



**EET
ISE**

De toekomst van winkelgebieden begint hier.

EVALUATIE WEERT 2020

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

“Winkelleegstand is niet het echte probleem, maar een symptoom van diverse onderliggende problemen.”

De methodiek van Streetwise is gericht op het aantrekken en begeleiden van nieuwe vestigers, en de ontwikkeling van flankerend beleid dat de concentratie van bedrijvigheid stimuleert. Het gaat hierbij niet louter om het 'vullen' van panden, maar juist om het aantrekken en begeleiden van ondernemerschap. Dit levert duurzame resultaten op die het winkelgebied op de korte én de lange termijn vooruit helpen.

Om dit te bereiken 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 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 optimaal te laten verlopen. Daarnaast vindt periodiek overleg plaats tussen de portefeuillehouder en Streetwise omtrent de bredere ontwikkelingen in het centrum.

Streetwise werkt tevens 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 8 procent van de kandidaten die Streetwise heeft begeleid in 2020, een WW-uitkering als inkomenspositie hadden. Een significant deel van de kandidaten (26,5 procent) zat zelfs nog in loondienst 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. Dit betrof in 2020 éénderde van de kandidaten.
- bestaande ondernemers uit Weert of daarbuiten, die in het centrum van Weert een extra vestiging willen openen. Deze 'uitbreiders' maakten 27 procent uit van het totaal.
- startende ondernemers die zich willen vestigen in het (kern) winkelgebied. 40 procent van de kandidaten in 2020 waren starters.

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 (bedrijvencontactfunctionaris en portefeuillehouders). 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.

Young Retail

Voor ondernemers die korter dan 5 jaar hun onderneming hebben gevestigd in een winkelgebied, biedt Streetwise de Young Retail community. Young Retail brengt ondernemers samen die allerlei vragen hebben die te maken hebben met ondernemerschap. In de app verbinden we ondernemersvragen of aanbod aan die van een andere ondernemer door middel van een actieve back-office. Daarnaast worden events georganiseerd omtrent relevante ondernemersvraagstukken.

Young Retail is een initiatief van MKB Limburg en Stichting Streetwise, en wordt ondersteund door Provincie Limburg. Dit maakt Young Retail toegankelijk voor alle Limburgse ondernemers die de doelgroep zijn van deze community. Ook een aantal nieuwe Weerter ondernemers maken al deel uit van deze community.

Doorverwijzing

Het is interessant om te vermelden op welke wijze ondernemers en Streetwise met elkaar in contact zijn gekomen over de vestigingsbehoefte in de Weertse 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 digitaal 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 is een volgende stap gezet in het aantrekken van potentiële ondernemers. Om meer aandacht te genereren voor de kansen in de Weertse binnenstad heeft Streetwise een gezamenlijke campagne geïnitieerd. Samen met gemeente Weert, Centrummanagement, BIZ-O-, BIZ-V is de campagne uitgewerkt die in juli 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 geëngageerd door de 'Start' poster op de beschikbare panden aan te brengen. Dit heeft voor een belangrijke fysieke aanwezigheid van de campagne gezorgd.

Met succes: alleen al via de campagne hebben zich tot nu toe 16 ondernemers gemeld. De reuring die de campagne teweeg heeft gebracht heeft er in ook voor gezorgd dat nieuwe kandidaten in toenemende mate Streetwise via via weten te vinden, bijvoorbeeld dankzij doorverwijzing door andere ondernemers.

In totaal zijn 52 kandidaten in beeld gekomen. Dit zijn potentiële ondernemers die door het laten zien van de kansen in de binnenstad (m.n. de beschikbaar gestelde Streetwise-begeleiding en de stimuleringsregeling) zich wél zijn gaan melden. Maandelijks vindt casuoverleg plaats tussen de bedrijvencontactfunctionaris en Streetwise over de concepten, haalbaarheid en mogelijke vestigingslocaties van deze ondernemingen.



