



EET  
ISE

# De toekomst van winkelgebieden begint hier.

---

EVALUATIE WEERT

2022

Vertrouwelijk

Deze evaluatie is een intern document ter verantwoording van de werkzaamheden van stichting Streetwise aan gemeente Weert. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd, 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. 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 6% van de kandidaten in 2022 een WW-uitkering als inkomenspositie had, en 21% 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.

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 geëngageerd 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 één derde 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%.

In 2022 is een verdere stijging van doorverwijzing door andere ondernemers te zien naar 39%. Ook de gemeente (36%) is een belangrijke doorverwijzer naar Streetwise. Social media en vastgoedpartijen (makelaars en pandeigenaren) zijn daarnaast een bron van nieuwe aanwas. Dit leidde in 2022 tot 28 begeleidingstrajecten. Maandelijks vindt hierover casusoverleg plaats tussen de bedrijvencontactfunctionaris 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 in 2020 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 zijn zeer vlot verlopen. 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 op 69.000 euro uitgekeerd aan 21 gevestigde ondernemingen in 2020-2021.

In 2022 hebben ondernemers nog steeds gebruik kunnen maken van het resterende budget. Dit heeft geleid tot 28.000 euro aan toekenningen aan ondernemingen die in 2022 zijn geopend, en daarnaast toekenningen aan een aantal ondernemingen dat in 2023 zal openen. Verwacht wordt dat nog een beperkt aantal aanvragen gehonoreerd kan worden.

# 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 hobbyspullen.

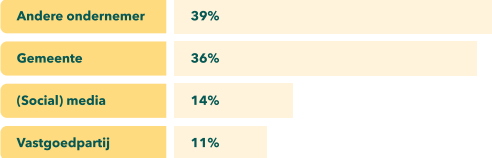
## **Wonen**

Verkoop van en advies over woninginrichting.

2022

28

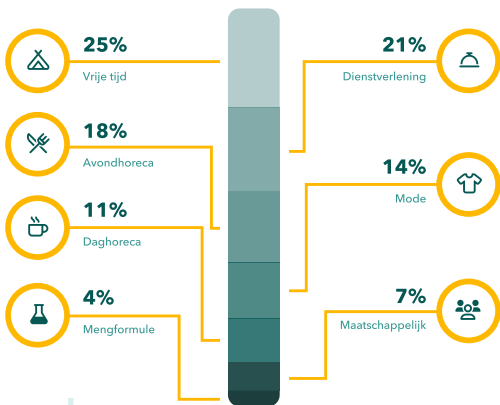
BEGELEIDINGSTRAJECTEN  
DOORVERWEZEN VIA



TOELICHTING

Wederom is de doorverwijzing via andere ondernemers gestegen ten opzichte van een jaar eerder (2021: 33%, 2020: 21%). Dit wijst op een verder uitgebouwd netwerk en vertrouwen onder ondernemers in de aanpak van Streetwise. Ook de doorverwijzing vanuit de gemeente is gestegen, met maar liefst 11% ten opzichte van vorig jaar. Er is dan ook een goede wisselwerking opgebouwd met het Team Ondernemen van gemeente Weert. Social media en vastgoedpartijen blijven daarnaast ook een substantiële bron van nieuwe aanwas.

