaren een gebiedsvisie opgesteld/herijkt die als leidraad dient voor de omgang met de genoemde opgaven. Daarnaast verdient het beheer van de openbare ruimte, het handhaven op regels t.a.v. gevelreclame en etalage-inrichting alsmede de communicatie over selectiecriteria aandacht. Bij dit laatste gaat het over het uitleggen hoe Woonstad stuurt op een goede mix van huurders. De afwegingen die daarbij worden gemaakt zijn voor andere belanghebbenden vaak niet bekend, terwijl deze wel goed uitlegbaar zijn. Meer communicatie over de afwegingen die Woonstad hierbij maakt, zal waarschijnlijk leiden tot meer begrip bij andere eigenaren en ondernemers in het gebied.

Van de door *RuimteVerhaal* en *Roots* voorgestelde instrumenten om de maatschappelijke meerwaarde van het BOG-bezit te vergroten (zie bijlage I) werden in de Nieuwe Binnenweg vooral de proces- en beleidsinstrumenten als toepasbaar beoordeeld (zie onderstaande figuur). De deelnemers van de workshop kenden de hoogste prioriteit toe aan de inzet van de volgende vijf instrumenten:

1. Opstellen gebiedsvisie;
2. Samenwerking met andere eigenaren;
3. Beheer openbare ruimte;
4. Regels t.a.v. gevelreclame en etalage-inrichting;
5. Communicatie over selectiecriteria Woonstad.



6. BOULEVARD KRALINGEN

De derde casus is Boulevard Kralingen. Het gaat daarbij specifiek om de Frits Ruysstraat, Weteringstraat, Vlietlaan en de Goudse Rijweg. Woonstad heeft met name op de Frits Ruysstraat een belangrijk deel van het bedrijfsonroerendgoed in bezit.

6.1 Huidige situatie

Demografie

Boulevard Kralingen is gelegen in de wijk Kralingen-Crooswijk. In 2021 telde deze wijk 54.350 inwoners. Een kleine 30 procent woont in de buurt Kralingen-West, waarin Boulevard Kralingen is gelegen. In deze buurt ligt het gemiddelde inkomen per inwoner (€25.400,-) weliswaar iets boven het gemiddelde in de stad (€25.100,-) maar nog onder het landelijke gemiddelde (€27.000,-). Het aantal huishoudens met kinderen ligt in Rotterdam met 28,7% ver onder het landelijk gemiddelde (33%). In Kralingen-West is het aantal huishoudens met kinderen ook voor Rotterdamse begrippen klein. De buurt wordt vooral gekenmerkt door eenpersoonshuishoudens (starters).

