

EVALUATIE WINKELLOODS

Waarnemingen en ervaringen van voorzitters van Winkeliers- en
Ondernemersverenigingen



Gemeente Velsen

Economische Zaken, Wonen en Ruimtelijk Beleid (EWR)

IJmuiden, April 2018

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Samenvatting	2
Hoofdstuk 1: Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Doelstelling.....	3
1.3 Vraagstelling	4
1.4 Afbakening.....	4
1.5 Aanpak en leeswijzer	4
Hoofdstuk 2: Beleidsachtergrond	5
2.1 Provinciaal detailhandelsbeleid.....	5
2.2 Regionale Detailhandelsvisie IJmond	5
2.3 Lokaal Uitvoeringsprogramma Detailhandel Velsen	7
2.4 Winkelfonds en winkelloods	7
Hoofdstuk 3: Takenpakket winkelloods	9
3.1 Opdracht.....	9
3.2 Plan van Aanpak	10
3.3 Inventarisatie nagestreefde resultaten	13
Hoofdstuk 4: Interviews	14
4.1 Resultaten thema 1: ‘Algemeen’	14
4.2 Resultaten thema 2: ‘Verbeteringen en bijdrage winkelloods’	15
4.3 Resultaten thema 3: ‘Toekomst’	16
4.4 Visie en ideeën van ondernemers.....	17
Hoofdstuk 5: Conclusies	18
5.1 Conclusies inventarisatie	18
5.2 Conclusies interviews	19
5.3 Algehele conclusie	19
5.4 Advies	20

Samenvatting

De regionale detailhandelsvisie IJmond vormt het kader, waarbinnen de drie IJmond-gemeenten afzonderlijk een lokale aanpak kunnen uitwerken. In het Lokaal Uitvoeringsprogramma Detailhandel Velsen wordt centrummanagement genoemd als één van de in te zetten instrumenten om de kansrijke winkelcentra van Velsen sterker en compacter te maken. In de perspectiefnota 2016 zijn plannen voor een winkelfonds en een winkelloods opgenomen. Op basis daarvan is budget gereserveerd door de raad voor een winkelfonds. Tevens is door de raad op 30 juni 2016 een motie aangenomen om een winkelloods aan te stellen, met het verzoek om na twee jaar te evalueren of de inzet van de winkelloods wel of niet verlengd dient te worden met drie extra jaren. Sinds 15 februari 2017 is Floor Thomasse van bureau Stad & Co actief als winkelloods in de gemeente Velsen. Deze winkelloods wordt vanuit het winkelfonds gefinancierd.

Het doel van deze evaluatie is om het functioneren en de meerwaarde van de aanwezigheid van de winkelloods te beoordelen. Deze beoordeling wordt gebaseerd op een inventarisatie van de nagestreefde resultaten die in het Plan van Aanpak door Stad & Co worden genoemd en op drie afgenomen interviews met leden van ondernemers- en winkeliersverenigingen binnen de drie geselecteerde kansrijke winkelgebieden Santpoort-Noord, Lange Nieuwstraat IJmuiden en Kennemerlaan IJmuiden.

Op basis van de inventarisatie kan geconcludeerd worden dat na ruim 1 jaar de helft van de nagestreefde resultaten daadwerkelijk is behaald, 30 procent is niet behaald en bij 20 procent is extra inspanning van de winkelloods noodzakelijk om het resultaat alsnog te behalen op korte termijn. Volgens de geïnterviewde ondernemers voegt de aanwezigheid van de winkelloods duidelijk waarde toe aan de Lange Nieuwstraat. Daarnaast voegt de winkelloods meerwaarde toe door haar deskundigheid en doordat ze fungeert als coach/sparringpartner/vraagbaak voor de ondernemer. Alle geïnterviewde ondernemers geven aan dat de winkelloods nog enige tijd aanwezig moet blijven, aangezien de gemeente over te weinig kennis en kunde beschikt om zelf de specialistische rol van winkelloods te kunnen vervullen.

Vastgesteld is dat een solide basis is gelegd om de einddoelen binnen vijf jaar te bereiken. Om deze reden is het advies om de aanwezigheid van de winkelloods te continueren met maximaal drie jaar, zodat de einddoelen kunnen worden bereikt. Extra inspanning van de winkelloods is gewenst op de volgende punten:

- Oplevering definitieve rapport 'Boter bij de vis' waarin onder andere verscherping heeft plaatsgevonden van het focusgebied en te nemen vervolgstappen;
- Oprichten van een BIZ in IJmuiden Centrum en mogelijk in Santpoort-Noord;
- Actief gebruik stimuleren van in werking getreden communicatieplatform Chainels bij ondernemers;
- In werking laten treden van Compaan;
- Vastgoedeigenaren aan laten sluiten bij ondernemersvereniging;
- Contacten leggen met andere huurders dan uit de detailhandel om zich te vestigen in een leegstaand pand in het focusgebied;
- Ruiten en etalages van leegstaande panden aankleden.;
- Communicatie naar geselecteerde kansrijke winkelgebieden buiten focusgebied.

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

De IJmond-gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen hebben in samenwerking met CityWorks een regionale detailhandelsvisie opgesteld, die op 9 maart 2016 is vastgesteld. In deze visie wordt een toekomstbeeld geformuleerd voor de detailhandel in de gehele IJmond, waarbij als missie geldt 'naar een krachtige retailstructuur in de IJmond'. De regionale detailhandelsvisie vormt het kader, waarbinnen de drie gemeenten afzonderlijk een lokale aanpak kunnen uitwerken.

Op 16 mei 2017 is het Lokaal Uitvoeringsprogramma Detailhandel Velsen vastgesteld. In het Lokaal Uitvoeringsprogramma wordt de ruimtelijke uitwerking van de detailhandelsvisie voor negen kansrijke winkelgebieden beschreven. Centrummanagement vormt één van de in te zetten instrumenten om de kansrijke winkelcentra van Velsen sterker en compacter te maken. De winkelloods is verantwoordelijk voor het uitvoeren van centrummanagementtaken, waardoor op directe wijze een bijdrage wordt geleverd aan het leefbaar en aantrekkelijk houden en maken van winkelstraten. De winkelloods heeft tot taak om verhuiskansen te identificeren, partijen te verleiden naar kansrijke winkelcentra te verhuizen en het organiserend vermogen van winkeleigenaren, winkelhuurders en winkeliersverenigingen te vergroten .

