



EET
ISE

De toekomst van winkelgebieden begint hier.

EVALUATIE WEERT

2021

Vertrouwelijk

Deze evaluatie is een intern document ter verantwoording van de werkzaamheden van stichting Streetwise aan gemeente Weert. Niets uit dit document mag worden vernenigvuldigd, bewerkt, samengevat of gedeeld aan derden, zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van stichting Streetwise.

Opgave

In de 'Visie op het Stadshart' (2017) zijn zowel de ruimtelijke als functionele opgaven in de Weertse binnenstad uitgewerkt. Hierin gaat ondermeer de aandacht uit naar het gewenste resultaat van een compact kernwinkelgebied met een goed en gevarieerd aanbod. De leegstandsproblematiek is één van de zaken die hiervoor aangepakt dient te worden.

Gemeente Weert heeft stichting Streetwise benaderd vanwege haar specifieke kennis en expertise op het gebied van winkelgebieden. Streetwise is actief in de winkelkernen van diverse gemeenten in Limburg, van kleine centra met een lokaal verzorgingsgebied tot en met stedelijke centrumgebieden. Door het aantrekken en begeleiden van nieuwe vestigers en de ontwikkeling van flankerend beleid, weet Streetwise actief te sturen op de concentratie van bedrijvigheid.

Aanpak en doelstellingen

Om winkelgebieden toekomstbestendig te maken moeten nieuwe ontwikkelingen duurzaam, kwalitatief en vernieuwend zijn. Wij geloven niet in 'quick wins' en kortetermijnoplossingen die niet houdbaar zijn voor de toekomst. De unieke aanpak van Streetwise is er volledig op gericht om blijvende resultaten te behalen.

Daarom hebben wij aandacht voor alle stakeholders in een winkelgebied die van invloed zijn op het vestigingsklimaat. Streetwise activeert en enthousiasmeert private en publieke partijen zodat er ruimte komt voor nieuwe ontwikkelingen. Dit is veelal in de vorm van nieuwe concepten en ondernemerschap, dat van A tot Z wordt begeleid in het traject naar vestiging. Middels nauwe samenwerking met de gemeente wordt gestreefd naar een optimale facilitering van deze ondernemers. Waar nodig kan flankerend beleid ontwikkeld worden als aanvullende positieve prikkel. Dit totaalpakket binnen onze aanpak zorgt voor ondernemerschap dat zich structureel vestigt, een toestroom van investeringen in het winkelgebied door zowel ondernemers als vastgoedpartijen, lokale werkgelegenheid en nieuwe dynamiek.

Voor onze aanpak in de Weertse binnenstad zijn drie doelstellingen geformuleerd:

1. Vestigingsklimaat voor ondernemerschap verbeteren; hoe maken we Weert-centrum aantrekkelijker voor (nieuw) ondernemerschap?
2. Nieuwe vestigers (zowel starters als bestaande ondernemers) aantrekken en begeleiden waarmee leegstaand vastgoed in de binnenstad structureel wordt ingevuld.
3. Stimuleringsregeling opzetten als positieve prikkel voor nieuwe vestigers.