Bedrijfsonroerendgoed

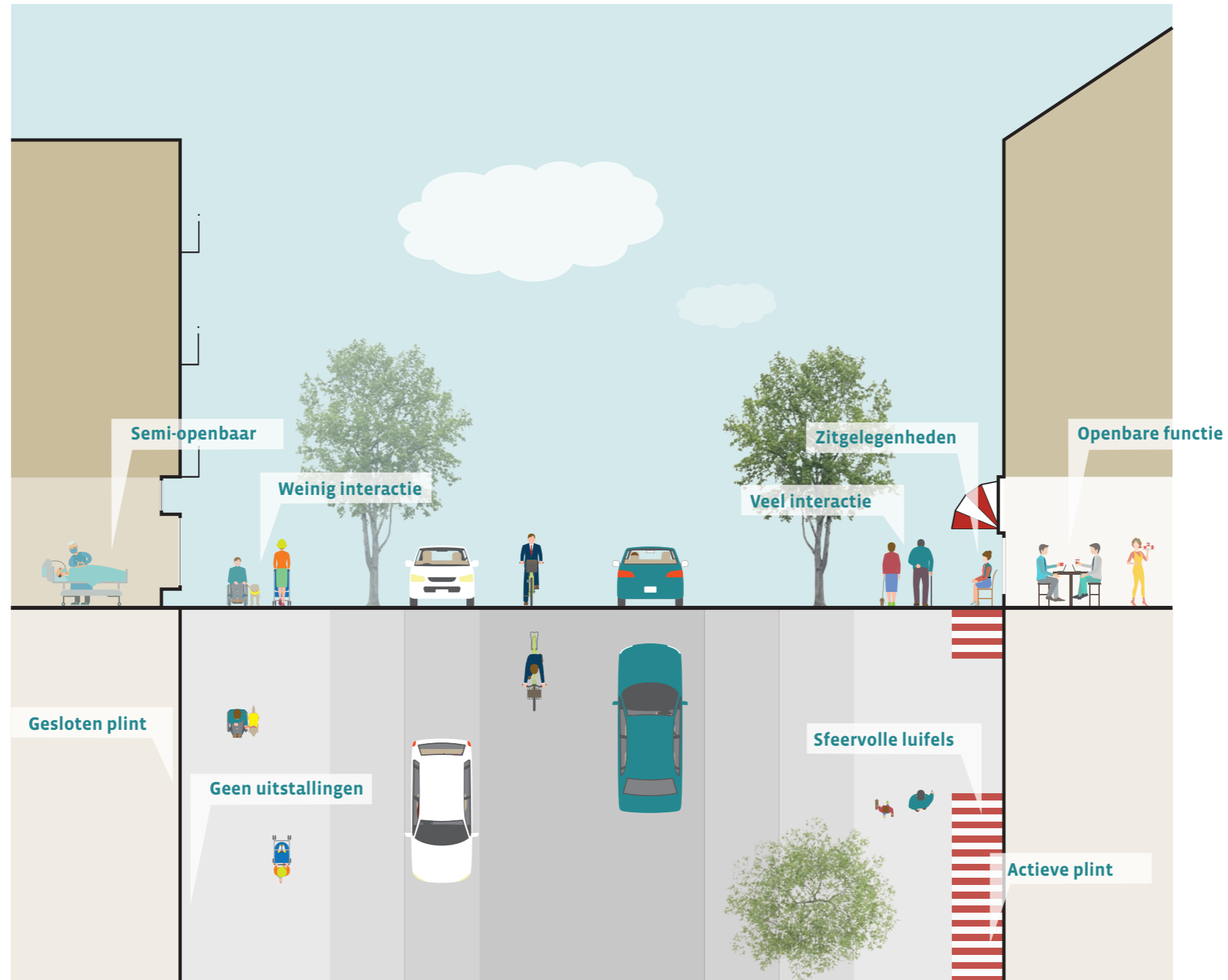
In 2021 telde de wijk Kralingen-Crooswijk 629 verkooppunten. Ruim een derde hiervan (36%) is geconcentreerd in Kralingen-West. Van die 231 verkooppunten zijn er 77 in het bezit van Woonstad Rotterdam. De betreffende verkooppunten nemen in totaal 7.280 m² bvo voor hun rekening. Het aantal verkooppunten is afgelopen jaren fors afgenomen. Dit geldt in het bijzonder voor overige verkooppunten, zoals horeca, leisure en diensten. De leegstand in de buurt is iets groter dan gemiddeld in Rotterdam. Op Boulevard Kralingen beschikt Woonstad over 33 verkooppunten. Verreweg het grootste deel hiervan is te vinden in de Frits Ruysstraat (58%). De belangrijkste trekkers zijn de Albert Heijn, K.B.S. Supermarkt en Jordy's Bakery. Stichting Bont wordt gezien als een belangrijke maatschappelijke functie in het gebied. Uit de interviews blijkt dat de Frits Ruysstraat, Weteringstraat, Vlietlaan en de Goudse Rijweg op dit moment vooral functioneren als afzonderlijke (winkel)straten, zonder logische overgangen. Er is een bedrijfsinvesteringszone (BIZ). De afbakening van het BIZ-gebied komt echter niet overeen met de beleidsmatige gebiedsafbakening.



6. BOULEVARD KRALINGEN

Openbare ruimte

Het meeste bezit van Woonstad bevindt zich in de Frits Ruysstraat. Daarom is op deze straat verder ingezoomd. De Frits Ruysstraat is ongeveer 22 meter breed. Circa 50 procent van de straat is ingericht voor de auto (rijbaan plus parkeerstroken). De stoepen zijn voldoende breed. Bezoekers lopen hier dicht langs de winkels, horeca en andere voorzieningen. Aan de oostkant bevinden zich een aantal actieve plinten. Deze zijn openbaar toegankelijk, in hoge mate transparant en hebben een sfeervolle uitstraling. Aan de westkant zijn daarentegen ook een aantal semi-openbare (tandarts, uitzendbureaus, kapper) en niet-openbare functies (wonen, leegstand) te vinden. Dit zorgt voor een andere dynamiek. Vanuit de ondernemers bestaat de wens om het autoparkeren te verplaatsen naar één kant van de Frits Ruysstraat, zodat er meer ruimte ontstaat voor verblijven. Ook bestaat de wens om het parkeerterrein ter hoogte van Weteringstraat gelijktijdig te verbeteren.



6. BOULEVARD KRALINGEN

BEORDELING VASTGOED

TOEGANKELIJKHEID

De maatschappelijke meerwaarde wordt in belangrijke mate beïnvloed door de mate waarin bedrijfsroerendgoed toegankelijk is. Met andere woorden, hoe het aantal voordeuren zich verhoudt tot het aantal strekkende meters gevel. Uit verschillende onderzoeken blijkt immers dat openbare voordeuren een belangrijke indicator zijn van de dynamiek en levendigheid in een gebied. Het BOG-bezit van Woonstad op Boulevard Kralingen scoort op dit onderdeel iets hoger dan in de benchmark (het gemiddelde van de drie onderzoeksgebieden).

Boulevard Kralingen (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



Matig Voldoende Goed

TRANSPARANTIE

Transparante gevels, grote etalages en openingen zorgen voor een intensievere (winkel)beleving. Dit zijn voor bezoekers immers redenen om langzamer te gaan wandelen of zelfs even te stoppen. Gesloten gevels hebben het tegenovergestelde effect. Verschillende studies noemen voor de begane grondverdieping (de plint) een streefpercentage van tenminste 60 procent. Op Boulevard Kralingen voldoet 88 procent van de Woonstad-plinten aan dit criterium. Wij beoordelen dit als positief.