In de perspectiefnota 2016 zijn plannen voor onder meer een winkelfonds en een winkelloods opgenomen. Op basis daarvan heeft de raad besloten om in de Begroting 2017 een reserve Winkelfonds Velsen van € 250.000 in te stellen voor de jaren 2017 tot en met 2022. Tevens is door de raad op 30 juni 2016 een motie¹ aangenomen om een winkelloods aan te stellen, met het verzoek om na twee jaar te evalueren of de winkelloods gecontinueerd moet worden. Na een aanbesteding is door de gemeente Velsen gekozen voor het bureau Stad & Co, om de diensten als winkelloods te leveren. Deze winkelloods wordt vanuit het winkelfonds gefinancierd.

Floor Thomasse is sinds 15 februari 2017 actief als winkelloods in de gemeente Velsen. De winkelloods was afwezig gedurende de periode half december 2017 tot en met begin februari 2018 in verband met ziekte. Op 5 februari 2018 is de winkelloods weer halve dagen gaan werken en vanaf eind maart 2018 is ze weer volledig actief. Deze inactieve uren zullen dit jaar door haar worden gecompenseerd.

1.2 Doelstelling

De evaluatie is gericht op de rol en het werk van de winkelloods, Floor Thomasse van Stad & Co. Het doel van deze evaluatie is om inzicht te verschaffen in het effect van de winkelloods tot nu toe en om te komen tot een goed onderbouwd advies met betrekking tot de vraag of de inzet van de winkelloods wel of niet verlengd dient te worden met drie extra jaren.

¹ Motie 18 van 2016, VVD, LGV, CDA, CU, winkelloods. De motie heeft betrekking op raadsvoorstel Rs.00490, behorende tot agendapunt 3 van de raadsvergadering van 30 juni 2016.

1.3 Vraagstelling

Welke ervaringen hebben leden van ondernemers- en winkeliersverenigingen met winkelloods Floor Thomasse, wat heeft de winkelloods tot nu toe tot stand gebracht en wat zijn de verwachtingen ten aanzien van de winkelloods naar de toekomst toe? Waar liggen kansen of op welke vlakken valt meer winst te behalen?

1.4 Afbakening

De evaluatie zal zich beperken tot de volgende drie geselecteerde kansrijke winkelgebieden binnen de gemeente Velsen: Santpoort-Noord, Lange Nieuwstraat IJmuiden en Kennemerlaan IJmuiden. Hierbinnen heeft Stad & Co ervoor gekozen om de focus op de Lange Nieuwstraat IJmuiden te leggen. De prioriteit en het zwaartepunt van de inzet van de winkelloods is gericht op dit focusgebied. De belangrijkste reden hiervoor is dat de opgave in dit gebied het grootst is. Het leegstandspercentage is bovengemiddeld hoog, er liggen uitdagingen in de openbare ruimte en de samenwerking schiet te kort.

1.5 Aanpak en leeswijzer

Het doel van deze evaluatie is om het functioneren en de meerwaarde van de aanwezigheid van de winkelloods te beoordelen. Deze beoordeling wordt gebaseerd op een inventarisatie van de nagestreefde resultaten die in het Plan van Aanpak door Stad & Co worden genoemd. Daarnaast vormen de drie afgenomen interviews met leden van ondernemers- en winkeliersverenigingen binnen de drie geselecteerde kansrijke winkelgebieden belangrijke input voor deze beoordeling.

In hoofdstuk 2 wordt beschreven op welk beleid de aanstelling van de winkelloods is gebaseerd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het takenpakket van de winkelloods besproken. Nader wordt ingegaan op de specifieke opdracht die de winkelloods vanuit de gemeente Velsen heeft gekregen en de wijze waarop Stad & Co invulling wil geven aan de doelstellingen en taken. De uitkomsten van de inventarisatie worden aan het eind van dit hoofdstuk getoond. Vervolgens worden de uitkomsten van de drie afgenomen interviews besproken in hoofdstuk 4. Ten slotte worden voor zowel de inventarisatie als voor de drie afgenomen interviews deelconclusies geformuleerd in hoofdstuk 5. Op basis van de deelconclusies wordt in de algehele conclusie beoordeeld in hoeverre een basis is gelegd voor het bereiken van de einddoelen. De algehele conclusie vormt de onderbouwing van het advies dat zal worden gegeven met betrekking tot de vraag of de winkelloods wel of niet gecontinueerd moet worden.

Hoofdstuk 2: Beleidsachtergrond

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welk beleid de aanstelling van de winkelloods is gebaseerd.

2.1 Provinciaal detailhandelsbeleid

Op 15 december 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland het geactualiseerde detailhandelsbeleid vastgesteld. De planologische vertaling van het detailhandelsbeleid is neergelegd in de op 28 september 2015 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Verordening. De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandel structuur in Noord-Holland'. Daarbij behoren de volgende hoofddoelstellingen:

- Een detailhandel structuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
- Een detailhandel structuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
- Een detailhandel structuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in de volgende zes beleidsdoelen:

1. Prioriteit geven aan regionale hoofdwinkelgebieden;
2. Voorkomen van extra leegstand;
3. Internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. Een vitale, dynamische en concurrerende detailhandel structuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. Primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. Detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

De Provincie Noord-Holland vraagt van regio's een regionale detailhandelsvisie, waarin betrokken gemeenten hun gezamenlijke visie en ambities neerleggen. Daarnaast verlangt de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' dat gemeenten hun detailhandelsplannen regionaal afstemmen².

2.2 Regionale Detailhandelsvisie IJmond

De IJmond-gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Velsen hebben in samenwerking met CityWorks een regionale detailhandelsvisie opgesteld, die op 9 maart 2016 is vastgesteld. In deze visie wordt een toekomstbeeld geformuleerd voor de detailhandel in de gehele IJmond, waarbij als missie geldt 'naar een krachtige retailstructuur³ in de IJmond'. In onderstaand kader worden de kernpunten van de regionale detailhandelsvisie weergegeven.