Uitvoering

1. Verbeteren vestigingsklimaat

Hoe rollen we de rode loper uit voor nieuwe vestigers? Wanneer startende of bestaande ondernemers interesse tonen in een vestigingslocatie binnen het (kern)winkelgebied, is het van belang de partijen hierbij te betrekken die nodig zijn om dit te laten slagen. Streetwise heeft met alle relevante stakeholders contact om de vestiging van ondernemers optimaal te faciliteren. Er zijn korte lijnen met gemeentelijke afdelingen en er is frequent contact met vastgoedpartijen en financiers over mogelijke kandidaten. BIZ-O en Centrummanagement worden op de hoogte gehouden van ontwikkelingen. Met BIZ-V is een goede wisselwerking opgebouwd om de Stimuleringsregeling Binnenstad Weert optimaal te laten verlopen. Daarnaast vindt kwartaaloverleg plaats tussen de portefeuillehouder en Streetwise omtrent de bredere ontwikkelingen in het centrum. Streetwise werkt daarnaast aan afstemming met UWV Noord-Limburg om het traject van ondernemers die vanuit de WW of een andere uitkeringssituatie willen starten te laten aansluiten bij de begeleiding naar de binnenstad van Weert. Dit is relevant omdat zo'n 4 procent van de kandidaten in 2021 een WW-uitkering als inkomenspositie had, en 30% een loondienstverband had toen het eerste contact werd gelegd over de ideeën voor een eigen onderneming. Opstarten met de onderneming vanuit een WW-uitkering is een traject dat regelmatig wordt doorlopen. Afstemming tussen het begeleidingstraject van Streetwise en de stappen en voorwaarden vanuit het UWV zorgt voor een soepeler proces.

2. Aantrekken en begeleiden van nieuwe vestigers

Nieuwe vestigers betreft alle ondernemers, zowel startend als ervaren, die nieuw zijn voor het (kern)winkelgebied. Hierin zijn grofweg drie verschillende doelgroepen te onderscheiden:

- het opvolgen van 'leads' naar bestaande ondernemers die beter zouden passen op een andere locatie. Bij voorkeur verplaatsers van de periferie naar het (kern)winkelgebied, maar mogelijk ook verplaatsers naar een locatie binnen het centrumgebied die beter aansluit bij de gewenste branchering.
- bestaande ondernemers uit Weert of daarbuiten, die in het centrum van Weert een extra vestiging willen openen.
- startende ondernemers die zich willen vestigen in het (kern) winkelgebied.

Ondernemers kunnen een beroep doen op Streetwise in alle fasen van de voorbereiding: van ondernemingsplan en financieel plan, tot het vinden van een geschikte locatie, huurvoorwaarden, financieringsmogelijkheden en evt. vergunningaanvragen. Dit alles doen wij in nauw samenwerkingsverband en overleg met de gemeente Weert: de portefeuillehouder(s), het team Ondernemerszaken en andere relevante afdelingen. Dit zorgt niet alleen voor een stuk regie op de clustering van bedrijvigheid, maar ook voor een (nog) betere voorbereiding en slagingskans van ondernemingen die zich vestigen.

Streetwise NXT

Als opvolger van Young Retail, wordt via Streetwise NXT ingezet op het nog beter faciliteren van innovatief ondernemerschap. Ruimte bieden aan vernieuwend ondernemerschap houdt in dat mogelijkheden geschapen worden voor ondernemers met concepten die niet een hokje passen, branche-overschrijdend zijn, en andere eisen stellen aan hun omgeving. Hiervoor is meer flexibiliteit en creativiteit nodig bij zowel publieke als private partijen. Dit gaat niet vanzelf. Overheden, vastgoedpartijen en de bancaire sector stellen zich van nature conservatief op waardoor juist de spannende en kansrijke concepten voortijdig in de kiem gesmoord worden. Er is een aanjager nodig om deze grondhouding provinciebreed aan te pakken en daarmee

de weg voor te bereiden voor innovatief ondernemerschap in de Limburgse winkelgebieden. Het project is gericht op het inregelen van betere randvoorwaarden voor innovatief ondernemerschap in de gehele provincie. De leerpunten die worden opgehaald met Streetwise NXT worden uiteraard meegenomen voor de uitvoering van de werkzaamheden in Weert. Streetwise NXT wordt ondersteund door Provincie Limburg.

Doorverwijzing

Het is interessant om te volgen op welke wijze ondernemers en Streetwise met elkaar in contact zijn gekomen over de vestigingsbehoefte in de Weerter binnenstad. Net na de start van de werkzaamheden, in het eerste kwartaal van 2020, waren al meteen een twintigtal ondernemingen in begeleiding. Gedurende de 'lockdown' vanaf maart in verband met COVID-19, zijn deze trajecten gewoon voortgezet. Deze kandidaten kwamen vooral voort uit bestaande 'leads' vanuit het team Ondernemerszaken van de gemeente Weert en vanuit het ondernemersnetwerk van Streetwise in Zuid-Limburg. Aanwas van nieuwe ondernemers bij marktpartijen zoals vastgoedpartijen en financiers was zeer gering.

