

Groene Hilledijk 237 A te (3073 AH) Rotterdam

Meer informatie over selectie-
procedure en profiel huurder

Zie pagina 9 t/m 11

oth.
move
ment



Ca. 196 m² (VVO) winkelruimte gelegen
op de begane grond

HUURPRIJS € 1.950,00 per maand

exclusief BTW en servicekosten



Omschrijving

Bent u op zoek naar een strategisch gelegen winkelruimte in het bruisende Rotterdam-Zuid?

Deze nette winkelruimte biedt uitstekende mogelijkheden voor diverse commerciële doeleinden, van retail tot dienstverlening.

Algemeen

Samen met de Beijerlandse laan is de Groene Hilledijk één van de belangrijkste winkelstraten van Rotterdam-Zuid. Dit levendige winkelgebied is de afgelopen jaren flink opgeknapt en trekt dagelijks veel bezoekers uit de omliggende wijken zoals Feijenoord, Hillesluis en IJsselmonde.

Het gebied kenmerkt zich door een divers winkel-aanbod, variërend van lokale speciaalzaken en supermarkten tot modewinkels, horeca en dienst-

verlenende ondernemingen. Dankzij deze mix is de Groene Hilledijk een aantrekkelijke bestemming voor zowel dagelijkse boodschappen als recreatief winkelen.

De gemeente Rotterdam heeft de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de uitstraling en veiligheid van de straat. Hierdoor is de Groene Hilledijk uitgegroeid tot een modern en veelzijdig winkelgebied met volop kansen voor nieuwe ondernemers.

Met de aanwezigheid van goede openbaar vervoersverbindingen (tram en bus) en voldoende parkeergelegenheid in de omgeving, is de bereikbaarheid uitstekend. Daarnaast zorgen de vele passanten en buurtbewoners voor een constante stroom aan potentiële klanten.

Vervolg omschrijving

Indeling

Ca. 196 m² (VVO) winkelruimte, gelegen op de begane grond.

De kelder wordt niet meeverhuurd.

De oppervlakten zijn zo zorgvuldig mogelijk vastgesteld, doch mogen niet worden aangemerkt als zuivere verhuurbare oppervlakte volgens de Nederlandse Eenheids Norm NEN 2580.

BIZ bijdrage

Het object bevindt zich in een Bedrijfsinvesteringszone (BIZ). Dit heeft tot gevolg dat er een bestemmingsbelasting kan gelden. De BIZ-bijdrage is een bestemmingsbelasting die op verzoek van ondernemers wordt geheven om met de opbrengst activiteiten in de openbare ruimte en op internet van en voor deze ondernemers te realiseren.

De BIZ bijdrage komt voor rekening van huurder.

Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief servicekosten en BTW.

Betalingswijze

De huurpenningen, servicekosten en BTW dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

Datum van oplevering

Streefdatum 1 januari 2026.

Voorzieningen

Het object zal casco, vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd), worden opgeleverd in de huidige staat met onder andere de navolgende voorzieningen:

- Pantry*;
- Toilet*.

Bovengenoemde voorzieningen (*) worden door verhuurder 'om niet' aan huurder ter beschikking gesteld.

Huurder dient deze voorzieningen gedurende de huurperiode goed te onderhouden, eventuele vervanging en/of reparatie komt voor rekening van huurder. Verhuurder heeft hierover dus geen onderhouds-, vervangings- en/of reparatieplicht.

Energielabel

Het object heeft een energielabel A+ en is geldig tot 8 juni 2033.

