

EET  
ISE

# De toekomst van winkelgebieden begint hier.

---

EVALUATIE PARKSTAD  
2022



## Vertrouwelijk

Deze evaluatie is een intern document ter verantwoording van de werkzaamheden van Stichting Streetwise Parkstad aan Stadsregio Parkstad Limburg en de Parkstadgemeenten. Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd, bewerkt, samengevat of gedeeld aan derden, zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Stichting Streetwise Parkstad.

# Opgave

In de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) staat versterking van de hoofdstructuur van de winkelmarkt, de kantorenmarkt en de bedrijventerreinenmarkt centraal. Deze versterking heeft als doel te komen tot de verbetering van de leefbaarheid, het vestigingsklimaat en de transformatieopgave van deze drie segmenten. Het streven is om de gewenste transformatie en nieuw ondernemerschap mogelijk te maken waardoor een betere balans ontstaat tussen de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod. Dit alles moet op het vlak van de aangewezen winkelstructuur leiden tot een duurzame versterking voor de toekomst.

In (regionaal) gemeentelijk beleid, concreet in het Uitvoeringsprogramma Retail Parkstad, wordt specifiek aangegeven dat ondernemerschap gestimuleerd dient te worden. Hiertoe worden drie hoofdtaken benoemd:

1. Begeleiden van ondernemers;
2. Verbetering van samenwerking ondernemers;
3. Regionale samenwerking.

# Aanpak

Bovenstaande taken vragen een soort vrije rol van personen/partijen om te bewegen tussen verschillende belanghebbenden, te weten: (potentiële) ondernemers, (gemeentelijke) overheden, financiers, vastgoedeigenaren, en wellicht nog andere partijen. De Stadsregio Parkstad heeft besloten om vanaf 1 juni 2020 hier invulling aan te geven door middel van de aanpak en activiteiten van Stichting Streetwise Parkstad. Deze zijn gericht op het versterken en stimuleren van ondernemerschap door het begeleiden van ondernemers om een onderneming te starten of door te ontwikkelen, het verbeteren van samenwerking tussen ondernemers en dit alles in een regionale samenwerking te plaatsen.

Hiermee wordt beoogd in de aangewezen winkelclusters in Parkstad Limburg zoals opgenomen in de SVREZL het ondernemerschap te stimuleren. Het werkgebied van Stichting Streetwise Parkstad betreft in elk geval de volgende winkelclusters:

## Trede 2 - Regionaal centrum

- Heerlen-centrum (gemeente Heerlen)

## Trede 4 - Stadsdeelcentrum

- Brunssum-centrum (gemeente Brunssum)
- Landgraaf-centrum (Op de Kamp) (gemeente Landgraaf)
- Kerkrade-centrum (gemeente Kerkrade)
- Hoensbroek-centrum (gemeente Heerlen)

## Trede 5.1 - Boodschappencentrum in een dorp

- Nuth-centrum (gemeente Beekdaelen)
- Simpelveld-centrum (gemeente Simpelveld)

In lijn met de samenwerking in het verleden met de Parkstadgemeenten, wordt voorgesteld om tevens onderstaande winkelclusters uit de treden 5.2 en 7 tot het werkgebied te laten behoren:

## Trede 5.2 - Boodschappencentrum in een wijk

- Giessen-Bautsch/De Bautsch (gemeente Heerlen)
- Heerlerheide (gemeente Heerlen)
- Schaesberg (gemeente Landgraaf)
- Waubach (gemeente Landgraaf)

## Trede 7 - Buurtcentrum in een kern of wijk

- Treebeek (gemeente Brunssum)
- Bocholtz (gemeente Simpelveld)
- Schinnen (gemeente Beekdaelen)
- Amstenrade (gemeente Beekdaelen)

Dit maakt dat er in totaal 15 winkelclusters zijn aangewezen door de deelnemende Parkstadgemeenten waar de aanpak en activiteiten van Stichting Streetwise Parkstad zich op toespitsen.

## Doelstelling

Het stimuleren en versterken van ondernemerschap in de aangewezen winkelclusters in Parkstad Limburg in de periode 1 januari 2022 - 31 december 2022 door:

- het begeleiden van ondernemers om een onderneming te starten of door te ontwikkelen;
- het verbeteren van samenwerking tussen ondernemers;
- en dit alles in een regionale samenwerking te plaatsen.