Met de versoepeling van de coronamaatregelen rond de zomer van 2020 is een volgende stap gezet in het aantrekken van potentiële ondernemers. Om meer aandacht te genereren voor de kansen in de Weerter binnenstad heeft Streetwise een gezamenlijke campagne geïnitieerd. Samen met gemeente Weert, Centrummanagement, BIZ-O-, BIZ-V is de campagne uitgewerkt die in juli 2020 van start is gegaan. Online is de samenwerking gevonden met de social media kanalen en/of nieuwsbrieven van de gemeente, Centrummanagement en de Muntpassage. Makelaars en particuliere verhuurders hebben zich massaal geïnteresseerd door de 'Start' poster op de beschikbare panden aan te brengen. Dit heeft voor een belangrijke fysieke aanwezigheid van de campagne gezorgd.

De reuring die de campagne teweeg heeft gebracht heeft er mede voor gezorgd dat nieuwe kandidaten in toenemende mate Streetwise via via weten te vinden, bijvoorbeeld dankzij doorverwijzing door andere ondernemers. Dit is terug te zien in de data van 2021, waarbij

maar liefst éénderde van de kandidaten Streetwise vond vanuit andere ondernemers, en 17% vanuit vastgoedpartijen (een stijging van 9,5%). Doorverwijzing vanuit gemeente Weert (met name het team Ondernemerszaken) bleef stabiel op 25%. Ondanks een jaar dat wederom geteisterd werd door coronamaatregelen, hebben 36 potentiële ondernemers gebruik gemaakt van het begeleidingstraject. Maandelijks vindt hierover casusoverleg plaats tussen het team Ondernemerszaken en Streetwise over de concepten, haalbaarheid en mogelijke vestigingslocaties van deze ondernemingen.

3. Opzetten stimuleringsregeling

Een stimuleringsregeling voor nieuwe vestigers kan, mits goed ingericht, een krachtige impuls zijn voor het verbeteren van het vestigingsklimaat en de compactisering van het winkelgebied. Het gebied waar een regeling van kracht wordt geeft een helder signaal af over de wenselijkheid van nieuwe retailontwikkelingen en de kansen voor de toekomst. De financiële stimulans per nieuwe vestiger hoeft niet groot te zijn om de regeling effectief te laten zijn. Integendeel; we willen juist ondernemers aantrekken die ondernemend zijn, en die hun bedrijfsvoering niet baseren op een éénmalig toegekend bedrag. Het doel van een stimuleringsregeling is meerledig: het geeft de ondernemer de ervaring van een duwtje in de rug en geeft een welkom gevoel. Door een heldere afbakening van het gebied waarbinnen de regeling geldt, krijgt de ondernemer tevens een bevestiging van zijn locatiekeuze. Het prikkelt ondernemingen gelegen in de periferie om na te denken over de toekomst. Waar is het op de langere termijn nog goed ondernemen?

BIZ-V heeft middelen vrijgemaakt voor een stimuleringsregeling. Deze regeling is vervolgens door Streetwise verder uitgewerkt tot de Stimuleringsregeling Binnenstad Weert, inclusief een subsidieverordening met voorwaarden, gebiedsafbakening en aanvraagprocedure. De regeling is met terugwerkende kracht in werking getreden vanaf 1 januari 2020. Deze stimuleringsregeling is gelijk met de start van de campagne in juli onder de aandacht gebracht. Dit heeft in 2020 geleid tot 7 toekenningen aan ondernemers voor een

totaalbedrag van 19.000 euro uitgekeerd door BIZ-V. In november 2020 is in een overleg tussen gemeente, BIZ-V, BIZ-O, Centrummanagement en Streetwise besloten dat de Stimuleringsregeling Binnenstad Weert ook in 2021 van kracht zou blijven en dat het budget zal worden aangevuld om nieuwe vestigers te blijven ondersteunen.