Boulevard Kralingen (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



UITSTRALING

Naast de toegankelijkheid en transparantie is ook de uitstraling van het bedrijfsroerendgoed belangrijk. Bij de beoordeling van dit meer subjectieve aspect is specifiek gekeken naar de geveldetailering, verticaliteit en materialisatie. Maar liefst 61 procent van de Woonstad-plinten op Boulevard Kralingen zijn beoordeeld als 'goed'. Een fors hogere score dan in de andere benchmark-gebieden. Dit komt met name door het bedrijfsroerendgoed in de Frits Ruysstraat en op de Vlietlaan, waar Woonstad Rotterdam afgelopen periode flink heeft geïnvesteerd.

Boulevard Kralingen (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



BEORDELING ONDERNEMINGEN

OPENBAARHEID

Het karakter van een gebied hangt eveneens samen met de functie in de plint en de mate waarin deze publiekelijk toegankelijk is. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt tussen openbare, semi-openbare en niet-openbare functies. Op Boulevard Kralingen heeft 61 procent van het bedrijfsroerendgoed een openbare functie. Een vergelijkbare score als in de benchmark-gebieden.

Boulevard Kralingen (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



ETALAGE-INRICHTING

Naast de transparantie van de plint draagt ook de inrichting van de etalage bij aan de interactie tussen 'binnen' en 'buiten'. Woonstad Rotterdam heeft in het huurcontract opgenomen dat de etalages c.q. ramen maximaal 30 procent beplakt mogen worden. Op Boulevard Kralingen voldoet twee derde (67%) van de panden aan dit criterium. Dit is fors hoger dan de benchmark. Tegelijkertijd zijn er op Boulevard Kralingen ook relatief veel etalages die voor meer dan 60 procent beplakt zijn. Dit beoordelen wij als negatief.

Boulevard Kralingen (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



UITSTALLINGEN

Tot slot zijn ook de uitstallingen van de ondernemingen van invloed op de sfeer en uitstraling in het gebied. Zo verlengen terrassen en andere zitgelegenheden de verblijfsduur van bezoekers en vergroten reclameborden bijvoorbeeld de zichtbaarheid van de onderneming. Op Boulevard Kralingen heeft 64 procent van de ondernemers één of meerdere uitstallingen. Dit is iets hoger dan in de andere benchmark-gebieden. Positief is dat relatief veel uitstallingen ten goede komen van de verblijfskwaliteit. Deze zijn met name te vinden in Frits Ruysstraat en op de Vlietlaan.

Boulevard Kralingen (Specifiek het BOG-bezit Woonstad Rotterdam)



Benchmark (Gemiddelde Oranjeboomstraat, Nieuwe Binnenweg, Boulevard Kralingen)



6. BOULEVARD KRALINGEN

6.2 Toekomstige situatie

Demografie

Het aantal inwoners in Kralingen-Crooswijk groeit naar verwachting flink (+8,4%). Volgens prognoses komen er ruim 4.500 wijkbewoners bij. Vooral de ontwikkeling van Nieuw Kralingen draagt hieraan bij. Hoewel ook in Kralingen de komende jaren sprake zal zijn van vergrijzing, blijft het aandeel 65-plussers relatief klein (16,5%). In Rotterdam vormt deze leeftijdsgroep in 2035 circa 18,6% van de bevolking.

Gebiedskoers

In de *Gebiedskoers Detailhandel 2021-2024* voor Kralingen-Crooswijk is de Boulevard Kralingen door de Gemeente Rotterdam aangeduid als ‘buurtcentrum’; een centrum waar naast winkels ook andere publieksgerichte en sociaal-maatschappelijke voorzieningen aanwezig zijn. De afgelopen jaren is het dagelijkse aanbod versterkt. Voor het functioneren van Boulevard Kralingen als boodschappencentrum is en blijft de Albert Heijn supermarkt essentieel.

De functionele samenhang tussen de straten dient volgens de gebiedskoers te worden versterkt. Daarnaast is er behoefte aan een betere branchering en meer diversiteit in het winkelaanbod. Met name in de Frits Ruysstraat wordt gedacht aan een herinrichting van de openbare ruimte. Een goede samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente is daarbij een belangrijke sleutel tot succes.

6.3 BOG-Strategie

Opgave

In de afgelopen 5 tot 10 jaar is fors in Boulevard Kralingen geïnvesteerd. Diverse (bedrijfs)panden zijn opgeknapt en er is sterk gestuurd op de branchering. Woonstad vervulde hierbij een belangrijke (regie) rol en zorgde ook voor de inzet van een procesregisseur. Door de komst van Albert Heijn en later ook van Jordy's Bakery is de aantrekkingskracht van Boulevard Kralingen aanzienlijk verbeterd. Dit is het meest gunstig geweest voor het functioneren van de Vlietlaan.