² Bron: Regionale Detailhandelsvisie IJmond, CityWorks, 9 maart 2016.

³ Retail is de verzamelnaam voor alle consumentgerichte commerciële activiteiten. Naast detailhandel behoren ook horeca en dienstverlening hiertoe. Retail is dus de verzamelnaam voor alle bedrijven die goederen en diensten verkopen aan de consument.

Kernpunten Regionale Detailhandelsvisie

Knelpunt: de huidige retailstructuur is zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht kwetsbaar.

Missie: naar een krachtige retailstructuur in de IJmond.

Visie: detailhandel is een belangrijke factor voor de kwaliteit van de leefomgeving. Een strakke, regionale regie wordt nodig geacht om het tij te keren.

Hoofdopgaven: het reduceren van winkelmeters en focus op de 20 (potentieel) kansrijke winkelgebieden.

Doelen

- Reductie winkelareaal met 10.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo);
- Meer concentratie c.q. minder verspreid aanbod;
- Regionale afstemming;
- Focus op minder winkelgebieden;
- Terugdringen winkelleegstand;
- Functieverandering stimuleren;
- Compactere winkelgebieden;
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in winkelgebieden;
- Verbeteren van de toekomstwaarde en identiteit van kansrijke winkelgebieden.

Bron: Regionale Detailhandelsvisie IJmond, CityWorks, 9 maart 2016.

Voor het bereiken van de doelstellingen staan verschillende instrumenten ter beschikking. In de regionale detailhandelsvisie worden de volgende instrumenten onderscheiden:

- Beleidsinstrumenten -> bijvoorbeeld het stimuleren van relocatie en transformatie;
- Juridisch-planologische instrumenten -> bijvoorbeeld flexibele bestemmingsplannen;
- Financiële instrumenten -> bijvoorbeeld een Bedrijven Investeringszone (BIZ);
- Randvoorwaarden -> bijvoorbeeld een gastvrij parkeerregime;
- Samenwerking -> bijvoorbeeld winkelstraat- of centrummanagement.

Bepaalde instrumenten kunnen regionaal worden opgepakt en anderen vergen een lokale uitvoering om zo goed mogelijk aan te kunnen sluiten op de lokale situatie. 'Regionaal wat moet, lokaal wat kan' is hierbij het devies, maar meer samenwerking en afstemming is op veel fronten wenselijk. De regionale detailhandelsvisie vormt daarmee het kader, waarbinnen de drie gemeenten afzonderlijk een lokale aanpak kunnen uitwerken.

2.3 Lokaal Uitvoeringsprogramma Detailhandel Velsen

In de regionale detailhandelsvisie is een nieuwe hoofdwinkelstructuur geformuleerd, die bestaat uit 20 (potentieel) kansrijke winkelgebieden. Daarvan zijn er negen gelegen in de gemeente Velsen:

- Hoofdwinkelgebieden (2): IJmuiden-centrum, Santpoort-Noord;
- Groot dorpscentrum (1): Velsersbroek;
- Kleine dorpscentra (2): Velsen-Noord, Santpoort-Zuid;
- Boodschappencentrum (1): Zeewijkplein;
- PDV⁴-locatie (1): Broekerwerf;
- A-typische winkelcentra⁵ (2): Halkade- Vissershaven, Kennemerlaan IJmuiden.

Op 16 mei 2017 is het Lokaal Uitvoeringsprogramma Detailhandel Velsen vastgesteld. In het Lokaal Uitvoeringsprogramma wordt de ruimtelijke uitwerking van de detailhandelsvisie voor bovengenoemde negen winkelgebieden beschreven. Daarnaast wordt nader ingegaan op de uitvoeringsstrategie, waarbij is gekeken naar de effectiviteit van en de samenhang tussen de in te zetten instrumenten om de (potentieel) kansrijke winkelcentra van Velsen te stimuleren.

Centrummanagement vormt één van de in te zetten instrumenten om de kansrijke winkelcentra van Velsen sterker en compacter te maken. De winkelloods is verantwoordelijk voor het uitvoeren van centrummanagementtaken, waardoor op directe wijze een bijdrage wordt geleverd aan het leefbaar en aantrekkelijk houden en maken van winkelstraten. De winkelloods heeft tot taak om verhuiskansen te identificeren, partijen te verleiden naar kansrijke winkelcentra te verhuizen en het organiserend vermogen van winkeleigenaren, winkelhuurders en winkeliersverenigingen te vergroten⁶.

2.4 Winkelfonds en winkelloods

De raad heeft in 2016 de Regionale Detailhandelsvisie IJmond vastgesteld. In de perspectiefnota 2016 zijn plannen voor onder meer een winkelfonds en een winkelloods opgenomen. Op basis daarvan heeft de raad besloten om in de Begroting 2017 een reserve Winkelfonds Velsen van € 250.000 in te stellen voor de jaren 2017 tot en met 2022. Tevens is door de raad op 30 juni 2016 een motie⁷ aangenomen om een winkelloods aan te stellen, met het verzoek om na twee jaar te evalueren of de winkelloods gecontinueerd moet worden. Na een aanbesteding is door de gemeente Velsen gekozen voor het bureau Stad & Co, om de diensten als winkelloods te leveren. Floor Thomasse is sinds 15 februari 2017 actief als winkelloods in de gemeente Velsen. Deze winkelloods wordt vanuit het winkelfonds gefinancierd en de kosten bedragen € 35.000 per jaar op basis van 467 uur.

De gemeente Velsen heeft in juli 2017 het winkelfonds ingezet, om de kansrijke centra van Velsen sterker en compacter te maken. Het winkelfonds bestaat uit een subsidie voor verhuizing naar kansrijke winkelcentra en een subsidie voor het opknappen van winkelgevels. Op grond van artikel 84

⁴ Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV).

⁵ De a-typische winkelgebieden hebben gemeen dat ze niet in één van de andere categorieën vallen. Ze zijn zeer divers van aard en lopen qua grootte, functie, belevingswaarde en bezoekmotief sterk uiteen.

⁶ Bron: Lokaal Uitvoeringsprogramma Detailhandel Velsen, gemeente Velsen, 16 mei 2017.