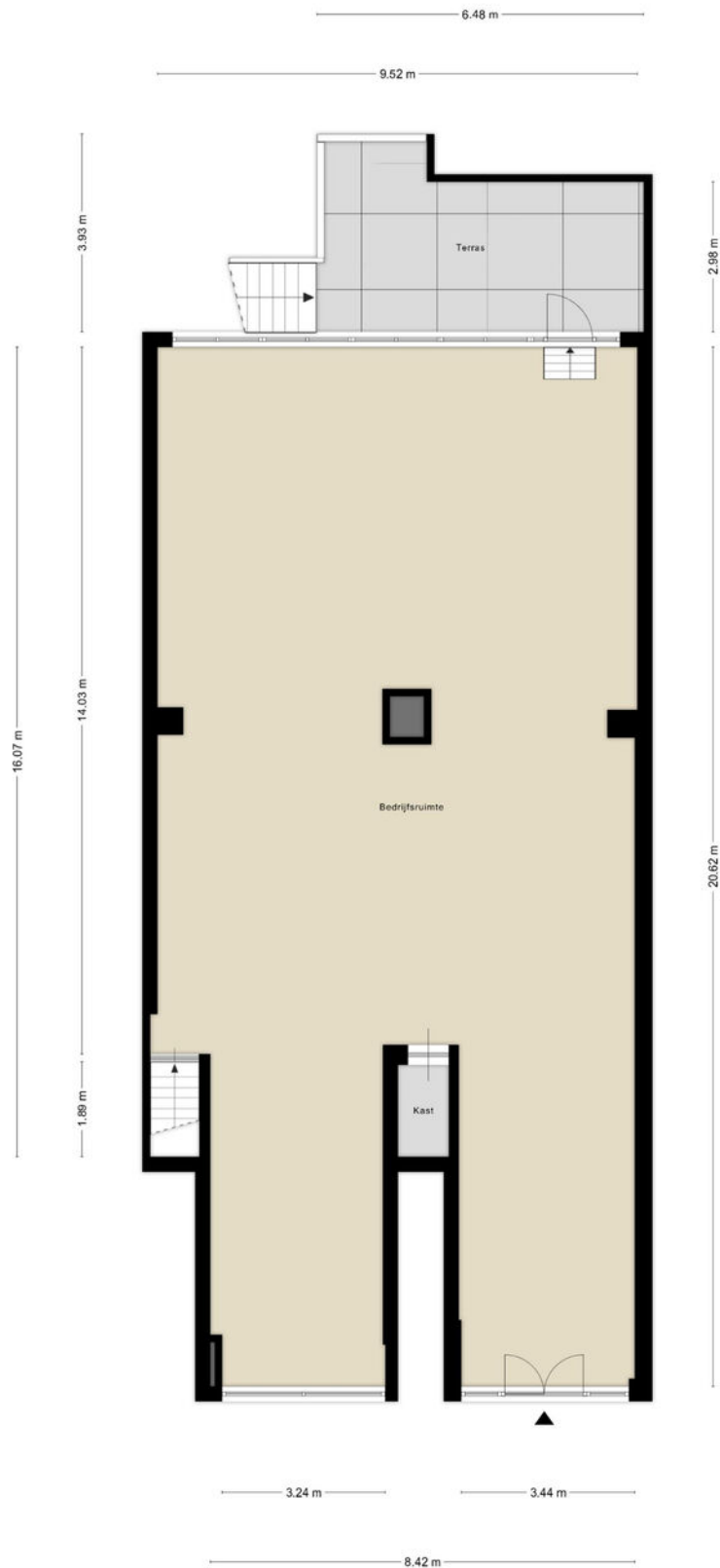
Huurovereenkomst

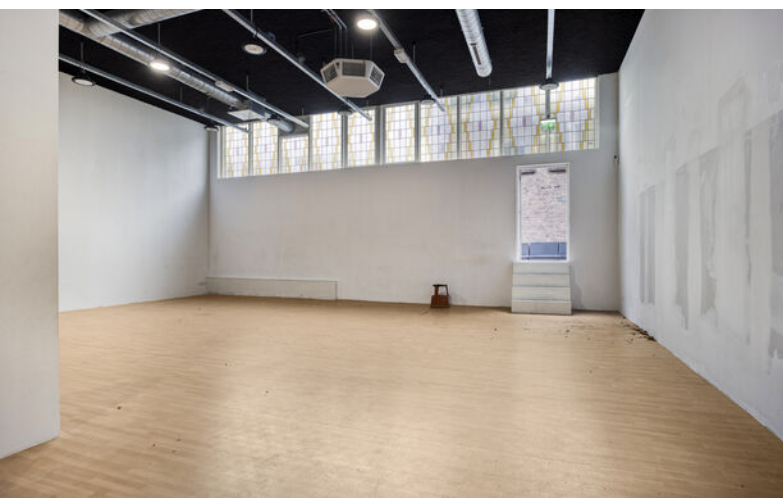
De huurovereenkomst zal op basis van het standaard model van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) met bijbehorende Algemene Bepalingen, gedeponereerd en ingeschreven bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage, worden opgemaakt.