De onderlinge samenhang tussen de Frits Ruysstraat, Weteringstraat, Vlietlaan en de Goudse Rijweg blijft echter een belangrijk aandachtspunt. Bezoekers beleven Boulevard Kralingen onvoldoende als één (winkel)gebied. In dit kader is het ook van belang om de zichtbaarheid van de Frits Ruysstraat te verbeteren. Het parkeerterrein langs de Weteringstraat zorgt op dit moment (nog) te veel voor een onderbreking van het wandelcircuit. Vanuit de ondernemers bestaat de wens om de openbare ruimte in en rondom de Frits Ruysstraat aan te pakken (incl. parkeerterrein Weteringstraat).

Hoewel de inzet van de procesregisseur inmiddels is gestopt, blijft de samenwerking tussen gemeente, eigenaren en ondernemers in de toekomst belangrijk. Onder meer om te kunnen anticiperen op de lange(re) termijn effecten van de coronapandemie.

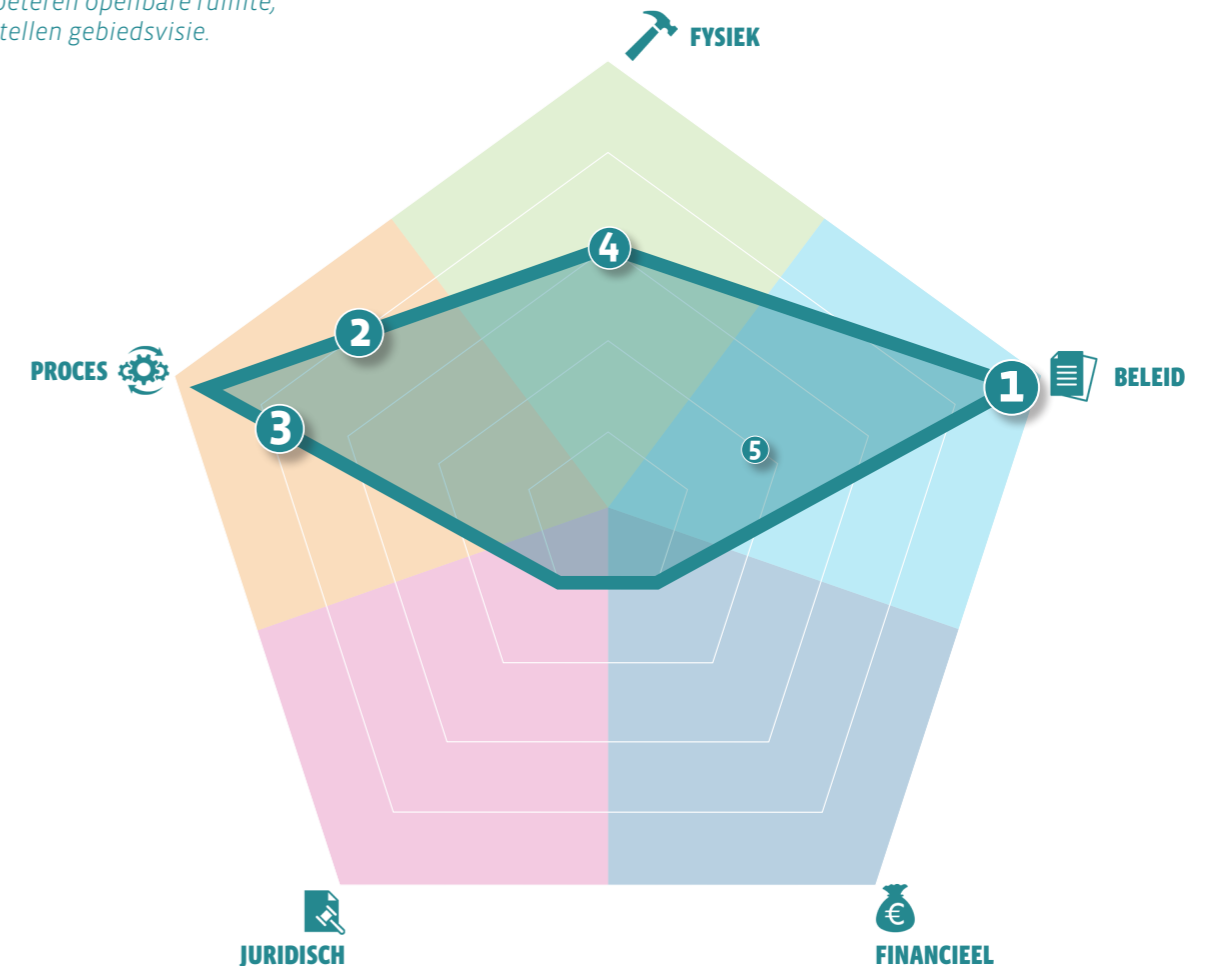
Instrumenten

Boulevard Kralingen functioneert relatief goed. Met intensief beheer heeft Woonstad dit gebied – samen met haar partners – een forse impuls gegeven. Inmiddels is deze beheervorm afgebouwd. In het gebied is echter nog wel sprake van een behoorlijke ruimtelijk-fysieke opgave. De samenhang tussen de straten moet worden vergroot om in de toekomst voldoende aantrekkelijk te blijven. Een focus op proces en beleid, maar ook het fysieke aspect blijft van belang. Daarbij werd het opstellen van een brancheringsplan tijdens de workshop genoemd als een bepalend instrument voor succes (nr. 1).

