



ZOHO-Beraad #15

Aanwezig	Alien Smid Edwin Larkens Bas Sala Gert Jan te Velde Raquel Paz Ibarria Jette Schneider Okach Bouchtaoui Steven Spanjersberg Camiel Vingerhoets Raymond van den Broek Bram van der Linde Menno de Roode Rick Schoonderbeek Thomas Nieuwendijk Eric Lamers Paul Vernooy Kyra Willard Esther Barfoot	Blauwwitte Gebouw Gele Gebouw Gele Gebouw Gele Gebouw Gele Gebouw Time Window / nr. 110 Gemeente Rotterdam Gemeente Rotterdam Bewoner & bestuur VVE Moodz ZOHO Citizens Bureau Aanpact ECHO Urban Design ECHO Urban Design Stebru Stebru Stebru Stebru Voorzitter
Datum	Donderdag 11 september 2025	
Tijd:	11:30-12:30uur	
Locatie:	In de bus naar Eindhoven (tijdens excursie naar Sectie C en Strijp-S)	

Check-in

Esther Barfoot (EB) opent het beraad in de bus naar Eindhoven met de check-in vraag: waar ben je vandaag tijdens de excursie Sectie C en Strijp-S nieuwsgierig naar? Dat leverde de volgende interesses op:

- Hoe in Eindhoven citizens zijn geland in deze gebieden;
- Bekend met Sectie-C en Strijp S. Nieuwsgierig hoe beide plekken uiteindelijk geworden zijn;
- Hoe werken en wonen samen kunnen toevoegen aan een buurt;
- Betaalbaarheid van de werkruimtes;
- Welke creatieve ondernemers zaten er al voor de transformatie van het gebied?
- Hoe zijn alle functies samengekomen?
- Hoe gaan de toekomstige gebruikers om met de bestaande creatieve ondernemers?
- Zijn de makers ook daadwerkelijk weg uit het gebied (Strijp-S)?

- Ontwikkeling buiten het centrum een verschil met ZOHO in de stad?
- Hoe zijn creatieve communities ontstaan en behouden tijdens de ontwikkeling?
- Diverse groep mensen bij elkaar. Hoe werkt dat samen?
- Nieuwsgierig naar de horeca. Ketelhuis, Radio Royaal, etc.

Mededelingen/Stand van zaken

- MOODZ (Almondestraat) is als eerste fase van de gebiedsontwikkeling ZOHO opgeleverd en de meeste bewoners hebben hun intrek genomen in hun nieuwe woning.
- De vernieuwde buitenruimte van de Almondestraat is gereed en zal binnenkort opgeleverd worden aan de gemeente.
- Voor de volgende fases van ZOHO is het afwachten op de uitspraak van Raad van State (RvS). De gemeente heeft het verweerschrift geschreven en het is nu afwachten op een zittingsdatum bij de RvS.
- Na positieve uitspraak van de Raad van State is de prognose dat in Q3 2026 de start bouw van kavel 1 en 4 kan beginnen.
- Ontwikkeling Katshoek valt buiten ZOHO. Het kantoor wordt nu getransformeerd naar woningen en voor de ontwikkeling van de parkeergarage moet eerst nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden.

Tijdelijkheid

Over de sociale onveiligheid is de afgelopen periode veel gesproken. Sindsdien is het ten positieve veranderd. Er is een overleg geweest met B&W. Dit is in de gemeenteraad besproken en er is daarna actie ondernomen. Er zijn camera's geplaatst en de dealers hebben een gebiedsverbod gekregen. Dit heeft geresulteerd in een schoner gebied en een hoop dealers zijn verdwenen.

Geconstateerd is dat de dealers naar de andere kant van het schoolgebouw/kerk/gym zijn gegaan. Deze strijd is nog niet gewonnen, maar het is wel een stuk beter geworden. Edwin Larkens (EL) deelt hierover zijn grote opluchting. Voor de gebruikers van het Gele Gebouw was de afgelopen periode erg zwaar.

Wat nog wel een aandachtspunt is, zijn de inbraken. Deze komen nog regelmatig voor. Het is belangrijk dat deuren dicht gehouden worden, al worden deze ook ingetrapt/gesloopt. Daarnaast vinden er mysterieuze feestjes plaats in de kelder van het gebouw van Time Window.

