

## BEDRIJFSMATIG VASTGOED

BEIJERLANDSELAAN | GROENE HILLEDIJK

### Inleiding en context

De alliantie Hand in Hand heeft een meerjaren plan opgesteld om van de Beijerlandse laan en de Groene Hilledijk in Rotterdam Zuid weer een vitaal en aantrekkelijk stuk stad te maken.

Het plan bevat vier programmatische pijlers:

- Ondernijning
- Fysiek
- Branchering en woonprogramma
- Imago en Communicatie

Binnen de pijler Branchering en Woonprogramma zijn de volgende doelen opgenomen:

- Het inkorten van het winkelgebied
- Het realiseren en versterken van het kernwinkelgebied met een aantrekkelijke branchering
- Het realiseren van een aantrekkelijke mixed zone

Ten einde de doelstellingen van de pijler Branchering te bereiken heeft Gemeente Rotterdam bedrijfsmatig vastgoed verworven aan de Beijerlandse laan en de Groene Hilledijk.

Interne Gemeentelijke richtlijnen voor verhuur hanteert de volgende hoofdregel dat de huurder van een onroerende zaak geselecteerd moet worden aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De gemeente dient een passende mate van openbaarheid te verzekeren met betrekking tot:

- de beschikbaarheid van de onroerende zaak
- de selectieprocedure
- het tijdschema
- de toe te passen selectiecriteria

Op basis hiervan heeft Hand in Hand samen met Gemeente Rotterdam het volgende proces ingericht voor de verhuringen van bedrijfsmatig vastgoed aan de Groene Hilledijk en de Beijerlandse laan

### Publicatie en informatieverstrekking

- Voor het gebied is een laanmakelaar aangesteld. De laanmakelaar wordt extern ingehuurd via de DAS Externe Inhuur gunningsleidraad en geaccordeerde verklaringen: VOG, Informatie gebruik en geheimhouding, Integriteit en geheimhouding, Arbeidsverleden en regeling draai deurambtenaar.
- Geïnteresseerde kandidaat-huurders kunnen zich ten alle tijden wenden tot de laanmakelaar via email en mobiel.
- Op de website van Hand in Hand is de contactinformatie te vinden van de laanmakelaar. Tevens is op de website informatie beschikbaar over de beschikbare panden, de inschrijf- en selectieprocedure, de toetsingscriteria en het Brancheringsplan. Via de sociale media van Hand in Hand - LinkedIn, Instagram, Facebook - worden de website en de contactgegevens van de Laanmakelaar onder de aandacht gebracht. Tevens via de Nieuwsbrieven en media platforms als Like-je-Wijk, de Havenloods, Open Rotterdam en andere stedelijke media die periodiek aandacht besteden aan het gebied. Dit zijn relevante communicatiekanalen om de doelgroepen op een laagdrempelige en transparante wijze te bereiken, te informeren en in staat te stellen tot aanmelding.
- Panden die te huur worden aangeboden worden tegelijkertijd op de website van Hand in Hand gepubliceerd en op overheid.nl. Hierbij wordt de mobiel en email van de Laanmakelaar vermeld en tevens de essentiële pandinformatie - adres, inrichting, oppervlaktes met foto.

## Selectieproces

### Voorselectie door globale toets

De laanmakelaar heeft het eerste contact met de kandidaten, geeft nadere informatie over de procedure, de toetsingscriteria en over het pand. De laanmakelaar bespreekt het Brancheringsplan met de kandidaat. De laanmakelaar plant een kennismakingsafspraak en een pandbezoeking in samen met een teamgenoot van Gemeentelijk vastgoed (vierogenprincipe). De laanmakelaar verkent de huurvoorwaarden met de kandidaat-huurder: huurniveau, huurperiode en opleveringsniveau.

De kandidaat-huurder dient aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- Een ondernemersplan te hebben gericht op deze locatie wat bestaat uit de volgende onderdelen - informatie over de ondernemer (CV, ondernemerservaring), conceptbeschrijving, marktverkenning, financiële onderbouwing (exploitatie-, investering- en liquiditeitsbegroting), noodzakelijke vergunningen, inrichtingsschets, marketingplan en meerwaarde voor het winkelgebied in relatie tot het brancheringsplan.
- Het ondertekenen van Eigen Verklaring (oa niet in staat van faillissement, geen strafrechtelijke achtergrond) als onderdeel van de Bibob toets die in de laatste van het proces wordt uitgevoerd.