Daarnaast is de samenwerking met andere eigenaren – vooral buiten de Frits Ruysstraat – van belang (nr. 2) en kan *placemaking* het gebied aantrekkelijker maken (nr. 3). Met dit laatste kan een extra reden ontstaan om Boulevard Kralingen te bezoeken. Ook het verbeteren van de openbare ruimte in en rondom de Frits Ruysstraat wordt genoemd als een belangrijke actie (nr. 4). Wens van de ondernemers is daarbij om de parkeerplaatsen in de Frits Ruysstraat te verplaatsen naar één kant, zodat aan de andere kant meer ruimte ontstaat voor verblijven. Tot slot wordt nog het opstellen van een gebiedsvisie genoemd. Dit instrument kreeg tijdens de workshop echter wel wat minder prioriteit.

Van de door *RuimteVerhaal* en *Roots* voorgestelde instrumenten om de maatschappelijke meerwaarde van het BOG-bezit te vergroten (zie bijlage I) werden bij Boulevard vooral de proces- en beleidsinstrumenten als toepasbaar beoordeeld (zie onderstaande figuur). De deelnemers van de workshop kenden de hoogste prioriteit toe aan de inzet van de volgende vijf instrumenten:

1. Opstellen brancheringsplan;
2. Samenwerking met andere eigenaren;
3. Aanjagen placemaking;
4. Verbeteren openbare ruimte;
5. Opstellen gebiedsvisie.



7. ADVIES

In dit hoofdstuk wordt advies gegeven over de manier waarop Woonstad Rotterdam met haar bedrijfsonroerendgoed kan bijdragen aan vitale ondernemingen en vitale gemeenschappen. De focus ligt daarbij op de maatschappelijke meerwaarde van bedrijfsonroerendgoed (BOG). Dit advies dient als input voor het herijken van de BOG-strategieën in 2022.

Rol Woonstad

De kerntaak van Woonstad Rotterdam als woningcorporatie is het bieden van betaalbare huisvesting. Dit huisvestingsvraagstuk is in belangrijke mate gekoppeld aan het begrip 'leefbaarheid'. Tijdens de workshop was vrijwel iedereen (94%) het er over eens dat bedrijfsonroerendgoed kan bijdragen aan de leefbaarheid en ontwikkeling van wijken. De BOG-portefeuille van Woonstad is daarmee een belangrijk instrument met grote maatschappelijke impact.

De portefeuille van Woonstad Rotterdam telt zo'n 1.175 bedrijfsruimtes, bestaande uit circa 370 winkel- en horecaruimtes en ruim 800 kantoren, opslag- en werkplaatsen. Het betreft met name kleine units (75-150 m²) op B/C locaties. Objecten waar commerciële beleggers vaak weinig belangstelling voor hebben. Voor Woonstad Rotterdam staat echter niet (het rendement van) de belegging centraal, maar de bewoner en het woongenot van die bewoners. Vanuit dit oogpunt kan Woonstad op strategische locaties in Rotterdam een belangrijk verschil maken met haar bedrijfsonroerendgoed. Het ligt immers voor de hand dat bewoners zonder het BOG van Woonstad voor belangrijke dagelijkse voorzieningen een grote(re) afstand zouden moeten afleggen. Een actieve rol van Woonstad draagt daarmee direct bij aan de leefbaarheid in de wijk. Dit laatste werd bevestigd in de workshop, waar 81 procent van de deelnemers het eens was met de stelling dat Woonstad de leefbaarheid in wijken versterkt met haar bedrijfsonroerendgoed. De deelnemers waren het er zelfs unaniem over eens dat dit niet per sé maatschappelijk vastgoed hoeft te zijn.

Woonstad faciliteert met haar bedrijfsonroerendgoed lokaal aanbod en ondernemerschap. In 2018 was de totale BOG-portefeuille van Woonstad goed voor zo'n 3.900 banen (Woonstad, 2018). Veelal op plekken waar deze het hardste nodig zijn. Daarnaast levert Woonstad met haar BOG-bezit een belangrijke bijdrage aan de dynamiek in de straat. In de casussen (met name de Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen) zagen we hiervan al een aantal goede voorbeelden. Denk aan de sfeervolle luifels in de Frits Ruysstraat, de vestiging van Jordy's Bakery op de Vlietlaan, de upgrade van een aantal panden¹ op de Nieuwe Binnenweg en de toekomstige invulling van het Blauwe Blok en Gerdesiaweg 347.