Ook in 2021 is de stimuleringsregeling een succes gebleken. Zowel de aanvraag als de toekenningsprocedure verlopen zeer vlot. Er is 50.000 euro uitgekeerd aan 14 ondernemingen die zich structureel in de binnenstad hebben gevestigd, dat wil zeggen: met reguliere huurovereenkomsten. Geen gebruikersovereenkomsten, pop-up formules, onder het mom van 'leegstandsbestrijding'. Dit maakt het totaal van 69.000 euro uitgekeerd aan 21 gevestigde ondernemingen in 2020-2021.

Voor 2022 en verder is nog niet bekend of en door wie invulling zal worden gegeven aan een budget en de uitvoering van een stimuleringsregeling. De regeling is in ieder geval een positief extra instrument geweest voor nieuwe vestigers, er is veel gebruik van gemaakt en de uitvoering is vlot verlopen. Dit heeft bijgedragen aan een nieuwe ondernemersdynamiek waarop we in 2022 verder zullen voortbouwen.

Toelichting branches

De concepten waarmee geïnteresseerde kandidaten zich willen vestigen is heel uiteenlopend. Onderstaand een globale, korte uitleg over hoe de verschillende benamingen in deze evaluatie worden toegepast.

Avondhoreca

Horeca die in de loop van de middag en in de avond geopend is.

Consumentenelektronica

Winkels met elektronicaproducten voor de particuliere markt.

Daghoreca

Winkelondersteunende horeca, gedurende de dag geopend.

Dienstverlening

Deze term omvat zowel persoonlijke als zakelijke dienstverlening. Kapperszaken, hypotheekadviseurs, uitzendbureau's etcetera.

Food

Verkoop van levensmiddelen als zijnde detailhandel. Voorbeelden zijn een delicatessenzaak, chocolaterie en bakkerij.

Maatschappelijk

Concepten met een breder doel dan (alleen) commercieel, met een toegevoegde waarde voor de maatschappij.

Mengformule

Een mix van branches binnen een concept, bijvoorbeeld een combinatie van dienstverlening, detailhandel en horeca onder één dak.

Mode

Verkoop van kleding, accessoires en hieraan gerelateerde producten.

Persoonlijke verzorging

Bijvoorbeeld juweliers, audiciens en opticiens.

Vrije tijd

Biedt producten of diensten in de recreatieve sfeer. Bijvoorbeeld sportartikelen, boeken en hobbypullen.

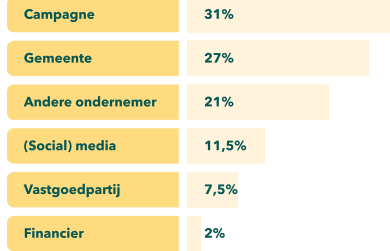
Wonen

Verkoop van en advies over woninginrichting.

2020

52

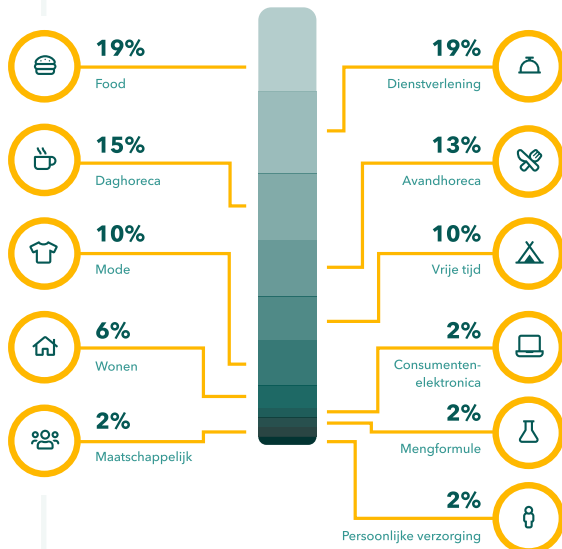
BEGELEIDINGSTRAJECTEN
DOORVERWEZEN VIA



TOELICHTING

In 2020 vonden de meeste (potentiële) ondernemers de weg naar Streetwise via de gezamenlijke online en offline campagne. Ook is er vanaf het begin een sterke wisselwerking opgebouwd met het Team Ondernemen van gemeente Weert.