Branches

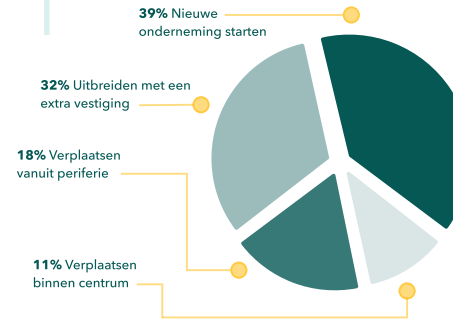


TOELICHTING

De animo voor de vrijetijdsbranche heeft een vlucht genomen, wellicht onder invloed van de coronamaatregelen en de trend om meer vertier dichtbij huis te kunnen/moeten vinden. Fietsspecialzaken, outdoorconcepten en andere hobbymatige concepten hebben hierdoor hun onderneming zien groeien, hetgeen de wens om te starten, uit te breiden of te verplaatsen naar een betere locatie heeft gestimuleerd. De interesse om een concept in de dienstverlening te vestigen is vrij stabiel gebleven, evenals de mode en de horeca (daghoreca: stijging van 3%, avondhoreca: daling van 4% ten opzichte van 2021). Het aandeel van ondernemers die een mengformule willen vestigen stijgt elk jaar gestaag. De foodsector daarentegen is, na een aandeel van 19% in 2020, vorig jaar gedaald naar 6% en komt in 2022 niet voor.

2022

Vestigingsbehoefte



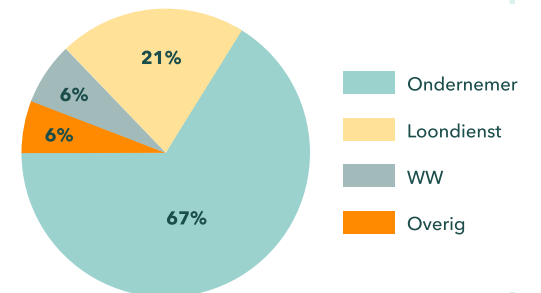
TOELICHTING

Het percentage startende ondernemers is met 39% gelijk gebleven aan vorig jaar. Het aandeel ondernemers dat Streetwise in 2022 heeft benaderd voor begeleiding bij uitbreiding van hun onderneming is echter gestegen: van 25% naar 32%. Er zijn daarentegen relatief minder begeleidingstrajecten gevolgd met de wens om te verplaatsen vanuit de periferie naar het centrum. Wel had 11% van de begeleide ondernemers behoefte om te verplaatsen binnen het centrum, bijvoorbeeld vanuit de Ondernemersstraten naar het kernwinkelgebied.

TOELICHTING

De meerwaarde van het begeleidingstraject van Streetwise wordt, naast starters, in toenemende mate door bestaande ondernemers (h)erkend. Tweederde van de begeleidingstrajecten in 2022 betrof kandidaten die al ondernemer zijn, al dan niet met een fysieke, 'stenen' onderneming. Relatief gezien waren iets minder mensen bereid de stap te zetten van loondienstsituatie naar ondernemerschap (van 30% in 2021 naar 21% afgelopen jaar). Daar tegenover staat dat weer meer mensen vanuit de WW de stap wilden zetten. Voor deze trajecten heeft Streetwise een goede samenwerking met het UWV Noord- en Midden-Limburg opgebouwd. De categorie 'overige' betreft kandidaten met als inkomenssituatie bijvoorbeeld de WWB, WIA of student.

Inkomenspositie voorafgaand aan vestiging



2022

### Gemiddelde duur begeleidingstraject

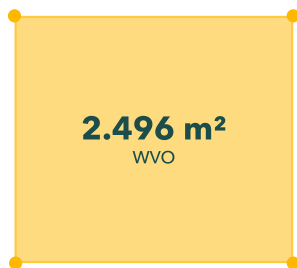


4 maanden

#### TOELICHTING

Om te zorgen voor duurzame (langtermijn) 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 horecaverunningen etc. Net als in 2021 duurde het gemiddelde begeleidingstraject van intake naar opening zo'n 4 maanden. Dit is korter dan de gemiddelde duur van de trajecten van Streetwise in andere gemeenten. De directe samenwerking met het Team Ondernemen en afdeling Vergunningen helpt om de facilitering van ondernemers zo soepel mogelijk te laten verlopen waardoor processen niet onnodig lang duren.