Hey ondernemer!
Wil jij je in Weert-centrum vestigen dan gaan we samen aan de slag met:

Ondernemingsplan | Huurvoorwaarden
Financiering | Vergunningen | Stimuleringsregeling

Interesse? Ga naar: stichtingstreetwise.nl/voor-ondernemers



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 in een subsidieverordening met voorwaarden, gebiedsafbakening en aanvraagprocedure. De regeling is met terugwerkende kracht in werking getreden vanaf 1 januari 2020.

De stimuleringsregeling is gelijk met de start van de campagne in juli onder de aandacht gebracht. Dit heeft geleid tot 7 toekenningen aan ondernemers voor een totaalbedrag van 19.000 euro uitgekeerd door BIZ-V. Zowel de aanvraag als de toekenningsprocedure verlopen zeer vlot. In november is in een overleg tussen gemeente, BIZ-V, BIZ-O, Centrummanagement en Streetwise besloten dat de Stimuleringsregeling Binnenstad Weert ook in 2021 van kracht blijft en dat het budget zal worden aangevuld om nieuwe vestigers te blijven ondersteunen.

Toelichting branches

De concepten waarmee geïnteresseerde kandidaten zich willen vestigen in de Weerter binnenstad is heel uiteenlopend en te verdelen in zo'n 11 verschillende branches. Dit bevestigt de ontwikkeling dat winkelgebieden steeds meer van 'place to buy' naar 'place to be' verschuiven. Hier hoort een divers aanbod aan winkel-, horeca- en andere concepten bij. Onderstaand een korte uitleg over hoe de verschillende benamingen in deze evaluatie worden toegepast.

Food

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

Dienstverlening

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

Daghoreca

Winkelondersteunende horeca, gedurende de dag geopend

Avondhoreca

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

Mode

Verkoop van kleding, accessoires en hieraan gerelateerde producten.

Vrije tijd

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

Wonen

Verkoop van en advies over woninginrichting.

Mengformule

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

Persoonlijke verzorging

Bijvoorbeeld juweliers, audiciens en opticien.