Branches



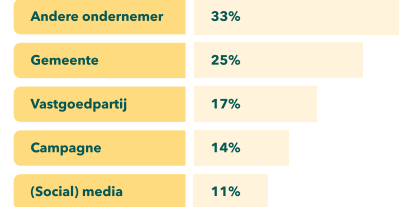
TOELICHTING

Het eerste 'COVID-jaar' 2020 kende veel animo voor foodconcepten die binnen de 'essentiële winkels' vallen en dus open konden blijven.

2021

36

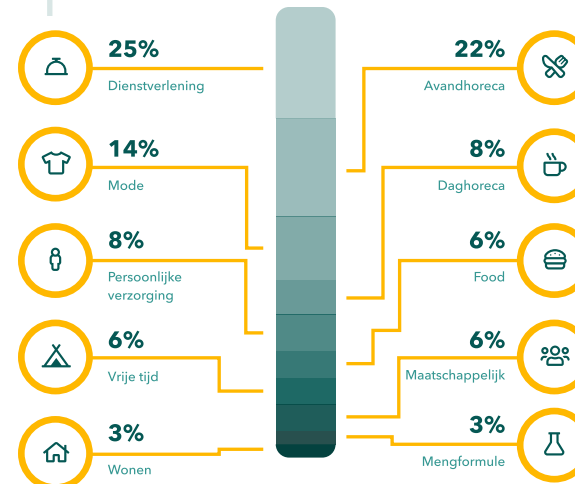
BEGELEIDINGSTRAJECTEN
DOORVERWEZEN VIA



TOELICHTING

Opvallend is de procentuele toename in doorverwijzingen van kandidaten via andere (lokale) ondernemers en vastgoedpartijen (resp. +12% en +9,5%). Dit wijst op een toegenomen netwerk en vertrouwen bij lokale stakeholders in de binnenstad ten opzichte van startjaar 2020.

Branches



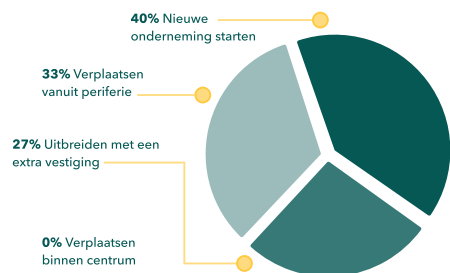
*i.v.m. afronding decimalen is het totaal 101%

TOELICHTING

Persoonlijke en zakelijke dienstverlening (o.a. kantoorfuncties) vonden hun weg naar de 'Ondernemersstraten' in aanloop naar het kernwinkelgebied. De interesse voor het vestigen van daghoreca nam af met 7% terwijl die voor avondhoreca juist toenam met 9%. Dit kan samenhangen met de coronamaatregelen waarbij enkel nog afhaal- en bezorgfuncties toegestaan zijn, hetgeen meer complementair is aan een avondzaak. Foodconcepten namen, na een 'booming' 2020 voor essentiële winkels, af met 13%.