⁷ Motie 18 van 2016, VVD, LGV, CDA, CU, winkelloods. De motie heeft betrekking op raadsvoorstel Rs.00490, behorende tot agendapunt 3 van de raadsvergadering van 30 juni 2016.

Gemeentewet is per 16 januari 2018 een beoordelingscommissie ingesteld om het college te adviseren op aanvragen op grond van de Subsidieverordening Winkelfonds Velsen. De eerste subsidieaanvraag voor gevelrenovatie vanuit het Winkelfonds Velsen is op 2 februari 2018 positief beoordeeld door de beoordelingscommissie. Aan deze eerste subsidieverlening is op 8 maart 2018 publiciteit gegeven, waardoor ondernemers binnen de gemeente Velsen tegelijkertijd geattendeerd worden op het bestaan van het Winkelfonds. Na deze publicatie is er meer interesse getoond in en zijn er meerdere vragen binnengekomen van ondernemers omtrent deze subsidieregeling.

Snackbar Lunchroom De Driehoek Subsidie voor gevelrenovatie

Voor de eerste keer heeft de gemeente Velsen subsidie uit het Winkelfonds Velsen toegekend. Het betreft de ondernemers Jolanda Cheng en haar man Jireh Lim van snackbar lunchroom De Driehoek aan de Galle Promenade in Velsbroek. Zij knappen hun winkelpui op. Wethouder Arjen Verkaik van Economische Zaken verheugd: "Een mooiere zaak, daar wordt het hele winkelcentrum aantrekkelijker van".

Nu heeft de zaak nog houten gevels en luifels met enkel glas. Straks krijgt de snackbar aluminium luifels met duurzaam dubbel glas. Behalve de renovatie wordt de zaak ook voorzien van een nieuw, modern en hip interieur. Wethouder Arjen Verkaik, Economische Zaken, feliciteerde het echtpaar per-

soonlijk: "We zijn blij dat zij hun zaak op deze manier aantrekkelijker maken. We willen als gemeente graag meer ondernemers helpen met deze subsidieregeling. Daar is het Winkelfonds Velsen speciaal voor bedoeld. Ondernemers kunnen subsidie krijgen om hun winkelgevels- en luifels in goedlopende Velsense winkelcentra op te knappen. Ook kan het geld gebruikt worden voor verhuizing naar de zogeheten kernwinkelgebieden. We nodigen alle ondernemers met zulke plannen uit om contact met ons op te nemen!"

Meer informatie over de subsidieregeling Winkelfonds Velsen: www.velsen.nl. U kunt ook contact opnemen met de winkelloods van Velsen, Floor Thomasse floor@staden-co.nl of met het ondernemersloket @velsen.nl. (foto: Reinder Weidijk)



Hoofdstuk 3: Takenpakket winkelloods

3.1 Opdracht

De winkelloods heeft de opdracht om uitvoering te geven aan de drie speerpunten uit de regionale detailhandelsvisie, welke vertaald zijn in de volgende vier doelen:

1. Zorgen voor afname van de leegstand in kansrijke winkelgebieden in Velsen;
2. Inzicht krijgen in de winkeleigendomsstructuur en in de prikkels die tot beweging (van ondernemers) leiden;
3. Zorgen dat de samenwerking tussen ondernemers en eigenaren structureel is georganiseerd en dat partijen bereid zijn/worden om ook zelf te investeren;
4. Uitvoering zonder de 'zachte kant' van het geheel uit het oog te verliezen.

De gemeente verwacht niet dat de winkelloods alle gestelde doelen op korte termijn kan verwezenlijken. Binnen deze aanbesteding heeft de gemeente zich tot doel gesteld om in de eerste twee jaar van de werkzaamheden een solide basis te leggen, waarna de opdracht nog met maximaal drie jaar verlengd kan worden. Na vijf jaar moeten de gestelde doelen bereikt zijn.

Binnen de eerste twee jaar van de opdracht wordt de basis gelegd voor het bereiken van de einddoelen. In het eerste jaar betekent dit dat de winkelloods zich specifiek inzet voor:

- Het uitvoeren van een nulmeting naar de huidige situatie;
- Het bijdragen aan het sterker maken van de drie geselecteerde kansrijke winkelgebieden (Lange Nieuwstraat IJmuiden, Kennemerlaan IJmuiden en Santpoort-Noord);
- Verminderen van leegstand in de kansrijke gebieden, bijvoorbeeld via bemiddeling bij verhuur en het bewerkstelligen van goede branchering voor deze gebieden;
- Het opbouwen van een relatie met en tussen winkeliers(-verenigingen), winkeleigenaren en brancheorganisaties waaruit in de toekomst blijvende samenwerkingsverbanden moeten ontstaan, zoals een BIZ;
- Samen met de branche werken aan 'schoon, heel en veilig' in de winkelgebieden, waarbij duurzame samenwerking tussen ondernemers, gemeente, politie en brandweer centraal staat;
- Het uitvoeren van een meting naar de stand van zaken aan het einde van het eerste jaar van de opdracht⁸.

In het Plan van Aanpak wordt nader toegelicht hoe Stad & Co invulling wil geven aan de doelstellingen en specifiek aan de taken zoals omschreven voor het eerste jaar van de opdracht.

⁸ Bron: offerte winkelloods gemeente Velsen, Stad en Co, Amsterdam 11 januari 2017.

3.2 Plan van Aanpak

Voor de winkelloods in Velsen heeft Stad & Co voor een integrale aanpak gekozen. Binnen deze aanpak komen alle factoren aan bod die het economisch functioneren van een winkelgebied bepalen. Het startpunt van deze integrale aanpak vormt het uitvoeren van een gebiedsanalyse of 'nulmeting' naar de huidige situatie. De uitkomsten van de gebiedsanalyse worden gebruikt om een vervolgplan uit te stippelen. De gebiedsanalyse dient de volgende resultaten op te leveren:

- ✓ Bondige rapportage voor de gemeente Velsen met per winkelgebied een compleet overzicht, bestaande uit cijfers en een interpretatie hiervan door de winkelloods, aangevuld met de perceptie van Stad & Co ten aanzien van het gebied en de kansen op succes.
- ✓ Leidraad voor de winkelloods in de keuze van het focusgebied en te nemen vervolgstappen.