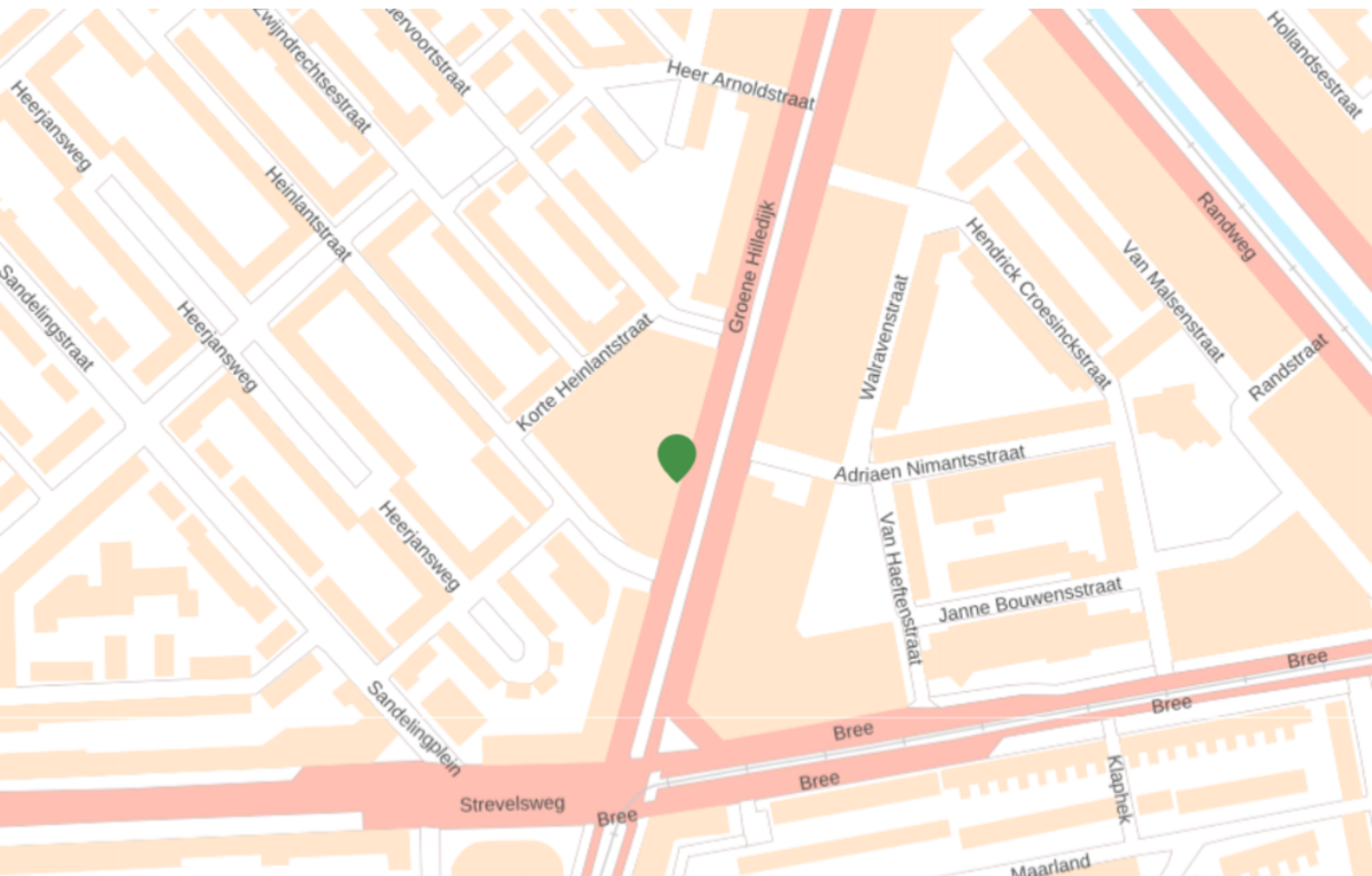
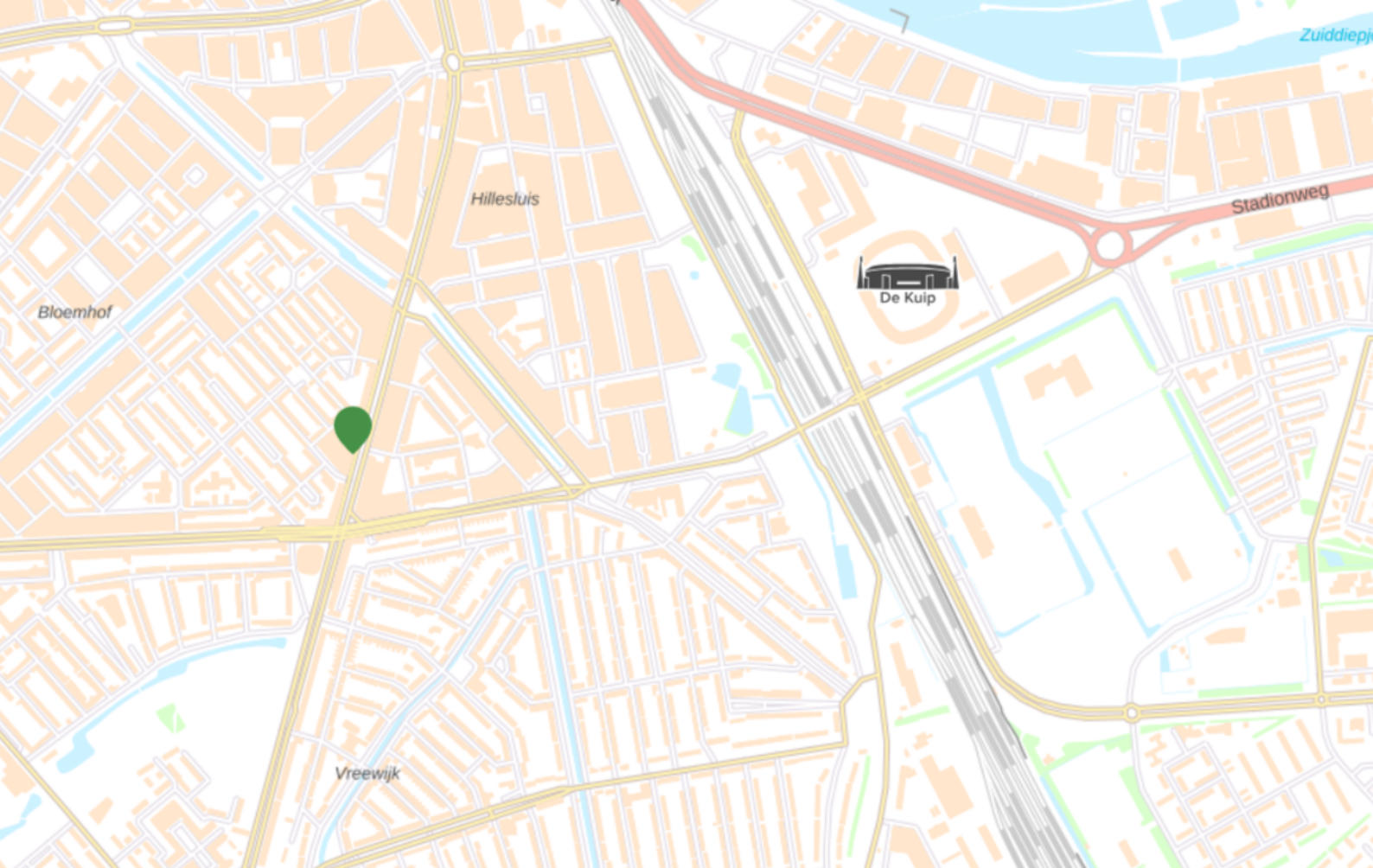
Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond begane grond