### De doelgroep betreft:

- (potentiële) ondernemers die zich binnen de aangewezen winkelclusters willen vestigen;
- vanuit deze activiteiten gestarte ondernemers die behoefte hebben aan nazorg en wiens ontwikkelingen worden opgevolgd;
- de stakeholders die betrokken zijn bij de ontwikkelingen in de winkelclusters zoals vastgoedpartijen, financiers en overheden, meer specifiek de gemeenten in Parkstad Limburg met uitzondering van gemeente Voerendaal.

## Activiteiten

Er zullen vijf typen werkzaamheden en activiteiten worden uitgevoerd in de periode 1 januari 2022 - 31 december 2022:

### 1. Daadwerkelijke (één-op-één) begeleiding van (potentiële) ondernemers

Individuele begeleidingstrajecten bestaande uit (één of meerdere stappen uit) het voortraject richting vestiging, zijnde: intakegesprek,

ondersteuning bij ondernemingsplan en financieel plan, locatiekeuze, bemiddeling in huurvoorwaarden, financieringsmogelijkheden en vergunningen. Hierbij kan het zowel gaan om zelfstandige ondernemersconcepten als om landelijke franchiseformules.

Het is van belang om inzicht te krijgen in het totaalplaatje van initiatieven die worden begeleid en niet alleen die trajecten die tot nieuwe ondernemers leiden. Hiertoe wordt een zogenaamde 'casuslijst' bijgehouden. Het is hierbij nadrukkelijk de bedoeling dat deze casuslijst door zowel Stichting Streetwise Parkstad als de gemeenten wordt aangevuld. Het structureren van de begeleiding van initiatieven is een belangrijk aandachtspunt.

### 2. Opvolgen ontwikkelingen gestarte ondernemers

Gesprekken met de uit deze begeleidingstrajecten voortgekomen ondernemingen omtrent voortgang: doorontwikkeling onderneming en ondersteuning bij ondernemersvragen in brede zin.

### 3. Samenwerking en afstemming met andere ondernemersplatforms/-adviseurs

In enkele winkelgebieden zijn reeds gevestigde structuren actief. Daar waar dit speelt en er meerwaarde voor alle partijen is, zal hieraan (op uitnodiging van gemeenten) deelgenomen worden. Hierbij kan verbinding gezocht worden met de nieuwe ondernemersdynamiek en het omzetten in concrete ideeën voor versterking van het winkelgebied en aanhaking aan bestaande (passende) structuren. Deze werkzaamheden worden in overleg met gemeenten opgepakt.

### 4. Onderhouden/opbouwen van relatie met financiers en vastgoedeigenaren

Ten behoeve van een positief vestigingsklimaat in winkelgebieden worden contacten gelegd en onderhouden met 'de markt', meer specifiek:

- Financiers (zowel bancair als particulieren en kredietverstrekkers): omtrent veranderingen in financieringsmogelijkheden en voorwaarden, en hoe deze zich verhouden tot de kansen voor (nieuw) ondernemerschap.

- Vastgoedpartijen (zowel makelaars als particuliere pandeigenaren en institutionele beleggers): omtrent ontwikkelingen in het commerciële winkelvastgoed en hoe deze zich verhoudt tot de kansen voor (nieuw) ondernemerschap.

#### **5. Administratieve en procesmatige activiteiten t.b.v. voortgang/ relatiebeheer**

Voortgang en proces zullen gemonitord worden en met de diverse gemeenten worden gedeeld middels periodieke casus- en voortgangsoverleggen. Procesmatige en administratieve monitoring zal periodiek plaatsvinden en gedeeld worden met Stadsregio Parkstad Limburg.

Daarnaast:

#### **6. Communicatie over ontwikkeling gebieden/ondernemerschap, in afstemming met de betreffende overheden**

Hiertoe zal afstemming worden gezocht met de diverse gemeenten en Stadsregio Parkstad Limburg over hoe en door wie er wordt gecommuniceerd met betrekking tot het doel: het versterken en stimuleren van ondernemerschap. Er wordt gestreefd naar een afgestemde communicatie omtrent de activiteiten en resultaten die op basis van deze werkzaamheden worden gerealiseerd.

#### **7. Het werkgebied betreft het grondgebied van de Parkstadgemeenten met uitzondering van Voerendaal**

Zoals eerder omschreven.

# Resultaten

Op basis van de werkzaamheden in het verleden zijn voor de projectperiode (1 januari 2022 - 31 december 2022) indicaties gegeven voor de te behalen resultaten.

In de linkerkolom zijn de beoogde resultaten binnen de projectperiode aangegeven. In de rechterkolom de behaalde resultaten in 2022.

