

Verlag: vakexcursie plintprogrammering 40-40-20

Datum: 23 mei 2024

Locatie: De Waterkant (Feijenoord City), Rotterdam

Ondernemers die impact maken op de buurt zijn enorm belangrijk voor gezonde wijken. Zuidoost City ging met een zeer gemêleerde groep ondernemers, stadsdeelbestuurder, gebiedsmakelaars, vastgoedeigenaren en investeringspartijen naar de Waterkant (Feijenoord City) in Rotterdam om te kijken hoe zij daar ondernemers die maatschappelijk een extra bijdrage leveren hebben gehuisvest.

Enorm inspirerend om te zien hoe impactvolle ondernemers als Lunch Bunch, Puik Werkt, Oxious upcycling atelier, Beroepentuin Rotterdam, Speelfabriek, Wear, Concrete Lions, Rushworld en Panna Knock Out Straatvoetballoods hier een plek hebben gekregen om zich verder te kunnen ontwikkelen.

Meer informatie over programma en deelnemers zie:

<https://zuidoostcity.nl/vakexcursie-40-40-20-plintprogrammering/>

Verzamelen bij The Extra Mile

De deelnemers verzamelden zich bij The Extra Mile in Zuidoost en om 09.15 uur vertrokken we per touringcar naar de Waterkant (Feijenoord City) in Rotterdam. Tijdens de busreis stelden een aantal deelnemers zich voor.

- Ruth Jansen, Zuidas Today, is mee omdat zij vindt dat Zuidas en Zuidoost meer de verbinding met elkaar moeten zoeken en elkaar kunnen versterken. Het gaat om de mensen en de juiste faciliteiten die aanwezig moeten zijn in de plint. Vandaag wil ze leren van hoe Rotterdam dit aanpakt.
- Niels Heijdenrijk, senior planoloog bij de gemeente Amsterdam, houdt zich bezig met de voorzieningenstrategie en is op zoek hoe je de juiste ondernemers op de juiste plek krijgt. Hij wil graag leren hoe je in het begin van het proces afspraken maakt, zodat aan het eind de juiste ondernemers er zitten.
- Robert Kathusing, is gebiedsmakelaar Gein in Zuidoost. Het is een grote wijk met maar liefst 12.000 inwoners maar er is daar relatief weinig te doen. Hij hoopt te leren hoe dat kan worden verbeterd.
- Judith van Eijk, assetmanager Hoorne Vastgoed. Hoorne Vastgoed is eigenaar van bestaand vastgoed in Zuidoost als winkelcentra in Reigersbos en Holendrecht en kantoren. Ze zijn op zoek hoe ze daar invulling aan kunnen geven met lokale ondernemers en zij is benieuwd welke ondernemers er zijn geland bij de Waterkant.
- Virgil Elvira, Added Colour, is ondernemer in Zuidoost met een eigen mediabedrijf en heeft veel lokaal talent in dienst. Hij is leergierig en is benieuwd wat hij kan leren van Rotterdam.
- Simion Blom, stadsdeelbestuurder Zuidoost, wil dat Zuidoost de plek inneemt die zij verdient. Zuidoost moet het tweede stadscentrum worden van Amsterdam. Hij is klaar met de achterstand en de rode cijfers. We moeten ons focussen op waar we goed in zijn en dat uitvergroten en een infrastructuur neerleggen waar alles op aan kan haken. We moeten ambitieus zijn en leiderschap tonen.

De Waterkant: Hans van Rossum

In Rotterdam zijn we ontvangen door Hans van Rossum, directeur Stigam, Omgevingsmanager Johanneke de Lint en Gabor Everraert, hoofd Team Ruimtelijke Economie Rotterdam. Na een korte introductie van Saskia Bosnie, directeur Zuidoost City, gaf Hans een presentatie over gebiedsontwikkelingsproject De Waterkant, beter bekend als Feijenoord City.

Stigam, Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, is een private partij waar ook de gemeente in zit en samen het gebied tot ontwikkeling brengt. Jaren geleden is een aantal panden aangekocht zodat daar het nieuwe Feijenoord stadion kon komen. Maar nu dat niet doorgaat biedt dit een kans om de bestaande panden die uiteindelijk gesloopt gaan worden intensief te laten gebruiken door ondernemers die sociaal of maatschappelijk impact maken. Zij kunnen hier blijven in afwachting van het alternatieve programma dat wordt ontwikkeld.