Profiel huurder

Wie wij zoeken

Voor deze aantrekkelijke winkelruimte zijn wij op zoek naar een passende en onderscheidende huurder. De ruimte leent zich uitstekend voor detailhandel in zowel dagelijkse als niet-dagelijkse voorzieningen.

Daarnaast zijn ambachtelijke bedrijven - zoals bijvoorbeeld een kleinschalige bakkerij, traiteur, speciaalzaak of ambachtelijke werkplaats - eveneens van harte welkom.

Wij zoeken een huurder die voldoet aan het volgende profiel:

Activiteit

Een retail- of ambachtelijke onderneming die een aanvulling vormt op het bestaande aanbod. Wij geven de voorkeur aan branches die momenteel nog ondervertegenwoordigd zijn in het gebied.

Ervaring

Idealiter beschikt de ondernemer over aantoonbare ervaring in het exploiteren van een winkel of ambachtelijk bedrijf in een vergelijkbare winkelstraat.

Ondernemerschap

Een enthousiaste, betrokken ondernemer met een duidelijke visie op zijn of haar aanbod, doelgroep en de rol binnen het lokale winkelgebied.

Toegevoegde waarde

De winkel draagt bij aan de levendigheid en aantrekkingskracht van de straat en sluit aan bij de behoeften van zowel bewoners als bezoekers.

Kwaliteit en uitstraling

De inrichting en presentatie van de winkel passen bij de uitstraling van de straat en dragen bij aan een kwalitatieve winkelbeleving.

Selectieprocedure

De Gemeente kiest voor een selectieprocedure in lijn met het Didam-arrest, waarbij een eerlijk en transparant proces wordt gevolgd, met gelijke behandeling, transparantie en proportionaliteit. Ondernemers die geïnteresseerd zijn, kunnen hun voorstel indienen zoals beschreven in dit document. De Gemeente beoordeelt de voorstellen en kiest de beste en meest geschikte partij uit. Uiteindelijk wordt de bedrijfsruimte verhuurd aan de partij met het beste voorstel.

Om de ideale huurder te kunnen selecteren, stellen we een aantal eisen waar je als potentiële huurder aan moet voldoen.

1. Verplichte documenten en uitsluitingsgronden

Verplichte documenten

U dient een kamer van koophandel uittreksel in te dienen. Deze mag op het moment van indienen niet ouder zijn dan 6 maanden.

Als jij als meest geschikte huurder wordt uitgekozen op basis van jouw plan, houdt de gemeente het recht om nog twee extra toetsen uit te voeren:

Een BIBOB-toets

De gemeente zal nadat een winnaar is gekozen een bibob onderzoek starten. Op die manier zorgen we dat mensen met verkeerde bedoelingen buiten de deur worden gehouden. Zo wordt de gemeente zelf, én de positie van eerlijke personen en ondernemers, beschermd.

Een kredietwaardigheidsstoets

Deze wordt door een externe partij uitgevoerd. De score dient bij te dragen aan het vergroten van de betrouwbaarheid van de potentiële huurder en toekomstig Huurder. De uitkomst van deze toets is een cijfer van 0-10. Een score van 6 en hoger geeft voldoende mogelijkheid om met een partij in zee te gaan.

Uitsluitingsgronden

Een aantal branches passen niet bij de invulling die we voor deze locatie voor ogen hebben en komen dus niet in aanmerking voor de ruimte:

- Horeca- en seksbedrijven, coffeeshops en speelautomatenhallen;
- Smart-, head- en growshops;
- Opkopers en handelaren in gebruikte of ongeregelde goederen en belwinkels;
- Kapsalons;
- Supermarkt- en avondwinkels;
- Geldwisselkantoren.

2. Videopitch

Om een goed beeld van jou te krijgen en te begrijpen hoe de ruimte mogelijk voor jou geschikt kan zijn, vragen we kandidaten om een korte videopitch te maken (maximaal 2 minuten). In de video kun je jezelf voorstellen, uitleggen wat je plannen zijn voor de ruimte en waarom jij denkt dat het een goede match is.

De pitch wordt niet meegenomen in de beoordeling van het Plan van Aanpak maar zal wel als ondersteuning dienen voor deze beoordeling.

3. Plan van Aanpak

Om in aanmerking te komen voor het huren van de bedrijfsruimte vragen wij een plan van aanpak uit. Het plan van aanpak wordt beoordeeld op basis van de beschreven beoordelingscriteria door een beoordelingscommissie van de Gemeente waarna in overeenstemming de voorlopige huurder wordt bepaald.

U kunt maximaal 100 punten voor het plan van aanpak krijgen.

Plan van aanpak (max 2 A4 enkelzijdig) (leesbaar lettertype).

Je dient een Plan van aanpak in. Hier ga je in ieder geval in op de volgende onderwerpen:

Beschrijving van u als ondernemer

Beschrijf wie u bent als ondernemer, wat uw achtergrond is, en waarom u een winkelruimte wilt huren. Beschrijf kort wat uw ervaring en motivatie is om uw bedrijf op te starten of uit te breiden.

Vervolg selectieprocedure

Uw bedrijf en visie

Beschrijf uw bedrijf en de visie die u heeft voor de toekomst. Geef inzicht in het type producten of diensten dat u aanbiedt en hoe deze zich onderscheiden in de markt. Hoe ziet u de groei op korte en lange termijn.