<b>Beoogde resultaten projectperiode</b> (jan. '22 - dec. '22)	<b>Gerealiseerde resultaten 2020-2021</b> (jan. '22 - dec. '22)
<p>Circa 100-150 individuele begeleidingstrajecten, waarvan het verloop wordt vastgelegd op casuslijsten per gemeente.</p> <p>Circa 20% van de begeleidingstrajecten leidt binnen de projectperiode tot vestiging van de onderneming.</p> <p>Gezien de gemiddelde doorlooptijd van ruim 6 maanden van intakegesprek tot vestiging, zal een deel van de begeleidingstrajecten zijn effect hebben na deze subsidieperiode, mits hierna gecontinueerd kan worden.</p>	<p>Er hebben 135 individuele begeleidingstrajecten plaatsgevonden van potentiële ondernemers. Daarvan hebben 28 trajecten geleid tot vestiging (20,7%).</p> <p>70 trajecten hebben definitief niet geleid tot vestiging, dit hangt doorgaans samen met een niet haalbaar bedrijfsmodel, of de keuze om af te zien van de stap naar ondernemerschap. Doorlopend naar 2023 zijn 37 begeleidingstrajecten.</p> <p>Een begeleidingstraject heeft, vanaf het allereerste intakegesprek tot aan de opening van de onderneming, gemiddeld 5,9 maanden geduurd.</p>

<b>Beoogde resultaten projectperiode</b> (jan. '22 - dec. '22)	<b>Gerealiseerde resultaten 2020-2021</b> (jan. '22 - dec. '22)
<p>Circa 10-15 voortgangsgesprekken.</p>	<p>Er hebben op 24 voortgangsgesprekken plaatsgevonden met ondernemers over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voortzetting / aanpassing huurovereenkomsten</li> <li>- uitbreiding naar grotere en centraler gelegen locatie</li> <li>- verbouwing / vernieuwing / uitbreiding concept</li> <li>- uitbreiding bedrijfsactiviteiten</li> <li>- oriëntatie op nieuwe locatie binnen kernwinkelgebied</li> <li>- herfinancieringsbehoefte</li> <li>- aankoop eigen winkelpand</li> </ul>
<p>In overleg met de gemeenten zal deelgenomen worden aan afstemming met bestaande structuren.</p>	<p>Naast de reguliere voortgangs- en casusoverleggen, is deelgenomen aan diverse centrumoverleggen, afstemmingsgesprekken etc. met zowel gemeentelijke afdelingen als stakeholders zoals centrumorganisaties, winkeliersverenigingen en werkgroepen.</p>
<p>De aanvangsinvesteringen van de ondernemers bedraagt gezamenlijk circa 2 miljoen euro. Circa 30% daarvan wordt verstrekt via externe financiers.</p> <p>De ondernemingen die voortkomen uit de werkzaamheden, zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de invulling van 4.000 - 6.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte.</p>	<p>Door de in 2022 gevestigde ondernemers is in totaal 7.331.900 euro aan investeringen gedaan bij aanvang van de onderneming, waarvan 3.733.000 euro bancair is gefinancierd (50,9%). Dit is exclusief de investeringen door de verhuurder in relatie tot vestiging onderneming.</p> <p>De ondernemingen hebben gezamenlijk gezorgd voor de invulling van 7.160 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte. Dit is de winkeloppervlakte zichtbaar op straatniveau, exclusief eventuele magazijn- en pantryruimte en oppervlakte op souterrain en verdieping.</p>

### Beoogde resultaten projectperiode

(jan. '22 - dec. '22)

In overleg met de gemeenten zullen de casus- en voortgangsoverleggen per kwartaal worden ingepland. Indien gewenst kan de frequentie van de casusoverleggen naar maandelijks worden aangepast. In overleg met Stadsregio Parkstad Limburg zal halfjaarlijks procesmatige en administratieve monitoring plaatsvinden. Indien zaken anders lopen dan gepland, zullen wij tussentijds contact opnemen.

Er zal afstemming plaatsvinden met betrekking tot communicatie over de ontwikkeling van gebieden/ondernemerschap. Onder meer over hoe en door wie er wordt gecommuniceerd met betrekking tot het doel: het versterken en stimuleren van ondernemerschap. Er wordt gestreefd naar een afgestemde communicatie omtrent de activiteiten en resultaten die op basis van deze werkzaamheden worden gerealiseerd.