Consumentenelektronica

Winkels met elektronica producten voor de particuliere markt

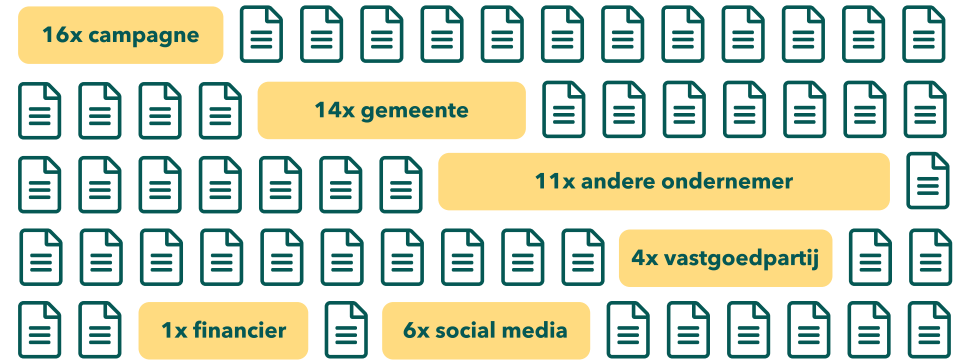
Maatschappelijk

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

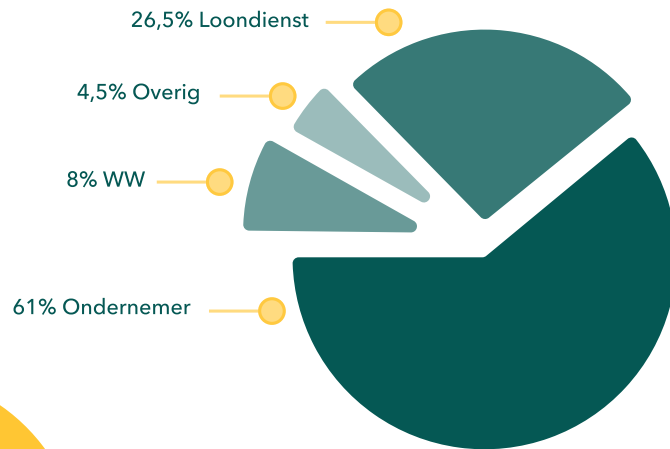


52

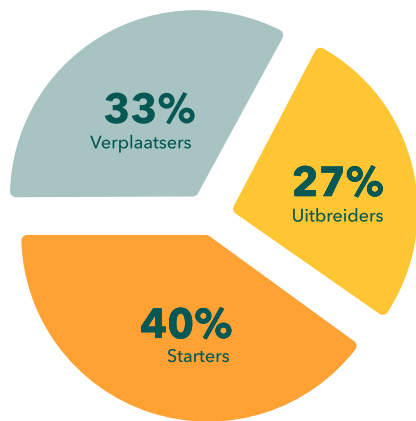
DOORVERWIJZINGEN VIA:



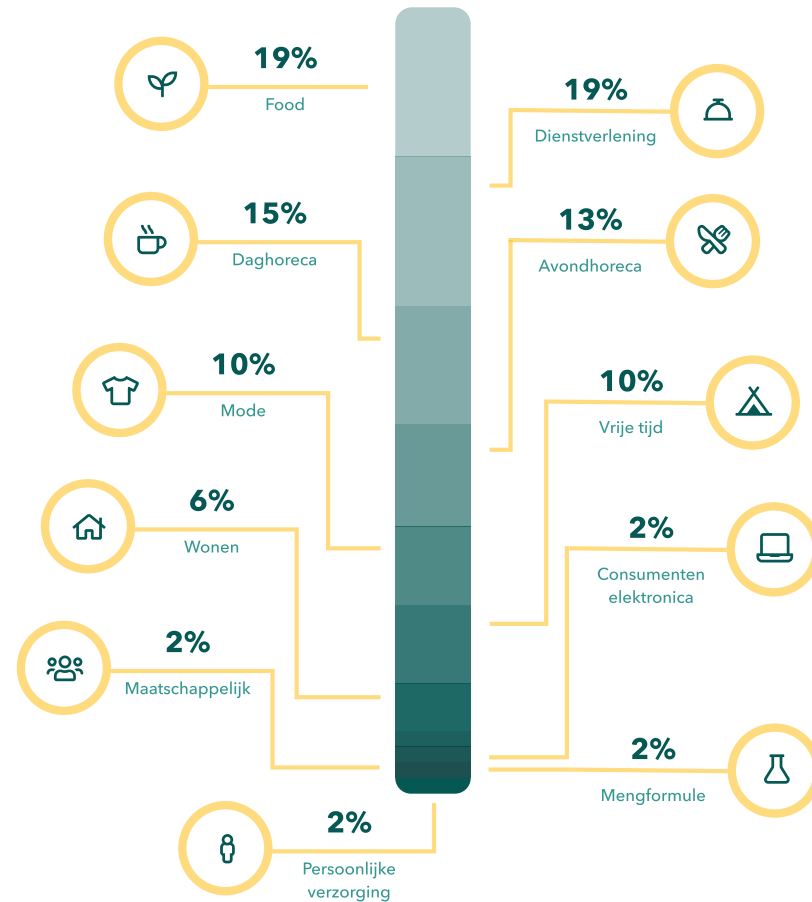
Inkomenspositie



Type ondernemingen



Branches



52
trajecten



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

Begeleidingstraject

Om te zorgen voor duurzame vestiging van vernieuwende en kwalitatieve concepten, wordt een maatwerk traject doorlopen dat de stappen omvat die nodig zijn voor een succesvolle vestiging in een winkelgebied.

Dit begeleidingstraject duurt, vanaf het allereerste intakegesprek tot aan de opening van de onderneming, gemiddeld 6 maanden.

Contactgegevens

Kantoor- en postadres

Stichting Streetwise
Burg. De Hesselleplein 31
6411 CH Heerlen

Internet

stichtingstreetwise.nl

E-mail

info@stichtingstreetwise.nl

Colofon

Data en teksten

Stichting Streetwise

Ontwerp en opmaak

MIDDAG

© Copyright 2020 Stichting Streetwise. Alle rechten voorbehouden.



STRI
W