De doelgroep van uw bedrijf

Omschrijf de doelgroep die u wilt aantrekken met uw winkel. Wie zijn uw klanten? Wat zijn hun kenmerken, behoeften en verwachtingen? Hoe past deze doelgroep bij de locatie van de winkelruimte en waarom denkt u dat uw product of dienst hen zal aanspreken?

Uw verdienmodel

Leg uit hoe u van plan bent om inkomsten te genereren met uw winkelruimte. Wat is het verdienmodel van uw bedrijf? Bent u van plan om enkel fysiek te verkopen, of ook online of via andere kanalen? Geef inzicht in hoe u van plan bent om financieel succesvol te zijn en uw kosten te dekken.

Beschrijving van hoe het concept bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van Boulevard-Zuid

Geef een toelichting op hoe uw winkel en concept bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de Groene Hilledijk/Boulevard-Zuid. Wat voegt u toe aan het straatbeeld? Hoe zorgt uw aanwezigheid ervoor dat de winkelstraat een levendigere en aantrekkelijkere bestemming wordt voor zowel bewoners als bezoekers?

Een beschrijving van hoe u uw onderneming verwacht te financieren

Geef een overzicht van hoe u van plan bent uw onderneming te financieren, zowel voor de opstart als voor de doorlopende operationele kosten. Dit kan omvatten: eigen middelen, leningen, investeringen van derden, of andere vormen van financiering.

De uitwerking wordt integraal beoordeeld op:

I - De mate waarin de beschreven aanpak concreet en volledig is uitgewerkt (20 punten);

II - De mate waarin uw aanpak aansluit op de eisen en wensen van de Gemeente, zoals beschreven in het gewenste (huurders)profiel (40 punten);

III - De mate waarin je op basis van jouw Plan van Aanpak en de in te zetten kennis en ervaring bijdraagt aan een levendige winkelstraat (40 punten);

Hoe wordt uw plan van aanpak beoordeeld?

De beoordeling van de hiervoor beschreven Plan van aanpak vindt plaats aan de hand van onderstaande beoordelingsrichtlijn. Het cijfer wordt afgerond met twee (2) cijfers achter de komma.

U kunt maximaal 100 punten krijgen, Uw Indiening dient minimaal een voldoende te behalen.

Om deel te kunnen nemen aan deze inschrijving dienen de gevraagde documenten zoals omschreven in de selectieprocedure uiterlijk 12 december a.s. 17.00 uur te zijn ontvangen door de gemeente via verhuurfvkso@rotterdam.nl.

Beoordelingsrichtlijn

De beoordelingscommissie beoordeelt conform onderstaande beoordelingsrichtlijn:

Omschrijving		
100%	Uitmuntend	- De informatie die de Indiener geeft is compleet en past perfect bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. - De kwaliteit van de informatie is uitmuntend. - De informatie is precies wat de gemeente ervan verwacht. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig en de inschrijver geeft op plekken waar dat nodig is goede extra uitleg. - De Indiener laat overtuigend zien dat hij de uitvraag goed begrijpt en alle doelen kan waarmaken.
75%	Goed	- De informatie die Indiener geeft is compleet en past goed bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. - De kwaliteit van de informatie is goed. - De informatie is wat de gemeente ervan verwacht. De informatie is betrouwbaar, transparant en volledig. - De Indiener laat zien dat hij de uitvraag goed begrijpt en doelen (grotendeels) kan waarmaken.
50%	Ruim voldoende	- De hoeveelheid informatie die de Indiener geeft, is ruim voldoende. - De informatie past ook ruim voldoende bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. - De kwaliteit van de informatie is ruim voldoende. - De informatie voldoet (deels) aan wat de gemeente ervan verwacht. - De informatie is betrouwbaar, transparant en wordt volledig gevonden. - De Indiener laat zien dat hij de uitvraag goed begrijpt en de doelen (deels) kan waarmaken.
25%	Voldoende	- De hoeveelheid informatie die de Indiener geeft, is voldoende en past ook voldoende bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. - De kwaliteit van de informatie is voldoende. De informatie voldoet deels aan wat de gemeente ervan verwacht. - De informatie is onvolledig. - De Indiener laat zien dat hij de opgave deels begrijpt en de doelen deels kan waarmaken.
0%	Slecht	- De informatie die de Indiener geeft, is incompleet. - Ook past de informatie onvoldoende bij de voorwaarden die in deze procedure centraal staan. - De kwaliteit van de informatie is ook onvoldoende. - De informatie voldoet niet of onvoldoende aan de verwachtingen van de gemeente. - Er ontbreekt informatie en de informatie die wel wordt gegeven past niet (goed) bij wat de gemeente vraagt. - De Indiener begrijpt de opgave onvoldoende en kan de doelen onvoldoende waarmaken.