### Gerealiseerde resultaten 2020-2021

(jan. '22 - dec. '22)

Met de gemeenten hebben periodieke casus- en voortgangsoverleggen plaatsgevonden, aangepast aan de frequentie die door de gemeente gewenst is. Op casusniveau vindt tussentijds ook nog regelmatig contact plaats. Met Stadsregio Parkstad Limburg zijn de voortgangsgesprekken en evaluatiemomenten gehouden.

Met Stadsregio Parkstad Limburg heeft hierover afstemming plaatsgevonden. Daarnaast worden de betreffende portefeuillehouders van de deelnemende gemeenten actief betrokken bij openingsmomenten en communicatie rondom nieuwe ondernemingen. Er wordt met de deelnemende gemeenten regelmatig gesproken over verdere gezamenlijke communicatie ten behoeve van het aantrekken en uitlichten van ondernemerschap.

# 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.

## 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.

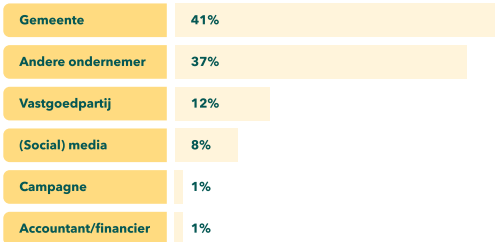
## Wonen

Verkoop van en advies over woninginrichting.

# 135

BEGELEIDINGSTRAJECTEN  
DOORVERWEZEN VIA

2022



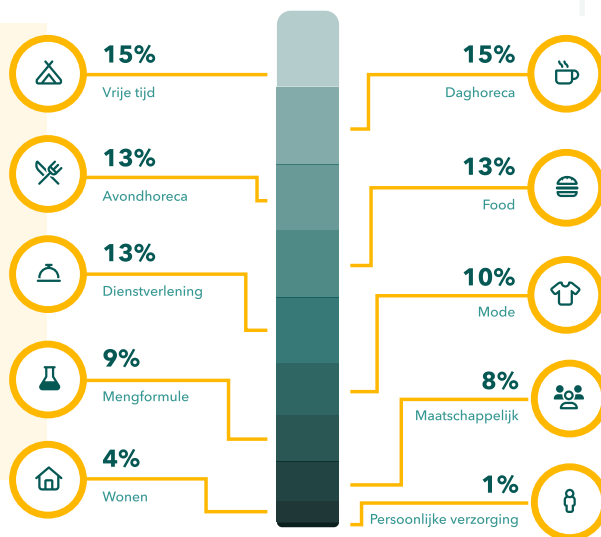
## TOELICHTING

Streetwise heeft 25 trajecten meer begeleid dan in 2021. Ook de 'bronpunten' van (nieuw) ondernemerschap zijn diverser dan in 2021. Meer ondernemers vonden Streetwise via de gemeente, hetgeen duidt op een goede wisselwerking met de gemeentelijke bedrijvencontactpunten. Doorverwijzing via andere ondernemers blijft een belangrijke bron. Eénvijfde van de kandidaten vond Streetwise via een vastgoedpartij (eigenaar/makelaar) of social media.

## Branches

### TOELICHTING

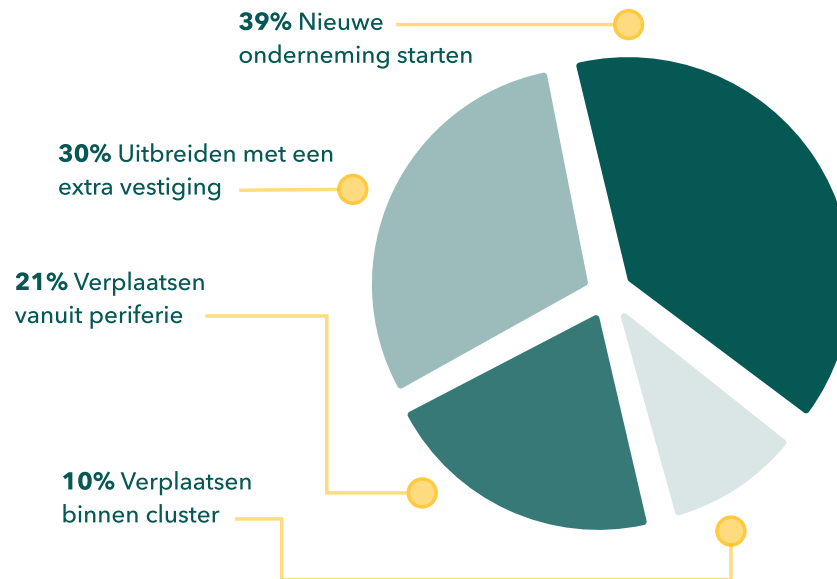
De enorme toename van interesse om in de vrijetijdssector te starten in 2021 (23%) is weer terug op het oude niveau van voor 2021. Deze branche deed het relatief goed ten tijde van de coronacrisis. De animo voor de modebranche heeft zich ten opzichte van 2021 hersteld met +3% en is ook weer terug op het niveau van 2020. Concepten met een maatschappelijke insteek kennen een opvallende stijging naar maar liefst 8%. De interesse voor mengformules groeit gestaag door naar 9% (2020: 4%, 2021: 7%).