### Inge vulde m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte

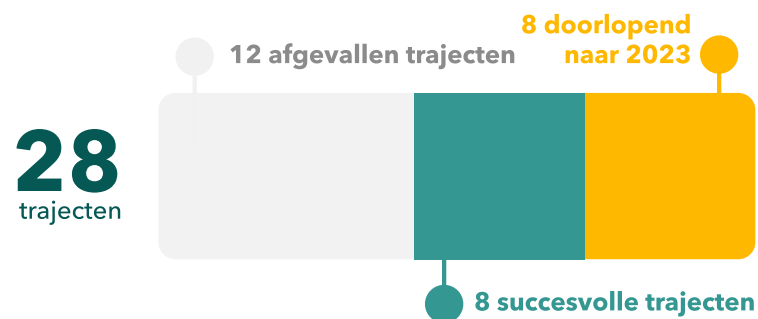


#### TOELICHTING

De gevestigde ondernemingen in 2022 hebben gezamenlijk 2.496 m<sup>2</sup> wvo ingevuld. Dit is een stijging van gemiddeld 104,6 m<sup>2</sup> in 2020 naar 147,7 m<sup>2</sup> in 2021 naar 312 m<sup>2</sup> wvo per onderneming in 2022.

2022

### Resultaten



**Toekenningen van de Stimuleringsregeling Binnenstad Weert voor een totaalbedrag van €28.000,-**

#### Ondernemingen:

- Gebakswinkel Bloem!, Beekstraat 44
- Hairstudio Twins, Langstraat 22a
- Hoök 20, Nieuwe Markt 20E
- Fietservice Weert, Stationsstraat 7
- Selected by Lis, Hoogstraat 9
- Cramers - Van Asten Outlet, Langstraat 37
- MGear, Maasstraat 18
- Fish to Go, Langstraat 4

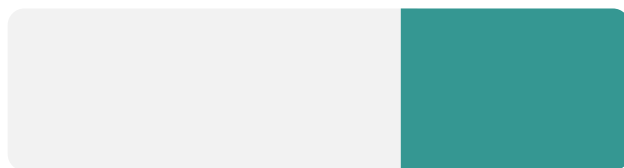
## Resultaten 2020-2022

**Ingevulde m<sup>2</sup>**  
Winkelvloeroppervlakte



**Aantal begeleidingstrajecten**

**116**  
trajecten



29 geleid tot vestiging

## Resultaten 2020-2022

**Stimuleringsregeling Binnenstad Weert**  
Toegekend door BIZ-V aan ondernemers die zich in de Weerter binnenstad hebben gevestigd

**€ 97.000,-**

**Slagingspercentage**

Het structurele karakter van de nieuwe vestigers wordt bevestigd door een gemiddeld slagingspercentage van:

**89,7%**

### TOELICHTING

#### Waarom meten na jaar 1?

- het eerste jaar is bepalend voor de slagingskansen op de langere termijn.
- het eerste jaar kan nog gerelateerd worden aan de opstart vanuit het begeleidingstraject, daarna worden andere factoren in toenemende mate van invloed.
- we kunnen dit aan landelijke referentiecijfers spiegelen. Ter referentie: de landelijk gemiddelde slagingskans van retail- en horecaondernemers ligt respectievelijk op 50 en 40 procent (Bron: ING Economisch Bureau).



# Doorkijk

De doorverwijzing van kandidaten via andere ondernemers neemt elk jaar toe. Dit getuigt van een sterk lokaal netwerk dat Streetwise steeds beter weet te vinden. Ook de samenwerking, zowel bestuurlijk als ambtelijk, met gemeente Weert verloopt vlot en langs korte lijnen. Dit heeft tot nu toe geresulteerd in 116 begeleidingstrajecten, 29 gevestigde ondernemers en ruim 5.000 m<sup>2</sup> ingevulde winkelvloeroppervlakte. De gestarte ondernemingen hebben bovendien een veel hoger gemiddeld slagingspercentage dan landelijk het geval is. We zijn 2023 ingegaan met 8 doorlopende trajecten en hier zijn alweer nieuwe 'casussen' bijgekomen. Ook heeft al een aantal nieuwe openingen plaatsgevonden, bijvoorbeeld van Stadshotel en Stadslunchroom Weert en Café 't Kruuënke.