Volgorden

Op basis van het plan van aanpak bepaalt de beoordelingscommissie welke Indiener de beste indiening heeft gedaan. In het geval dat twee (2) of meer Indieningen gelijk als hoogste eindigen, bepaalt de Gemeente de aanbieder die voor gunning in aanmerking komt aan de hand van een loting.

Planning

Publicatie Procedure
Vragen stellen : 16 oktober 2025
Beantwoording van de vragen: 27 november a.s. voor 11.00 uur
Ontvangst van uw inschrijving : week 49 (uiterlijk vrijdag 5 december a.s. voor 17.00 uur)
Voornemen tot verhuur : 12 december a.s. 17.00 uur
: streefdatum 1 januari 2026

Bezichtigen

Kandidaten wordt, uitsluitend op afspraak, de mogelijkheid geboden de ruimte te bezichtigen. U kunt zich hiervoor aanmelden door een mail te sturen naar winkels@ooms.com of bellen naar 010 424 88 88.

Contactpersoon

Gert Takken, laanmakelaar bij de gemeente Rotterdam, begeleidt deze procedure. Hij is bereikbaar via laanmakelaarSO@rotterdam.nl

Heb je vragen of opmerkingen?

Heb je vragen, dan kun je deze stellen door een e-mail te sturen aan laanmakelaarSO@rotterdam.nl tot aan de uiterste datum van het stellen van vragen. Wij publiceren de antwoorden in week 49, uiterlijk vrijdag 5 december 2025 vóór 17.00 uur en deze antwoorden delen we met iedereen op de pagina van de Groene Hilledijk 237A op:

www.gemeentelijkvastgoed010.nl.

Aanleveren documenten

Om deel te kunnen nemen aan deze inschrijving dienen de gevraagde documenten zoals omschreven in de selectieprocedure uiterlijk 12 december a.s. 17.00 uur te zijn ontvangen door de gemeente via het e-mailadres verhuurfvks0@rotterdam.nl.

Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



Ted Rommelse

Directeur - Vennoot
Register Makelaar en Taxateur o.z.
Tel: 088 424 0 171



Rikki Hofmeester

Vastgoedadviseur
Winkels
Tel: 088 424 02 52



Kimberley Moolenaar

Vastgoedadviseur
Winkels
Tel: 088 424 0 173

Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888

50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner



Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

bog@ooms.com

Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

drechtsteden@ooms.com

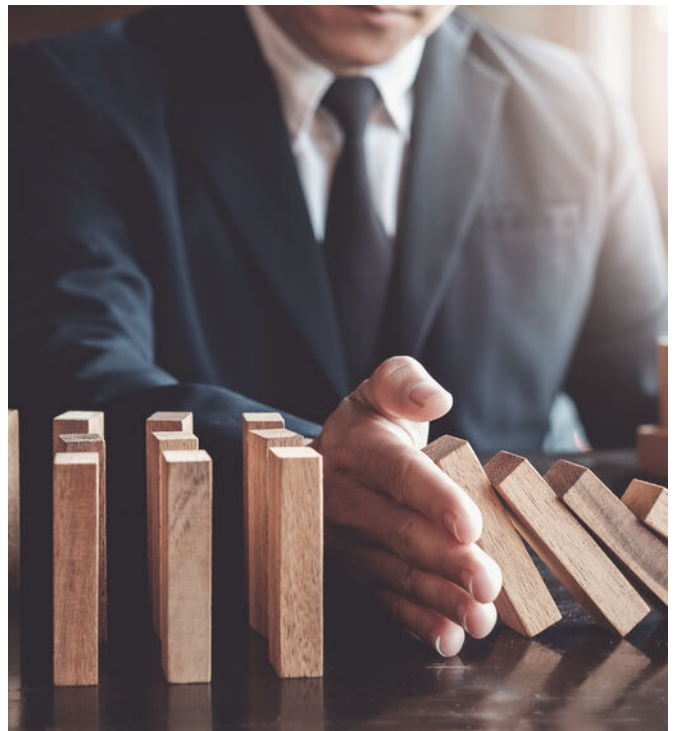


Ooms.com
Makelaars

Zakelijke verzekeringen

Bent u zzp'er, eigenaar van een eenmanszaak of directeur-groootaandeelhouder, dan wilt u graag uw onderneming zo goed mogelijk beschermen. Want naast groei en mooie samenwerkingen aangaan, kan er ook wat misgaan. Zo kunt u aansprakelijk worden gesteld door een klant of kunt u in conflict raken met een leverancier.