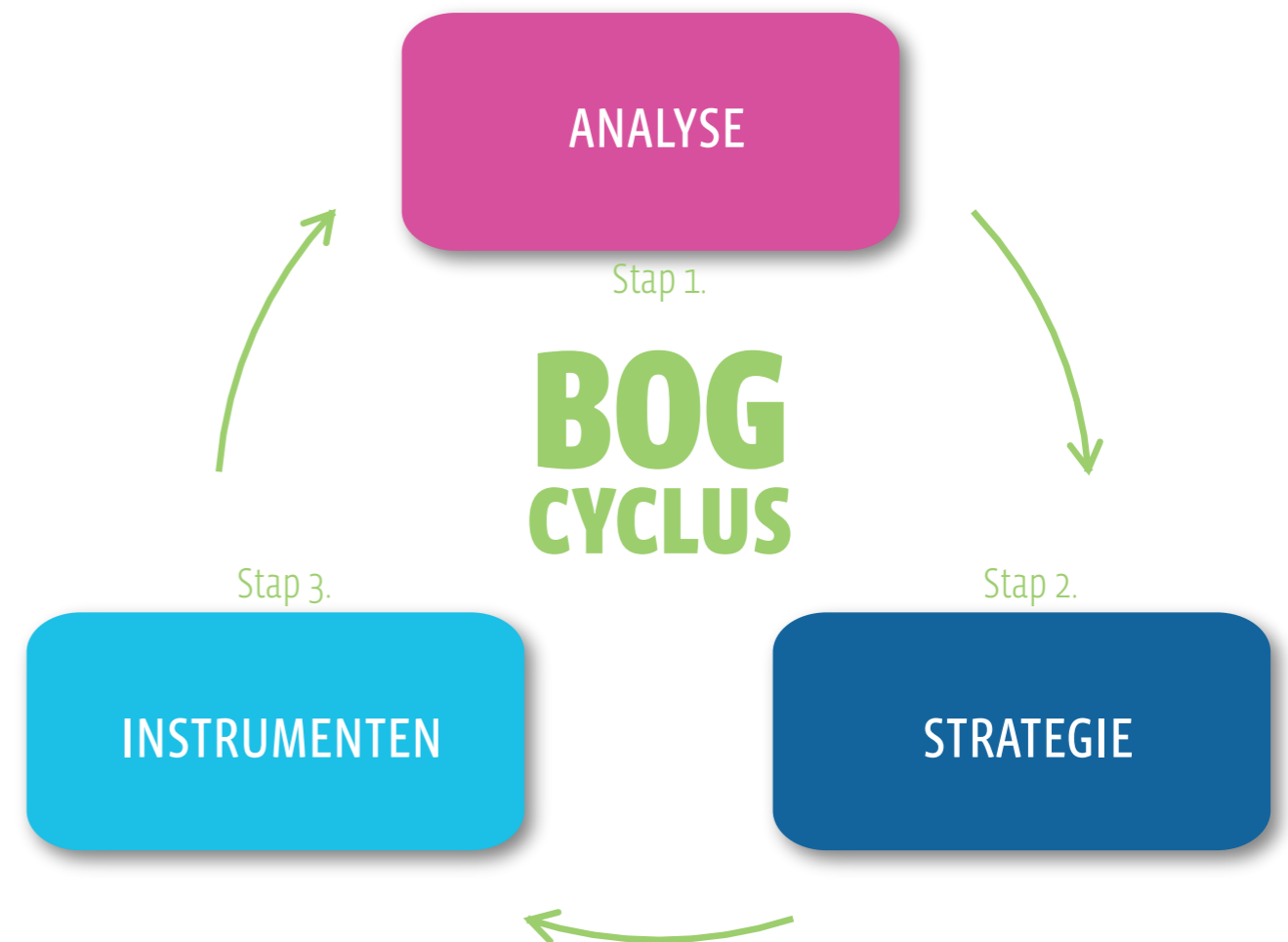
In dit onderzoek is de dynamiek van het bedrijfsonroerendgoed van Woonstad beoordeeld op een zestal aspecten, namelijk: *toegankelijkheid, transparantie, uitstraling, openbaarheid, etalage-inrichting* en *uitstallingen*. Met name als het gaat om uitstraling, etalage-inrichting en uitstallingen kan in de drie casusgebieden nog een verbeteringslag worden gemaakt. Dit geldt in het bijzonder voor de Oranjeboomstraat.

De rol die Woonstad ten aanzien van 'maatschappelijke meerwaarde' kan pakken, is op hoofdlijnen goed samen te vatten in de sleutelwoorden: *programmeren, sturen, verbinden* en *regie voeren*. Hoe hier precies vorm aan wordt gegeven hangt af van de lokale opgave. Elke wijk vraagt namelijk om een eigen aanpak. Ook de deelnemers van de workshop waren het hier unaniem over eens. Welke rol Woonstad ten aanzien van 'maatschappelijke meerwaarde' pakt, zal dus verschillen per locatie en per moment.

¹ Het betreft de adressen Nieuwe Binnenweg 316, 318, 320, 322, 324 en 326.

Advies: doorlopen BOG-cyclus

Bij het bepalen van de gewenste rol kan Woonstad drie stappen doorlopen. De eerste stap betreft een grondige analyse op wijk-, buurt- en straatniveau. Na het in beeld brengen van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen kan voor het specifieke gebied een strategie worden bepaald. Deze strategie kan vervolgens worden vertaald in effectieve instrumenten, waarmee Woonstad de maatschappelijke meerwaarde van haar bedrijfsonroerendgoed kan vergroten. De drie stappen tezamen vormen de BOG-cyclus. Het advies is om deze stappen herhaaldelijk te doorlopen. Zo kan tijdig geanticipeerd worden op nieuwe ontwikkelingen. Op de volgende bladzijde volgt een uitgebreidere toelichting per stap.