## **Inzetten op de volgende generatie en samenwerking**

Het is gelukt om een nieuwe aanwas van jong ondernemerschap en nieuwe concepten aan te boren. Om deze dynamiek te blijven stimuleren heeft Streetwise in samenwerking met Provincie Limburg Streetwise NXT opgestart. Binnen NXT biedt Streetwise de nieuwe generatie ondernemers in winkelgebieden handvatten om zich verder te ontwikkelen en van elkaar te leren. Ook in Weert heeft Streetwise bijvoorbeeld een NXT ontbijt in samenwerking met de gemeente Weert georganiseerd. Streetwise is tevens betrokken geweest bij de informatieve sessie voor ondernemers ten behoeve van een nieuwe BIZ-O. We willen verder bouwen aan het verbinden van ondernemerschap met andere Weerter partijen zoals Museum W. De binnenstad betekent namelijk niet alleen winkelen, maar ook cultuur, evenementen, horeca, toerisme enzovoorts. Het leggen van verbindingen tussen ondernemers en andere partijen in de Weerter binnenstad is volgens ons dan ook belangrijk voor de totale aantrekkingskracht van het centrum.

Ook vanuit NXT is de samenwerking met het LIOF opgezocht om de programma's voor innovatief ondernemerschap en toerisme te linken aan ondernemerschap in winkelgebieden. Hierdoor zijn mogelijkheden gecreëerd voor ondernemers in binnensteden om op deze programma's in te haken en bijvoorbeeld projectaanvragen te doen. Streetwise heeft

deze mogelijkheden breed onder de aandacht gebracht middels een live uitgezonden webinar onder leiding van Sander Kleikers, waarin de financieringsmogelijkheden voor ondernemers aan bod zijn gekomen. Aan het woord kwamen het LIOF, bancaire financiers zoals de Rabobank, Streetwise en natuurlijk de ondernemers zelf. Ook in de opvolging van aanvragen door ondernemers trekken Streetwise en LIOF samen op.

## **Meer kansen voor innovatieve formules**

De gemiddelde duur van de begeleidingstrajecten in Weert is 4 maanden. Dit is relatief gezien vrij kort ten opzichte van de duur van de trajecten in andere gemeenten. Wanneer er vergunningen nodig is voor het vestigen van een concept verloopt dit dan ook zeer vlot. Toch zijn er ook beperkingen waar een gemeente mee te maken heeft die in 'Den Haag' worden bepaald. De interesse om mengformules te vestigen neemt in de hele provincie toe en daarmee lopen we al snel aan tegen beperkende wet- en regelgeving. Streetwise is op landelijk niveau met Tweede Kamerleden in gesprek om onder andere het voorliggende wetsvoorstel 'Wet regulering mengformules' over de streep kunnen trekken. Dit helpt ondernemers in heel Limburg, ook in Weert, om innovatieve formules die brancheoverstijgend zijn te kunnen realiseren. Hierbij gaat het niet slechts om het reguleren van 'horeca' in bijvoorbeeld retailconcepten, maar het biedt ook de horecaondernemer meer mogelijkheden om producten die op de kaart staan te kunnen verkopen aan gasten om thuis van verder te genieten. Juist dat stukje beleving wordt van steeds grotere waarde voor de aantrekkingskracht van de binnenstad voor de consument. Hier willen we ons graag sterk voor maken, zodat het ondernemerschap in de Weerter binnenstad zich nog verder kan ontwikkelen en ontplooien.

## Contactgegevens

### Kantoor- en postadres

Stichting Streetwise  
Honigmannstraat 31  
6411 LJ Heerlen

### Website

[wijzijnstreetwise.nl](http://wijzijnstreetwise.nl)

### E-mail

[contact@wijzijnstreetwise.nl](mailto:contact@wijzijnstreetwise.nl)

---

## Colofon

### Data en teksten

Stichting Streetwise

### Ontwerp en opmaak

Hive Collective

© Copyright 2023 Stichting Streetwise. Alle rechten voorbehouden.



STRI  
WV