Het gaat niet alleen om de 'normale' gevaren die voor iedereen gelden: brand, diefstal en arbeidsongeschiktheid. Het gaat ook om risico's die specifiek bij een bedrijf spelen. Denk bijvoorbeeld aan bedrijfsaansprakelijkheid, cyber-risico's en personele risico's. Bovendien heeft uw specifieke branche misschien ook zijn eigen risico's zoals mogelijk voorraadverlies of een onderbroken toelevering.



Wat heeft u nodig om goed verzekerd te zijn?

Op basis van uw specifieke situatie zullen wij een inventarisatie maken voor een passende verzekeringsoplossing. De meeste verzekeringen zijn niet verplicht, maar wel handig. Afhankelijk van het risico dat u als ondernemer wel of niet kunt/wilt dragen inventariseren wij welke verzekeringen wij nodig achten. De meest voorkomende verzekeringen zijn een bedrijfs- en/of beroepsaansprakelijkheidsverzekering, een inventaris- en goederenverzekering en een arbeidsongeschiktheidsverzekering.



- ✓ We vinden de beste voorwaarden en premies voor uw bedrijf
- ✓ U bent altijd zeker van een kundig advies
- ✓ Een vast aanspreekpunt
- ✓ keuze uit 15+ verzekeraars
- ✓ De eerste afspraak is voor onze rekening



Een greep uit onze verzekeringen

Personeel

verzekeringen voor bijvoorbeeld verzuim, ongevallen en aansprakelijkheid

Persoonlijk

verzekeringen voor arbeidsongeschiktheid en beroepsaansprakelijkheid.

zaken

verzekeringen van onder meer goederen, inventaris, huurdersbelang, bedrijfsmiddelen, wagenpark, gebouwen, glas en zakenreis.

Internet

verzekeringen op het gebied van cyberrisico: schade door malware, gijzelsoftware en imagoschade.



Uw persoonlijke verzekeringsadviseur

Uw adviseur helpt bij het afsluiten van verzekeringen die passen bij uw bedrijf. Met de zakelijke risicoanalyse worden uw belangrijkste bedrijfsrisico's, ondernemersrisico's, werkgeversrisico's en bestaande verzekeringen geanalyseerd en beoordeeld. U krijgt zicht op de risico's en welke maatregelen relevant zijn voor uw bedrijf.

U kunt altijd op ons rekenen. Door de nauwe samenwerking met alle verzekeringsmaatschappijen kunnen we snel schakelen. Zo kunt u zich richten op hetgeen waar u goed in bent: **ondernemen**

Dit kunt u ook verzekeren

Zakelijke Autoverzekering

Wij bieden 3 verschillende zakelijke autoverzekeringen: WA, WA beperkt casco (Plus) en WA volledig casco (Allrisk). Zo heeft u een verzekering die past bij uw specifieke situatie.

Mocht het nodig zijn krijgt u juridische hulp bij conflicten over de bedrijfsauto. Bijvoorbeeld bij het verhalen van een inzittendenverzekering. Persoonlijk letsel aan de bestuurder en passagier is verzekerd. Net als schade die ontstaat aan spullen in of aan het voertuig als gevolg van het ongeval. Ook als u niet aansprakelijk bent voor de schade, bent u verzekerd. Wel zo prettig.

Kiest u voor zakelijk rijden in een privéauto, een auto op naam van de zaak of voor zakelijk leasen? Wat het meest gunstig is, hangt van een aantal zaken af. Zoals het aantal kilometers dat u privé rijdt en uw startkapitaal. Samen kunnen we bepalen welke manier van zakelijk rijden het beste bij u past.

Wilt u een afspraak maken of heeft u een vraag?
Bel met 010 - 424 88 03 of mail naar:
verzekeringen@ooms.com.