Op basis van de resultaten van de nulmeting wordt duidelijk welk winkelgebied binnen de gemeente Velsen de meeste potentie heeft om als focusgebied te kunnen fungeren. Stad & Co kiest ervoor om één focusgebied te selecteren, zodat de prioriteit en het zwaartepunt van hun inzet daarop gericht kan worden. De keuze voor één focusgebied betekent overigens niet dat er in andere winkelgebieden geen inzet gepleegd wordt. Stad & Co zal zich ook daar met regelmaat inzetten om verbindingen tot stand te brengen. Zodra stakeholders zich verbonden voelen, krijgt men ook een gezamenlijke urgentie om de uitdagingen aan te pakken. Door de diverse beschikbare instrumenten in één focusgebied te concentreren kan er op basis van 'trial and error' ondervonden worden wat er werkt om tot de doelen van de gemeente te komen. De behaalde successen in het focusgebied dienen met regelmaat gecommuniceerd te worden binnen de gemeente naar andere winkelgebieden, wat een sneeuwbaaleffect moet veroorzaken. Op die manier wordt de intrinsieke motivatie van andere gebieden dan het focusgebied gewekt ("dat willen wij ook!") en is vervolginzet naar die gebieden eenvoudiger en efficiënter qua benodigde inzet. Stad & Co stelt een integrale aanpak voor in het focusgebied, met de nadruk op de volgende drie pijlers die centraal staan in de opdracht:

1. Verbinden van stakeholders, leidend tot blijvende samenwerking (bij voorkeur een BIZ)

- ✓ Na het eerste jaar van de opdracht bestaat er in het focusgebied een sterke ondernemersvereniging waarin (minimaal) de lokale winkeliers zich verenigd hebben. Streven is om ook eigenaren aan te laten sluiten bij de vereniging.
- ✓ Na het eerste jaar is (minimaal) duidelijk of er in het focusgebied (of in één van de andere gebieden) animo is voor het opzetten van een BIZ.

2. Verminderen leegstand

- ✓ Na het eerste jaar van de opdracht zijn (minimaal) de eerste contacten gelegd met potentiële nieuwe huurders.
- ✓ Na het eerste jaar van de opdracht zijn (minimaal) de eerste contacten gelegd met ondernemers uit aanloopstraten en uit andere winkelgebieden om hun onderneming te verhuizen.
- ✓ Na het eerste jaar van de opdracht zijn (minimaal) de eerste contacten gelegd met andere huurders dan uit de detailhandel om zich te vestigen in een leegstaand pand in het focusgebied.
- ✓ Na het eerste jaar van de opdracht zijn (minimaal) de eerste stappen gezet om de ruiten en etalages van leegstaande panden aan te kleden.

3. Schoon, heel en veilig door middel van Compaan

- Na het eerste jaar van de opdracht is er een werkende Compaan⁹ community inclusief een volledig actief Chainels communicatieplatform.

Tot slot wordt door Stad & Co gewezen op drie mogelijke risico's binnen de opdracht.

Onvoldoende focus

Door de winkelloods in te zetten op drie kansrijke winkelgebieden bestaat het gevaar dat, met de beperkte uren en middelen, de aandacht te versnipperd zal zijn en navenant de resultaten niet zoals gewenst. Uit ervaring weet Stad & Co dat de revitalisering van een gebied door hun integrale aanpak veel tijd en aandacht vraagt. Ook de zachte kant van hun werk, het persoonlijke contact met de ondernemers, gemeente en andere stakeholders, is zeer tijdrovend. Zoals eerder aangegeven stelt Stad & Co daarom voor om in beginsel de focus op één kansrijk winkelgebied te leggen. Door de diverse beschikbare instrumenten in één focusgebied te concentreren, kan er op basis van 'trial and error' ondervonden worden wat er werkt om tot de doelen van de gemeente te komen.

Onvoldoende draagvlak binnen de focusgebieden

Draagvlak, commitment en betrokkenheid van alle partijen, vanaf het begin, is van groot belang om deze opdracht tot een succes te maken. Stad & Co zal alles in het werk stellen om dit draagvlak te creëren, maar als de wil bij één of meerdere stakeholders binnen het gebied ontbreekt, kan dit grote gevolgen hebben voor de kans van slagen. De betrokkenheid wordt vergroot als de diverse partijen in het gebied het gevoel hebben dat ze aan plannen werken die ze samen hebben gemaakt, in plaats van dat deze zijn opgelegd van bovenaf.

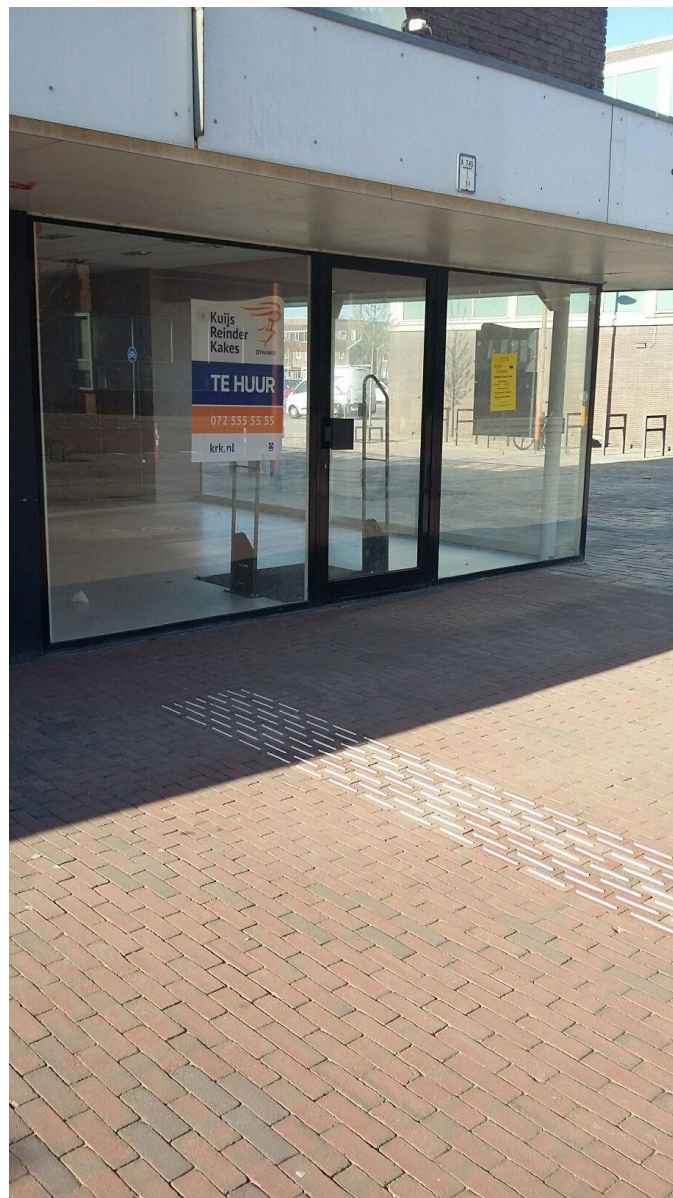
Gebrekkige informatievoorziening en communicatie