De laanmakelaar toetst de kandidaat-huurder op de volgende criteria:

- Heeft de kandidaat-huurder een volledig ondernemersplan ingediend
- Heeft de kandidaat-huurder de eigen verklaring ingediend
- Een globale toets van het concept ten opzichte van het Brancheringsplan.

Een overduidelijke mis-match leidt tot een onderbouwde afwijzing. Bij twijfel wordt dit voorgelegd aan de brancheringscommissie. Indien de kandidaat voldoet aan alle 3 criteria dan wordt de kandidaat voorgesteld aan de brancheringscommissie. Indien dit niet het geval is zal de Laanmakelaar de kandidaat hier per email over informeren met onderbouwing. De laanmakelaar toetst of het concept van de kandidaat-huurder past in de Brancheringsvisie van het gebied. Zie bijlage. Tevens toets de laanmakelaar de levensvatbaarheid van het concept en de ondernemerservaring en vaardigheden van de kandidaat-huurder.

## Selectie door de brancheringscommissie

### Samenstelling

De brancheringscommissie bestaat uit vertegenwoordigers van BIZ eigenaren, BIZ gebruikers, de bewoners en gemeente Rotterdam.

### Leden:

- Biz Eigenaren, bestuur – Henk Oedairam / John Koorevaar (1 stem)
- Biz Gebruikers, bestuur – Rita Omolo (1 stem)
- Wijkraad Hillesluis, Bert Lemmens en wijkraad Bloemhof (Petra Franken) – (1 stem)
- Projectmanager SO, Economie – Petra Eielts, Procesmanager Hand in Hand – Ron van Gelder (1 stem)
- Projectmanager SO - Vastgoedbeheer Gemeentelijk vastgoed – Paul Bouts, Jeroen van Harmelen, Rob Tieman (1 stem)
- Dienst Veilig – Marco Lagerman (1stem)
- Laanmakelaar – Hans van Agt (1 stem)

### Werkwijze en selectiecriteria

- Voorafgaand aan de bijeenkomst van de brancheringscommissie ontvangen de leden de volgende info van de kandidaat-huurders:
- Ondernemersplan
- Eventueel andere door de kandidaat aangeleverde aanvullende informatie
- De kandidaten worden uitgenodigd om te “pitchen” voor de brancheringscommissie waarbij de leden van de commissie ook in de gelegenheid worden gesteld tot het stellen van vragen.

### De leden van de brancheringscommissie hanteren bij de beoordeling de volgende criteria:

- Past het concept in de brancheringsplan
- Wat is de kwaliteit van het ondernemersplan
- Wat is de kwaliteit van de ondernemer / ondernemersvaardigheden
- In hoeverre toont de ondernemer betrokkenheid met de gebiedsontwikkeling

### Wijze besluitvorming

- De vergadering wordt gefaciliteerd, voorbereid en technisch voorgezeten door de Laanmakelaar. Er wordt gewerkt volgens een open agenda met vastlegging van gemaakte afspraken.
- Uitgangspunt is besluitvorming op grond van consensus (na dialoog vinden de aanwezigen elkaar in een gezamenlijk besluit)
- Indien consensus niet mogelijk dan besluit bij meerderheid van stemmen van aanwezigen conform de stemverdeling

### Communicatie

- De laanmanager informeert binnen een periode van twee weken de kandidaat-huurder over het besluit van de Brancheringscommissie. Dit gebeurt mondeling en per email. Het besluit kan inhouden dat de kandidaat als voorkeurskandidaat wordt voorgedragen of dat de kandidaat op een reservelijst wordt geplaatst of dat de kandidaat wordt afgewezen met benoeming van gronden conform toetsingscriteria

### Onderhandelingsfase

Afdeling Vastgoed start de onderhandeling over de huurvoorwaarden met de kandidaat om tot een geacordeerde huurovereenkomst te komen. Tevens wordt een bibob-onderzoek gestart en een kredietwaardigheidstoets uitgezet.

### Verhuur

Vastlegging huurovereenkomst, betaling waarborg, sleuteloverdracht enz.