2020

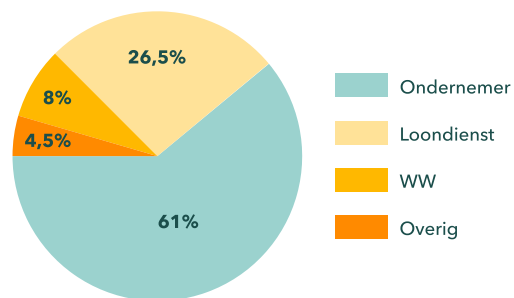
Vestigingsbehoefte



TOELICHTING

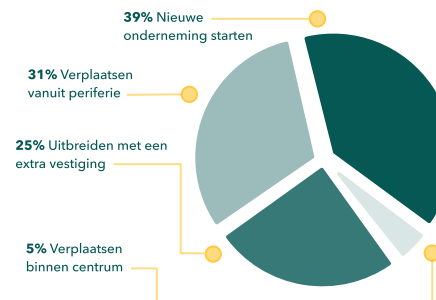
Positief is dat ca. éénderde van de kandidaten de mogelijkheden wil onderzoeken om de onderneming van een perifere locatie naar de binnenstad te verplaatsen.

Inkomenspositie voorafgaand aan vestiging



2021

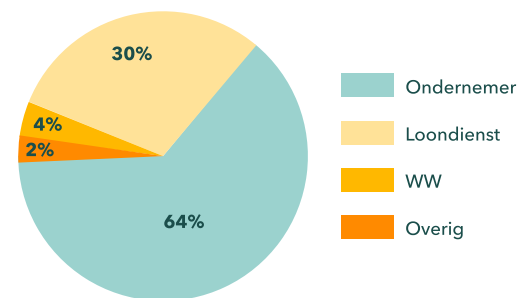
Vestigingsbehoefte



TOELICHTING

Deze verhoudingen zijn nagenoeg hetzelfde als in 2020. De behoefte om te verplaatsen binnen het centrum betreft één verhuizing naar een grotere locatie, waarmee meer m² winkelvloeroppervlakte wordt ingevuld, en een gewenste verhuizing van Ondernemersstraat naar kernwinkelgebied.

Inkomenspositie voorafgaand aan vestiging

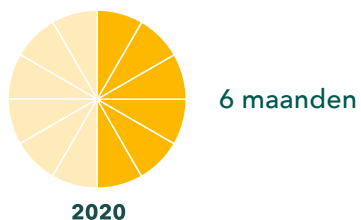


TOELICHTING

De begeleidingstrajecten worden met name aangevraagd door mensen die al een bedrijf hebben, en mensen die in loondienst werken en de stap naar ondernemerschap willen zetten. Voor die laatste doelgroep heeft Streetwise een goede samenwerking met het UWV opgebouwd. In veel mindere mate zijn er aanvragen vanuit kandidaten die in een uitkeringssituatie zitten of om andere redenen niet werkzaam zijn. Dit kan te maken hebben met de eigen financiële inbreng die in toenemende mate nodig is om de plannen in een winkelgebied gerealiseerd te krijgen.

2020

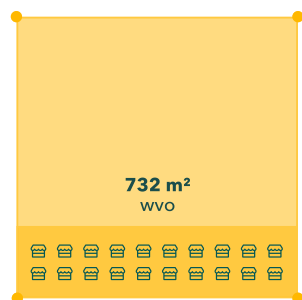
Gemiddelde duur begeleidingstraject



TOELICHTING

Om te zorgen voor duurzame (langetermijn) vestiging van ondernemingen, wordt een maatwerk traject doorlopen waarbij per onderneming wordt gekeken welke stappen nodig zijn voor een succesvolle vestiging in de binnenstad. Dit kan gaan om het opstellen van het businessplan, het zoeken naar de juiste locatie, huuronderhandelingen, financieringsgesprekken, aanvraag van de stimuleringsregeling, aanvraag van horecavergunningen etc.

Ingevulde m² winkelvloeroppervlakte

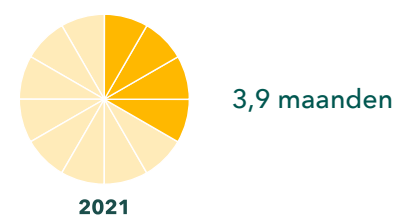


TOELICHTING

De gevestigde ondernemingen in 2020 hebben gezamenlijk 732 m² wvo ingevuld.