Om betrokken te kunnen zijn, moet men goed geïnformeerd zijn. Dit geldt in eerste instantie voor het focusgebied, maar in sterke mate ook voor de overige gebieden. De kansrijke gebieden, waar in sommigen ook inzet wordt gepleegd, moeten geïnformeerd blijven over de activiteiten in het focusgebied. Op die manier wordt er al aan draagvlak gewerkt voor de toekomst ('dat willen wij ook'). De niet-kansrijke gebieden zullen zich mogelijk gaan roeren: de vraag kan gaan leven waarom er geen inzet op hun gebied wordt geleverd en waarom zij als niet-kansrijk worden gezien. Ook hier moet aandacht voor zijn. De winkelloods zal hierin het voortouw nemen en samen met de gemeente een stevige communicatiestrategie opstellen. Naast persoonlijk contact zal er veel aandacht zijn voor digitale communicatie en gezamenlijke bijeenkomsten.

⁹ Compaan is een alternatief voor het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) en is gericht op een duurzame samenwerking tussen ondernemers, gemeente, politie en brandweer op het gebied van schoon, heel en veilig. Compaan maakt gebruik van het community platform van Chainels.

De evaluatie van de winkelloods zal gebaseerd worden op de nagestreefde resultaten die in het Plan van Aanpak door Stad & Co worden genoemd. Op basis van input van de winkelloods is nagegaan in hoeverre de nagestreefde resultaten zijn behaald. Onderstaand schema toont de uitkomsten van deze inventarisatie, waarbij behaalde resultaten zijn aangegeven met een “V”, niet behaalde resultaten met een “X” en nog niet geheel behaalde resultaten met “V/X”. Hieruit valt op te maken, dat 50 procent van de nagestreefde resultaten daadwerkelijk is behaald, 30 procent is niet behaald en bij 20 procent is extra inspanning van de winkelloods noodzakelijk om het resultaat alsnog te behalen op korte termijn.

Daarnaast vormen de drie afgenomen interviews belangrijke input om het functioneren en de meerwaarde van de aanwezigheid van de winkelloods te beoordelen. De uitkomsten van deze interviews worden besproken in hoofdstuk 4.



3.3 Inventarisatie nagestreefde resultaten

Resultaat gebiedsanalyse		Toelichting
Bondige rapportage voor de gemeente Velsen	V	Rapport 'Boter bij de vis, conceptadvies voor acties' is opgeleverd. Definitieve rapport moet bondiger worden en dient nog te worden opgeleverd na afstemming met gemeente.
Keuze focusgebied en te nemen vervolgstappen	V	Opgenomen in rapportage, echter behoeft verscherping. Daarnaast blijft flexibiliteit noodzakelijk.
Resultaat verbinden van stakeholders		
In focusgebied bestaat een sterke ondernemersvereniging waarin de lokale winkeliers zich verenigd hebben	V/X	Ondernemersvereniging IJmuiden Centrum heeft in 2017 doorstart gemaakt. Vier actieve ondernemers hebben activiteiten nieuw leven ingeblazen, met wisselend succes. Afwachtende houding van ondernemers in dit gebied. Wens uitgesproken om BIZ-vereniging op te richten. Streven aanwezig om sterke vereniging te worden.
Streven is ook om eigenaren aan te laten sluiten bij de vereniging	X	Niet gelukt. Winkelloods heeft wel gesprekken gevoerd met vastgoedeigenaren.
Duidelijk is of in focusgebied (of in één van de andere gebieden) animo is voor opzetten BIZ	V	Ondernemersvereniging IJmuiden Centrum heeft wens uitgesproken om BIZ-vereniging op te richten. Winkelloods verzorgt procesbegeleiding (start april 2018). Verder heeft winkelloods leden ondernemersvereniging Santpoort-Noord meerdere malen bevroegd over opzetten BIZ en staan hier op dit moment niet geheel negatief meer tegenover.
Resultaat verminderen leegstand		
Eerste contacten gelegd met potentiële nieuwe huurders	V	Als Winkelloods en via Winkelfonds Velsen eerste contacten gelegd met potentiële nieuwe huurders en betrekken van/communicatie met vastgoedeigenaren.
Eerste contacten gelegd met ondernemers uit aanloopstraten of andere winkelgebieden om onderneming te verhuizen	V	Als Winkelloods en via Winkelfonds Velsen zijn eerste contacten gelegd, echter winkelloods is hier voorzichtig in om vastgoedeigenaren niet tegen de haren in te strijken.
Eerste contacten gelegd met andere huurders dan uit detailhandel om zich te vestigen in een leegstaand pand in focusgebied	X	Niet gelukt.
Eerste stappen gezet om ruiten en etalages van leegstaande panden aan te kleden	X	Niet gelukt. Overleg hierover moet plaatsvinden met gemeente en vastgoedeigenaren en afspraken moeten worden gemaakt rondom financiering.
Resultaat opzetten Compaan		
Werkende Compaan community inclusief volledig actief Chainels communicatieplatform	V/X	Communicatieplatform Chainels is in werking, echter hier wordt nog weinig actief gebruik van gemaakt. Vormt punt van aandacht voor winkelloods. Geen werkende Compaan.