7. ADVIES

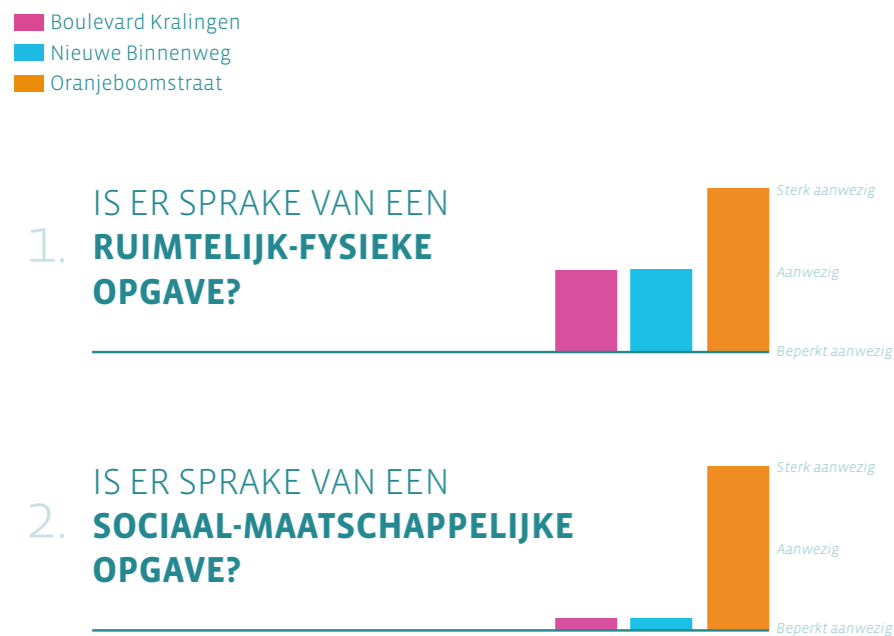
STAP 1.

Analyse

In de eerste stap wordt de BOG-portefeuille van Woonstad uitgebreid geanalyseerd. Op wijk- en buurtniveau worden diverse kenmerken in beeld gebracht. Denk aan de demografie en de kenmerken van de detailhandelsstructuur. De recent opgestelde *Gebiedskoersen Detailhandel* geven daarbij inzicht in het functioneren van de detailhandel en de strategie van de Gemeente Rotterdam.

Op pandniveau geven de zes aspecten (*toegankelijkheid, transparantie, uitstraling, openbaarheid, etalage-inrichting en uitstallingen*) inzicht in de dynamiek van het bedrijfsonroerendgoed. Aanvullend hierop kunnen interviews worden afgenomen met de diverse gebruikers (bijvoorbeeld met bewoners, ondernemers en de gemeente) helpen met het duiden van de feiten en cijfers.

Vervolgens kan op basis van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen worden bepaald in hoeverre er sprake is van een ruimtelijk-fysieke en/of een sociaal-maatschappelijke opgave. In de figuur hieronder is dit vast gedaan voor de Oranjeboomstraat, de Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen. Na het definiëren van de opgave kan worden overgegaan tot het bepalen van de meest effectieve strategie (zie stap 2).



STAP 2.

Strategie

In de tweede stap wordt de precieze rol en beheersvorm bepaald. Is er sprake van een 'sterk aanwezige' ruimtelijk-fysieke en/of sociaal-maatschappelijke opgave? Dan ligt het voor de hand om over te gaan tot projectmatig beheer. Dit is de meest intensieve beheersvorm met de meeste prioriteit en middelen. Een vorm van beheer die passend is in de Oranjeboomstraat.

Bij een 'aanwezige' ruimtelijk-fysieke en/of sociaal-maatschappelijke opgave kan worden ingezet op intensief beheer. De vorm van beheer past bij de uitdagingen op de Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen.

Mocht er 'beperkt' sprake zijn van een ruimtelijk-fysieke en/of sociaal-maatschappelijke opgave dan kan worden overgegaan tot regulier beheer. Daarbij is het in algemene zin ook van belang om de strategie af te stemmen op de strategie van andere partijen in het gebied.