\* wegens de afronding van decimalen komt het totaal uit op 101%

2022

## Vestigingsbehoefte

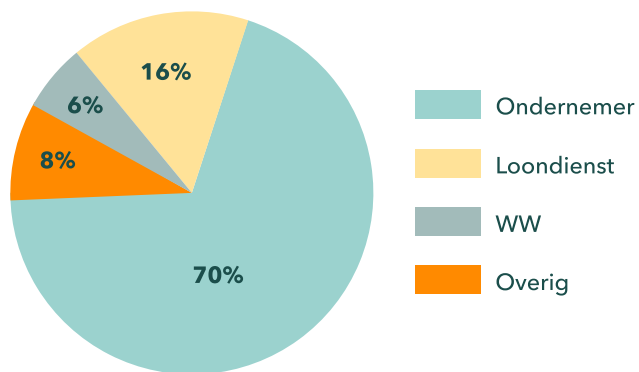


### TOELICHTING

De grootste groep kandidaten wil nog steeds een nieuwe onderneming starten. Dit percentage is echter wel met 6% gedaald ten opzichte van vorig jaar, terwijl de wens om te verplaatsen van periferie naar winkelcluster steeg met 6% ten opzichte van 2021. Dit is een gewenste ontwikkeling voor de herstructurering van de Parkstedelijke retailstructuur: ondernemingen verplaatsen van buiten naar binnen de aangewezen clusters, terwijl er ook nieuwe ondernemingen zich in de clusters vestigen. Ook binnen de winkelgebieden is beweging van ondernemers die zich willen verbeteren op een nieuwe plek (verplaatsen binnen cluster). Het aandeel van uitbreiders is met 30% stabiel ten opzichte van voorgaande jaren.

2022

### Inkomenspositie



#### TOELICHTING

Voor het derde jaar op rij waren er meer kandidaten reeds ondernemer bij aanvang van het begeleidingstraject (2020: 61%, 2021: 65%). Dit ligt in lijn met de toegenomen behoefte van bestaande ondernemers om hun onderneming te verplaatsen. Het aandeel van kandidaten uit loondienst is ten opzichte van 2021 gedaald (-10%) terwijl dat van potentiële ondernemers uit de WW steeg met 4%.