Hoofdstuk 4: Interviews

In het kader van de evaluatie is ervoor gekozen om alleen leden van ondernemers- en winkeliersverenigingen te benaderen voor een interview, die vallen binnen de drie geselecteerde kansrijke winkelgebieden: Lange Nieuwstraat IJmuiden, Kennemerlaan IJmuiden en Santpoort-Noord. Hiervoor is gekozen omdat de winkelloods met hen het meest intensieve contact heeft gehad in een relatief korte periode. Deze leden hebben naar verwachting beter zicht op het functioneren van de winkelloods en de eventuele meerwaarde van de aanwezigheid van de winkelloods, dan leden van verenigingen buiten de drie geselecteerde kansrijke winkelgebieden.

In de periode 16 maart-29 maart 2018 zijn de volgende leden van ondernemers- en winkeliersverenigingen binnen de drie geselecteerde kansrijke winkelgebieden geïnterviewd:

- René Hoogenboom, voorzitter van ondernemersvereniging IJmuiden Centrum en franchisenemer van de Subway, Plein 1945 te IJmuiden;
- Harald Heijmerikx, voormalig voorzitter van winkeliersvereniging Kennemerlaan en eigenaar van Abelia Fleuristen, Kennemerlaan 100-106 te IJmuiden;
- Nico Hop, voorzitter van ondernemersvereniging Santpoort-Noord en eigenaar van damesmodewinkel Hop & Co, Hoofdstraat 205 te Santpoort-Noord.

Tijdens het interview is onder meer navraag gedaan naar hun ervaring met de winkelloods, of de winkelloods verbeteringen tot stand heeft gebracht ten opzichte van de beginsituatie (februari 2017), naar de toegevoegde waarde van de aanwezigheid van de winkelloods en mogelijke verbeterpunten. In totaal bestaat de vragenlijst uit 11 vragen, verdeeld over drie thema's: (1) Algemeen, (2) Verbeteringen en bijdrage winkelloods en (3) Toekomst. De resultaten van de interviews worden hieronder per thema beknopt beschreven, waarbij het volgende in gedachten dient te worden gehouden:

- De focus is op de Lange Nieuwstraat komen te liggen, omdat er grote problemen bestaan op het gebied van leegstand. Daarnaast heeft de ondernemersvereniging zelf aangegeven ondersteuning te willen hebben van de winkelloods bij het professionaliseren van bestuur en activiteiten.
- De Kennemerlaan is op dit moment niet verenigd. De winkelloods heeft echter wel een gesprek gevoerd met de twee voormalig actieve leden en haar diensten aangeboden.
- De ondernemersvereniging Santpoort-Noord is goed verenigd. Destijds is door hen aangegeven dat ze graag ad hoc gebruik willen maken van de diensten van de winkelloods, maar geen directe ondersteuning nodig hebben. De winkelloods heeft hen meerdere malen bevraagd over het opzetten van een BIZ en geholpen met hun parkeerdiscussie.

4.1 Resultaten thema 1: 'Algemeen'

Voor de geïnterviewde ondernemers is duidelijk wat de rol en de taken zijn van de winkelloods. In persoonlijke gesprekken is dit vooraf duidelijk kenbaar gemaakt door de winkelloods evenals de focus op de Lange Nieuwstraat.

Algemene indruk van de winkelloods

- Positieve indruk (“een kanjer”).
- Deskundig (“ze weet waar ze over praat” en “ze weet wat ze doet”, “enorme knowhow”).
- Actief/energiek/daadkrachtig (“ze doet wat ze zegt”).
- Praktijkgericht (“ze weet hoe het werkt, herkent, vult aan en geeft goede feedback”).
- Enthousiast.
- Communicatief sterk.
- Eerlijk/betrouwbaar (“recht door zee”).

Positieve punten

- Het begeleiden van de ondernemersvereniging.
- Het geven van goede feedback en advies.
- De winkelloods als intermediair tussen ondernemers en de gemeente: door de hulp van de winkelloods zijn uiteindelijk in bepaalde gedeelten van Santpoort-Noord blauwe parkeerzones op proef ingevoerd, om de parkeerdruk te verminderen.
- Feestverlichting goed geregeld, doordat de winkelloods beschikt over een breed netwerk.

Verbeterpunten

- De winkelloods als intermediair tussen ondernemers en de gemeente: de winkelloods zou bijvoorbeeld een ‘meet and greet’ kunnen organiseren tussen ondernemersverenigingen en de gemeente.
- Communicatie: richting ondernemers is niet goed gecommuniceerd over de tijdelijke afwezigheid van de winkelloods wegens ziekte en eventuele vervanging.
- Communicatie: het is niet zichtbaar en onduidelijk wat de winkelloods in de afgelopen periode heeft gedaan.
- De focus op de Lange Nieuwstraat wekt vragen, verbazing en irritatie op.

4.2 Resultaten thema 2: ‘Verbeteringen en bijdrage winkelloods’

Verbetering communicatie/samenwerking tussen ondernemers

- Geen verbetering, ondanks dat het Chainels communicatieplatform actief is.
- Geen verbetering, echter het is ook lastig om in een zeer korte periode grote resultaten te boeken.

Verbetering communicatie/samenwerking tussen ondernemers en vastgoedeigenaren

- Geen verbetering.

Verbetering communicatie/samenwerking tussen ondernemers en de gemeente Velsen

- Verbetering doordat de winkelloods een intermediaire rol vervult tussen ondernemers en de gemeente (“door de winkelloods zijn er antwoorden vanuit de gemeente gekomen”).
- Verbetering op eigen kracht vanuit de ondernemersvereniging.
- Geen verbetering.

4.3 Resultaten thema 3: 'Toekomst'

Levert aanwezigheid winkelloods meerwaarde op?