Dit programma komt tot stand door aan de voorkant randvoorwaarden te formuleren die voortgekomen zijn uit de participatie met de directe omgeving. Dit heeft geleid tot een sociaal kader die de basis heeft gevormd van het ruimtelijk programma. En dus niet andersom. De ondernemers die er nu zitten vormen de basis voor de nieuwe situatie. Jongeren zijn er actief bij betrokken en zij kijken anders naar het gebied. Er is een klankbordgroep van 70 man die heel divers is van samenstelling.

In de statuten van de stichting staat dat er aandacht moet zijn voor het sociale component (verbonden wijk, werkgelegenheid, opleiding) en geen winstoogmerk. Dat vinden banken best moeilijk. In het programma komen nu elementen terug die normaal gesproken vanuit financieel oogpunt nooit gedaan zouden worden. Zoals een overkluizing en het aanleggen van een getijdenpark door de gemeente met veel outdoor sportfaciliteiten. Er wordt goed gekeken naar het niet-wonen programma en wat past bij de omliggende gebieden. Moet goed zijn voor oud en nieuw. Mensen die al in de buurt wonen krijgen voorrang op bepaalde type woningen, voordat deze op de markt komen. In de oude wijken komen dan weer woningen vrij en dat is ook goed voor die wijken.

Voor de hoogte van de huur voor ondernemers wordt de impact op de omgeving meegenomen. Daarmee wordt aan de voorkant een lagere opbrengst geaccepteerd voor de totale GREX. Huur is wel maatwerk, hoe groter de impact hoe lager de huur. Daarin wordt nu geoefend. Eerste 2 jaar gratis of een paar tientjes per m². Daarna wordt verder gekeken. Om te bepalen wat de maatschappelijke impact is is er een Quality Board in het leven geroepen die dit toetst. Geleerd is dat ondernemers het niet leuk vinden om sociaal ondernemer te worden genoemd. Ze zijn in de eerste plaats ondernemer.

In de toekomstige plannen is nu een Makersplace opgenomen van 8.000 m² waar ondernemers een lage huur betalen. Er wordt nu gezocht naar een partij die de gehele huur in een keer wil overnemen en het complex wil exploiteren.

Zuidoost City: Ryan Pinas

Na de presentatie van Hans geeft Ryan een toelichting op het project Ruimtezoekers. Ryan is, net zoals Saskia Rill, matchmaker bij het Zuidoost City project Ruimtezoekers. Hij legt uit waarom het project bestaat, hoe ze het aanpakken en waar ze tegenaan lopen.

Ruimtezoekers is een opdracht betaald door de Gemeente Amsterdam en het Masterplan omdat steeds meer ondernemers ruimte zoeken in Zuidoost en het van belang is dat vooral lokale partijen een plek vinden en het belangrijk is dat het DNA van Zuidoost wordt behouden. Maar het gaat niet vanzelf. Het is makkelijker voor vastgoedpartijen om grotere ketens te verbinden en het gebied is nog in ontwikkeling en plinten staan vaak leeg (in nieuwbouw). Veel ondernemers zoeken een plek maar kunnen die niet vinden. Wat dus tegenstrijdig is en gelijk aangeeft hoe complex het is.

Aan de ene kant wordt met de gemeente, stadsdeel en het Masterplan samen gewerkt, en aan de andere kant met vastgoedpartijen, woningcorporaties en makelaars. Er is een lijst met ondernemers die zoeken naar bedrijfsruimte en een inventarisatie van beschikbare ruimtes. Zuidoost City gaat mee met ondernemers naar gesprekken met makelaars, bouwt een netwerk rondom ondernemers, organiseert tours en heeft een appgroep opgericht.

De betaalbaarheid is een probleem waar vaak tegenaan wordt gelopen, maar er zijn ook vele aannames van vastgoedeigenaren naar lokale ondernemers en andersom. Ondernemers voelen zich vaak niet serieus genomen. Zij worden voorbereid op de vragen die ze kunnen verwachten en worden geholpen om hun ideeën verder te ontwikkelen naar concepten op papier.