### Gemiddelde duur begeleidingstraject

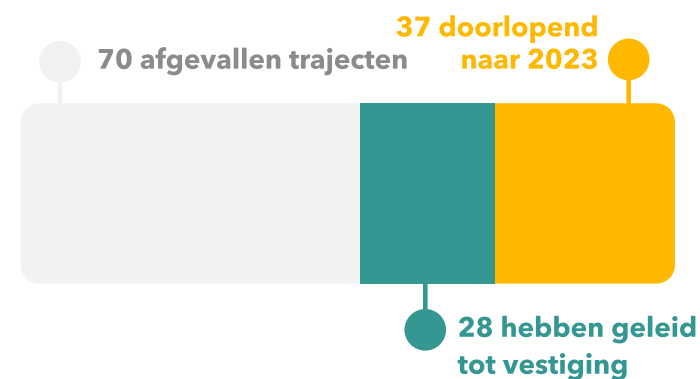


#### TOELICHTING

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

2022

135 trajecten



### Ingevlude m<sup>2</sup>

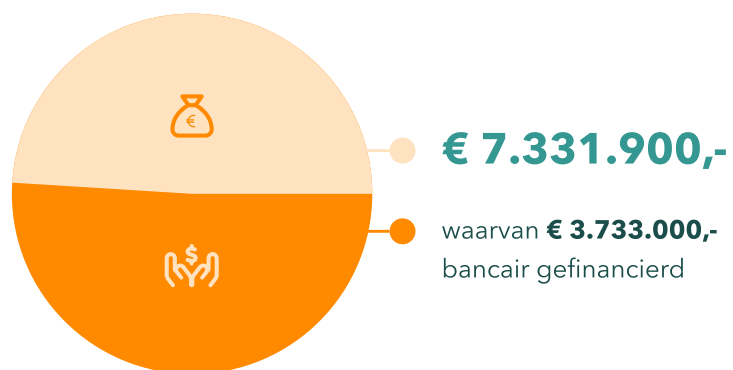


#### TOELICHTING

Het gemiddelde aantal m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte dat door één onderneming wordt ingevuld is gestegen van 198,4 m<sup>2</sup> in 2020, naar 237,7 m<sup>2</sup> in 2021 naar 255,7 m<sup>2</sup> in 2022.

2022

## Ondernemersinvesteringen



### TOELICHTING

De gemiddelde investering per gevestigde onderneming is gestegen van € 65.871,- in 2020, naar € 138.207,- in 2021 naar € 261.854,- in 2022. Dit hangt samen met het toegenomen aantal gehuurde en aangekochte vierkante meters winkelvloeroppervlakte en de daarmee samenhangende investeringen.

## Werkgelegenheid

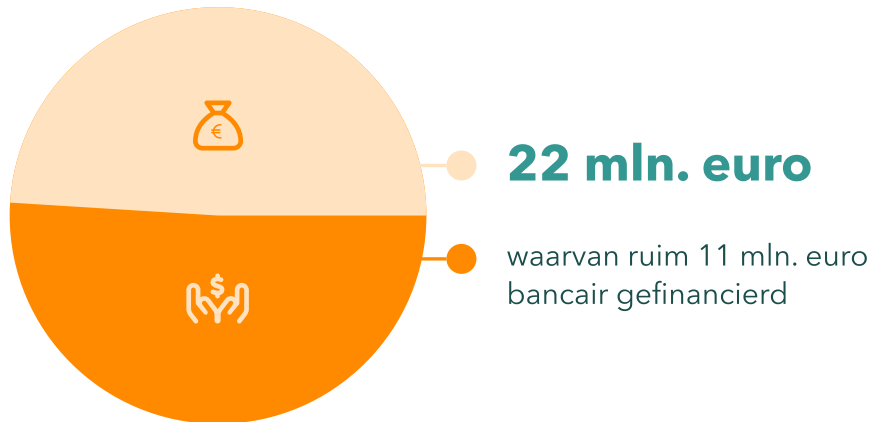
**128**  
personen



## Sinds de start van de Parkstadbrede aanpak (2016-2022)

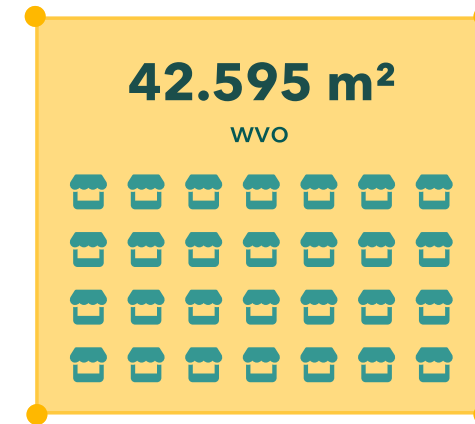
### Ondernemersinvesteringen

Ca. 22 miljoen euro aan ondernemersinvesteringen bij vestiging, waarvan ruim 11 miljoen euro bancair is gefinancierd.



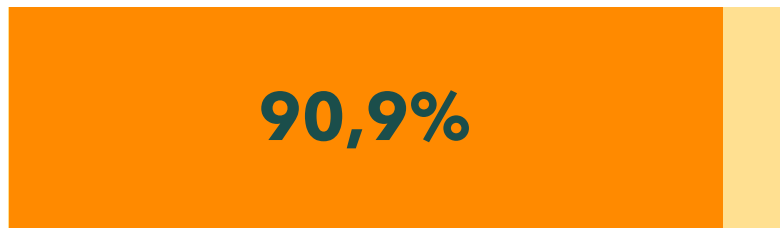
### Ingevulde m<sup>2</sup>

42.595 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte



### Slagingspercentage

Het structurele karakter van de nieuwe vestigers wordt bevestigd door een gemiddeld slagingspercentage van: 90,9% na jaar 1.



### Werkgelegenheid

Voor 1.100 personen werkgelegenheid bij aanvang onderneming.

**1.100**  
personen



### 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).

## 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.



STREET  
WISE