Veel prioriteit

PROJECTMATIG BEHEER

Oranjeboomstraat

INTENSIEF BEHEER

Nieuwe Binnenweg
Boulevard Kralingen

REGULIER BEHEER

Weinig prioriteit

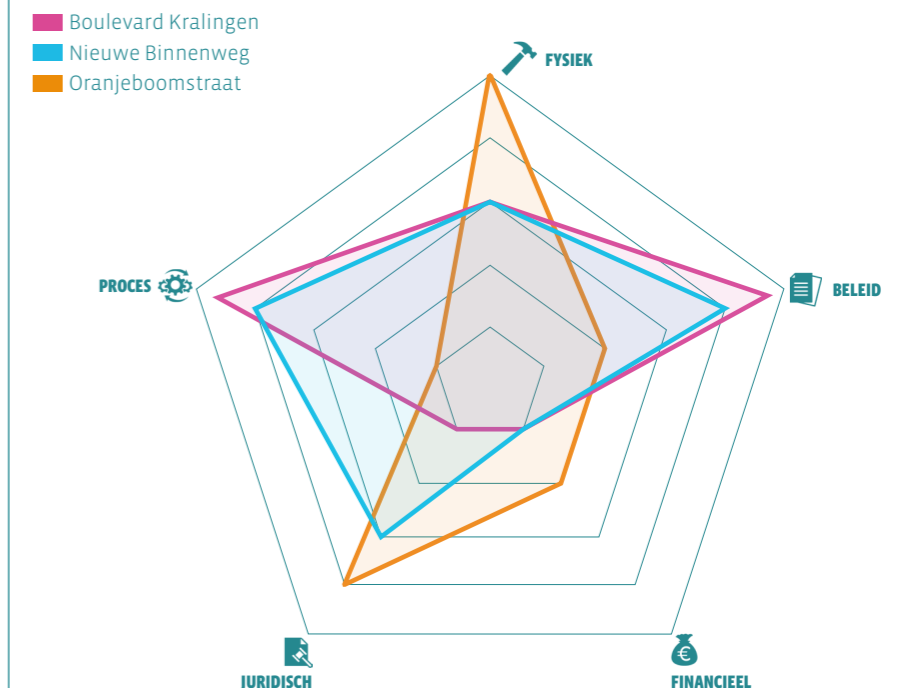
STAP 3.

Instrumenten






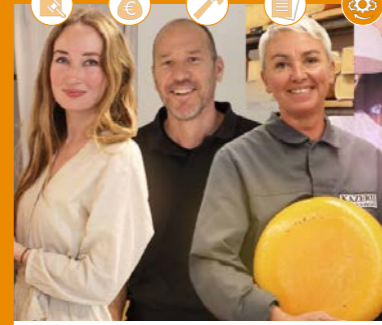








Afhankelijk van de beheersvorm kunnen de instrumenten en de prioritering hiervan worden bepaald. Tijdens de workshop bleek dat Woonstad op vijf domeinen (fysiek, beleid, financieel, juridisch en proces) instrumenten kan inzetten om de maatschappelijke meerwaarde van haar bedrijfsonroerendgoed te vergroten (zie bijlage 1 voor een overzicht van alle instrument die Woonstad Rotterdam in theorie zou kunnen inzetten).

Welke instrumenten het meest effectief zijn hangt af van de specifieke opgave en de gekozen beheersvorm. Dit kan dus (sterk) per gebied verschillen. In het geval van de Oranjeboomstraat kregen bijvoorbeeld de instrumenten op het fysieke en juridische domein prioriteit. Terwijl de belangrijkste instrumenten voor de Nieuwe Binnenweg en Boulevard Kralingen zich juist vooral richten op proces en beleid.

Welke instrumenten het meest gewenst zijn, kan worden bepaald tijdens een brainstorm met belangrijke stakeholders uit het gebied. Samen kom je immers verder dan alleen! Dit bleek ook tijdens de workshop; een ruime meerderheid (65%) was het er over eens dat Woonstad niet zonder haar partners de leefbaarheid in wijken kan verbeteren.



BIJLAGE I. Overzicht BOG-instrumenten

<p>Aanjagen placemaking</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Kennisontwikkeling</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Samenwerking met andere eigenaren</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Huurdersacquisitie</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Gebiedsmarketing</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Opzetten van een ondernemersvereniging</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>
<p>Regels t.a.v. gevelreclame en etalage-inrichting</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Regels t.a.v. de openingstijden</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Regels t.a.v. uitstallingen</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Regels t.a.v. inloopfunctie</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Naleving van wet- en regelgeving</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	
<p>Opzetten BIZ / ondernemersfonds</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Huurincentives of -verlaging</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huurvrije periode - Huurkorting - Ingroei huur <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Coördineren subsidieregelingen</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>	<p>Turn-key oplevering panden</p>  <p>Toelichting:</p> <p>Partners:</p>		

BIJLAGE I. Overzicht BOG-instrumenten

Strategisch aankopen





Toelichting:

Partners:

Opstellen gebiedsvisie

(i.a.v. detailhandel, voorzieningen, wonen)



Toelichting:

Partners:



Opstellen van een brancheringsplan



Toelichting:

Partners:

Opstellen van een plintenstrategie





Toelichting:

Partners:

Stedelijke herverkaveling



(verplaatsen van ondernemers)



Toelichting:

Partners:



Opknappen pand(en)



Toelichting:

Partners:



Sloop/nieuwbouw panden



Toelichting:

Partners:



Verbeteren openbare ruimte



Toelichting:

Partners:



Stimuleren transformatie



Toelichting:

Partners:

Beheer openbare ruimte (schoon, heel, veilig)



Toelichting:

Partners:



RuimteVerhaal

Eendrachtstraat 87
8012VW Zwolle

E Info@RuimteVerhaal.nl

T +31 (0)6 319 479 97

Roots Beleidsadvies

Geestbrugkade 32
2281 CX Rijswijk

E info@rootsadvies.nl

T +31 (0)70 77 99 469