2021

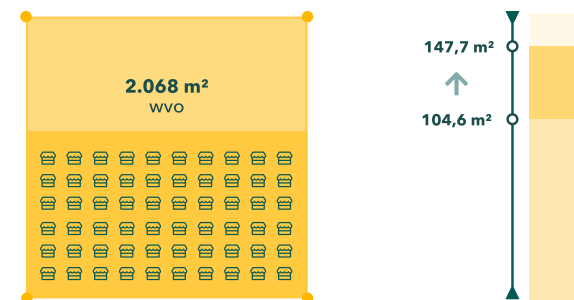
Gemiddelde duur begeleidingstraject



TOELICHTING

Opvallend is dat de trajecten in 2021 gemiddeld korter duurden. De vernieuwing van onze website (wijzinstreetwise.nl) geeft een veel duidelijker beeld van wat ondernemers kunnen verwachten van het traject richting ondernemen in een winkelgebied. Dit helpt ondernemers in hun voorbereiding. Daarnaast zijn er korte, effectieve lijnen opgebouwd met het team Ondernemerszaken en afdeling Vergunningen.

Ingevulde m² winkelvloeroppervlakte



TOELICHTING

De gevestigde ondernemingen in 2021 hebben gezamenlijk 2.068 m² wvo ingevuld. Dit is een stijging per onderneming van gemiddeld 104,6 m² naar 147,7 m² wvo.

2020



7 toekenningen van de Stimuleringsregeling Binnenstad Weert met een totaalbedrag van €19.000,-

Ondernemingen:

- BaanHuis, Beekstraat 60c
- Gasterij de Heerlijkheid, Oelemarkt 22
- GLOW. Fashionstore, Beekstraat 44
- Luncherie Wi-j esj, Nieuwe Markt 20
- Oubie's Wok and more, Langstraat 45A
- Rudy's Lunch & Diner, Hoogstraat 8
- Wiën Weert, Beekstraat 60

TOELICHTING

Conform de verordening van de Stimuleringsregeling Binnenstad Weert wordt €1.000,- per huurjaar uitgekeerd van de eerste aaneengesloten huurtermijn. Voorbeeld: bij een huurovereenkomst met een opzegmogelijkheid na 2 jaar wordt €2.000,- uitgekeerd. Bij een huurovereenkomst van 5 jaar vast wordt €5.000,- uitgekeerd.

2021



14 toekenningen van de Stimuleringsregeling Binnenstad Weert met een totaalbedrag van €50.000,-

Ondernemingen:

- Daisuki Weert, Oelemarkt 12
- Richard's Whiskey Shop, Tastings & Gifts, Beekstraat 71
- La Cubanita, Hegstraat 36
- Ongerein, Langstraat 19
- Luz de la Luna, Langstraat 32
- Tastou, Langstraat 4
- Artis. communicatie, Maasstraat 30
- Restaurant Sabero, Korenmarkt 3
- BaanHuis, Beekstraat 59
- Guirlande Wonen, Hoogstraat 6
- Digital Made Easy, Beekstraat 60C
- John Beelen Uurwerkreparaties, Langstraat 22
- Reuzenpanda, Stationsplein 8
- De Tandenableker, Hoogstraat 10

TOELICHTING

De gemiddelde toekenning van de stimuleringsregeling per onderneming was €2.714,- in 2020. In 2021 is dit gemiddelde opgelopen naar €3.571,- per onderneming. Omdat dit gekoppeld is aan de eerste aaneengesloten huurtermijn kan geconcludeerd worden dat ondernemers bereid waren zich voor een langere huurperiode te committeren aan de binnenstad, een positieve ontwikkeling.

Contactgegevens

Kantoor- en postadres

Stichting Streetwise
Burg. De Hesselleplein 31
6411 CH Heerlen

Website

wijzijnstreetwise.nl

E-mail

contact@wijzijnstreetwise.nl

Colofon

Data en teksten

Stichting Streetwise

Ontwerp en opmaak

Hive Collective

© Copyright 2021 Stichting Streetwise. Alle rechten voorbehouden.



STRI
WV