Gemeente Rotterdam: Gabor Everraert

Gabor is hoofd Team Ruimtelijke Economie en is met zijn team voornamelijk bezig met het slechten van denkbeelden. Bedrijfsruimtes staan onder druk vanwege de woningnood, maar functies zijn in de wijken en buurten nodig voor de balans. Een bedrijf zoekt geen plek, maar een functie zoekt een plek en nabijheid van functies is erg belangrijk. Rotterdam moet geen tweede Londen worden waar alle functies te ver weg zijn. Het moet een 15 minuten stad zijn. Rotterdam is de eerste gemeente met een collegetarget bedrijfsruimtes en richt zich op maakbanen.

Wat je nu ziet is dat er veel scheefwerkers zijn. Bedrijven die op verkeerde plekken zitten. Een klimhal moet niet op een bedrijventerrein zitten ver van de stad, maar dicht bij de mensen. Het is een hele schuifpuzzel om dat allemaal uit te wisselen maar je moet wel een keer beginnen. Met name 500 m² tot 1000 m² oppervlakte is nu heel veel wachttijd voor. Om dit op te lossen werken ze samen in de gouden driehoek: gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers.

WYNE: Tony Wijntuin

Tony houdt zich al jaren bezig met optimale plintprogrammeringen en heeft een model ontworpen waarin hij predikt voor een 40-40-20 verdeling voor de verhuur van bedrijfsruimtes aan ondernemers. Waarbij ondernemers die impact maken op een buurt lagere huren betalen (in het begin). Uiteindelijk gaat het er wel om dat een ondernemer rendabel moet zijn, maar daar kan een tijd overheen gaan en zo worden ze op deze manier geholpen om een echte ondernemer te worden. En maken ze gelijk impact op een buurt.

Na de presentaties was het tijd voor een broodje van impactondernemer de [Lunch Bunch](#), een sociaal ondernemer die lunches verzorgt voor bedrijven in de buurt en waar je achtergrond als medewerker niet telt. Omgevingsmanager Johanneke de Lint nam ons daarna mee naar maar liefst acht ondernemers.

- [Puik Werkt](#): een aannemer waar jongeren (18-27 jaar) die bijvoorbeeld vroegtijdig school hebben verlaten de aannemerij leren kennen en met hun handen leren werken. Eerst in de utility bouw, maar daarna ook bij bedrijven en mensen thuis. Mooi om te zien wat voor mooie tafels ze maken.
- [Oxious talent factory](#): een naaiatelier waar mensen uit andere landen die geen diploma hebben, maar wel kunnen naaien aan de slag kunnen. Op dit moment werken er 11 mensen aan het upcyclen van oude materialen van bijvoorbeeld De Zeeman of voetbalclubs.
- [De Beroepentuin](#): een plek waar jongeren met afstand tot de arbeidsmarkt de kortste route krijgen (3 maanden) van leren naar betaald werk in de techniek. Hier leren ze elektrotechniek, maar ook het plaatsen van zonnepanelen.
- [Speelfabriek](#): een toffe speellocatie voor de jeugd (lagere school) om in aanraking te komen met techniek. Waar ze zelf dingen kunnen maken en gelijk testen.
- [WEAR](#): twee jongens die na het succes van het schoonmaken van sneakers en stap verder zijn gegaan en nu tweedehands schoenen aanbieden als nieuw tegen een lage prijs van 30 a 60 euro.
- Concrete Lions, Rushworld en [Panna Knock Out](#) Straatvoetballoods: hebben hier in drie hallen een plek gekregen om zich verder te ontwikkelen. Jongeren die niet zo goed passen bij traditionele verenigingen kunnen hier langskomen om te basketballen en straatvoetballen en voor urban running. Gekeken wordt of ze daar ook huiswerkbegeleiding kunnen krijgen omdat thuis daar vaak niet aan toe wordt gekomen.

Na deze inspirerende ondernemers was het weer tijd voor de busrit naar Zuidoost. Om 16.00 uur kwamen we weer aan bij The Extra Mile. Mooi om te zien dat de deelnemers echt enthousiast zijn om de opgedane ideeën in Zuidoost te uitvoeren te brengen.