Bas Sala (BS) geeft aan dat hij blij is dat de overlast is verminderd. Ze waren al opzoek naar een nieuwe plek door alle sociale onveiligheid. Daarbij stelt hij voor dat er hopelijk nu weer meer kwaliteit en zachtheid kan worden toegevoegd aan de gebouwen en omgeving. Daarbij ligt de verantwoordelijkheid grotendeels bij het gebouw zelf. Er wordt een oproep aan iedereen gedaan: Wil een ieder nadenken over de vraag: wat kan ik in mijn eigen omgeving bijdragen aan de kwaliteit en zachtheid van het gebouw en gebied."

Hoe houden we de buurt nu leefbaar?

- Regentuin kan in oude glorie worden hersteld.
- Zaterdag 27 september is het Nationale Burendag. Daar wordt in de buurt aandacht aan besteed.
- Afgelopen weekend is er een workshop geweest (georganiseerd door Bureau Aanpact) met mensen uit de omgeving voor het realiseren van projecten. Ideeën zijn gebundeld en verspreid.
- Het is een leuke middag geweest met een BBQ. Er is in de tuin gewerkt en er zijn dingen gebouwd. Nu was het een eenmalige klusdag, maar kan in toekomst ook meer een evenement worden.
- Aanknopingspunt voor een toekomstig plein. Kinderen spelen weer op Cruijff court. Okach vraagt de citizens of ze ook ideeën hebben

Werkgroep Curatie

Na de lunch geeft BS een update van de werkgroep Curatie. Er is veel gesproken over hoe om te gaan met de nieuwe creatieve werkruimtes. Hoe worden deze straks toegezegd? En aan wie? Welke mensen en partijen? Simpel voorbeeld van partijen: architectenbureaus ja, grote corporate ondernemingen nee. Voorwaarden, proces en hoe wordt straks alles beheerd, moet op de website komen.

BS licht toe welke huur- of koopconstructies er mogelijk zijn voor de nieuwe ruimtes.

- A) **Huurdersmodel** - Traditioneel individuele huurovereenkomsten. Iedereen gaat individueel een huurovereenkomst aan met de verhuurder;
- B) **Verenigingsmodel** - Net als A, maar dan samen organiseren van schoonmaak etc. Alle huurders zijn lid van een vereniging. Het huidige Gele Gebouw is een voorbeeld van het verenigingsmodel;
- C) **Gedeelde-vormmodel** - Collectieve huurovereenkomst met meer verantwoordelijkheden bij huurders zoals beheer etc. Huurders verenigen zich en sluiten als collectief één overeenkomst met eigenaar. Het huidige Time-Window is een voorbeeld van het gedeelde-vormmodel;
- D) **Werkcoöperatiemodel** - Kopen van de ruimtes. Individueel of collectief.

De werkgroep Curatie vindt dat collectief alle ruimtes huren een vrij hoog risico inhoudt en een vrij geringe huurkorting (ca. 10%) oplevert.

Daarnaast is geconstateerd dat het opleverniveau van de nieuwe ruimtes casco is, waardoor toekomstige gebruikers nog het e.e.a. moeten investeren in de ruimte. Denk hierbij aan o.a. vloerafwerking, elektra en data vanaf meterkast etc.

Paul Vernooy (PV) licht toe dat bij de uitvraag van de tender geen eisen zijn gesteld aan het opleverniveau van de maakruimtes. Het opleverniveau van deze ruimtes is gelijk aan die van standaard commerciële ruimtes. Maar het is natuurlijk wel wat anders om de ruimte nog af te werken, als je een Albert Heijn bent of een kleine maker.

In de nieuwbouwontwikkeling van ZOHO komen straks 3 types bedrijfsruimten;

- 1) Commerciële bedrijfsruimtes
- 2) Ruimte voor denkers; gereduceerd naar 100€/m² (prijsspeil 1-1-2019)
- 3) Ruimte voor makers; gereduceerd naar 70€/m² (prijsspeil 1-1-2019)

Het idee is om als er ruimtes vrij komen in het huidige Gele, Blauwwitte- of Glazen Gebouw, nu al te experimenteren met de regels en eisen voor nieuwe gebruikers.

Deze excursie gaat over leren van de organisaties van Sectie C en Strijp-S en van hun manier van werken, alsook over het gebruik van verschillende ruimtes. Kyra Willard (KW) wordt namens de werkgroep Curatie bedankt voor de organisatie van excursie.

Toelichting op de dag

KW licht het programma van de dag toe waarbij we een rondleiding door Sectie C en Strijp-S krijgen. Aan het einde van de dag staat er nog een gezellige borrel in het Ketelhuis gepland en een aansluitend diner bij Radio Royaal.

Rondvraag

- Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

Voor in de agenda

4 december | ZOHO-Beraad #16