- Meerwaarde van de winkelloods is, dat ze beschikt over zeer veel ervaring en kennis.
- Meerwaarde van de winkelloods is, dat ze een coach/sparringpartner/vraagbaak voor de ondernemer vormt en dat wordt als "prettig" ervaren. Echter naast de winkelloods vervult Jorge van Vliet van branchevereniging INretail een soortgelijke rol. Er bestaan dus alternatieven, wanneer ondernemers lid zijn van de branchevereniging. Indien dat niet het geval is, dan is de meerwaarde van de aanwezigheid van de winkelloods groter.
- De aanwezigheid van de winkelloods voegt duidelijk waarde toe voor de Lange Nieuwstraat.
- Geen meerwaarde, echter wel in een andere hoedanigheid.

Zou winkelloods nog enige tijd aanwezig moet blijven om alle gestelde doelen te verwezenlijken?

- Ja, aanwezigheid winkelloods voegt waarde toe.
- Ja, echter de ondernemer vraagt zich af of verlenging met drie jaar niet te lang is. Graag ziet deze ondernemer dat er aan het einde van dit jaar concrete resultaten zijn geboekt.
- Ja, aangezien gemeente over te weinig kennis en kunde beschikt om zelf de specialistische rol van winkelloods te kunnen vervullen. De retailmarkt is voortdurend in beweging en vraagt om iemand met kennis/kunde. Zou jammer zijn om winkelloods na ruim een jaar al af te schieten.

Kansen/ideeën voor winkelloods op korte termijn om winkelstructuur te versterken?

- Meer aandacht voor (gebruik van) communicatieplatform Chainels.
- Opzetten BIZ in kernwinkelgebied Lange Nieuwstraat IJmuiden.
- Ontwikkelen van website 'Leeg pand zoekt huurder' (zoals in gemeente Beverwijk).
- Wanneer het bestuur van de gemeente Velsen het belang inziet van en prioriteit geeft aan de detailhandel, dan kunnen de winkelloods (met een andere taakomschrijving) en de branchevereniging veel betekenen voor de detailhandel.



4.4 Visie en ideeën van ondernemers

- Entree IJmuiden visueel verbeteren (met name viaduct) en langs Stationsstraat bord plaatsen met daarop bijvoorbeeld de tekst “IJmuiden ontvangt u met open armen”.
- Lokale inwoners en toeristen zouden zich over de diverse winkelkernen moeten bewegen, van Zeewijk, de Lange Nieuwstraat tot aan Santpoort. De route zou visueel herkenbaar moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld door gekleurde vlaggen langs de winkelstraten te plaatsen.
- In het kernwinkelgebied Lange Nieuwstraat gaat het voornamelijk om franchise ondernemingen c.q. grootwinkelbedrijven. Doordat deze ondernemers de panden huren, zijn ze flexibeler in het beëindigen van de bedrijfsvoering bij tegenvallende resultaten. Bij authentieke zelfstandige plaatselijke ondernemers zijn de panden in eigendom. Hierdoor zijn ze gebonden aan de regio en zijn ze minder flexibel om leegstaande panden op te vullen.
- Vanuit de gemeente ligt de focus op industrie en toerisme. De detailhandel vormt echter geen speerpunt, terwijl toerisme en detailhandel wel onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Daarnaast levert de detailhandel een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving. De hoeveelheid geld dat aan industrie en toerisme wordt uitgegeven staat niet in verhouding met het geld dat wordt vrij gemaakt voor detailhandel. In dit verband wordt de Halkade als voorbeeld genoemd, waar de hoge kosten niet in verhouding staan met de geboekte resultaten. Dit wekt irritatie op bij de lokale ondernemers en gaat ten koste van de geloofwaardigheid.
- Winkelpanden worden interessant wanneer de omgeving ook interessant is. Daarom heeft de gemeente Velsen 10 tot 20 interessante ondernemers c.q. ambassadeurs nodig, die IJmuiden op de kaart zetten en die de mogelijkheden benadrukken. Een ambassadeur zou bijvoorbeeld Jacky 't Hart kunnen zijn, die naar Parijs afreist voor haar mode of een slijter die naar Schotland afreist, op zoek naar speciale whisky. Verder zou in het magazine .IJmuiden bijvoorbeeld een interview met een interessante ondernemer kunnen worden geplaatst.
- Denken in mogelijkheden schept verbondenheid!



Hoofdstuk 5: Conclusies

Het doel van deze evaluatie is om het functioneren en de meerwaarde van de aanwezigheid van de winkelloods te beoordelen. Deze beoordeling wordt gebaseerd op een inventarisatie van de nagestreefde resultaten die in het Plan van Aanpak door Stad & Co worden genoemd. Daarnaast vormen de drie afgenomen interviews met leden van ondernemers- en winkeliersverenigingen binnen de drie geselecteerde kansrijke winkelgebieden belangrijke input voor deze beoordeling. Hieronder worden voor zowel de inventarisatie als voor de drie afgenomen interviews deelconclusies geformuleerd.

De winkelloods heeft de opdracht om uitvoering te geven aan de drie speerpunten uit de regionale detailhandelsvisie, welke zijn vertaald in de volgende einddoelen:

- Zorgen voor afname van de leegstand in kansrijke winkelgebieden in Velsen;
- Inzicht krijgen in de winkeleigendomsstructuur en in de prikkels die tot beweging (van ondernemers) leiden;
- Zorgen dat de samenwerking tussen ondernemers en eigenaren structureel is georganiseerd en dat partijen bereid zijn/worden om ook zelf te investeren;
- Uitvoering zonder de 'zachte kant' van het geheel uit het oog te verliezen.

De gemeente verwacht niet dat de winkelloods alle gestelde einddoelen op korte termijn kan verwezenlijken. Binnen deze aanbesteding heeft de gemeente zich tot doel gesteld om in de eerste twee jaar van de werkzaamheden een solide basis te leggen, waarna de opdracht nog met maximaal drie jaar verlengd kan worden. Na 5 jaar moeten de gestelde doelen bereikt zijn. Om deze reden wordt in de algehele conclusie beoordeeld in hoeverre een basis is gelegd voor het bereiken van de einddoelen op basis van de deelconclusies. De algehele conclusie vormt de onderbouwing van het advies dat zal worden gegeven met betrekking tot de vraag of de winkelloods wel of niet gecontinueerd moet worden.

5.1 Conclusies inventarisatie

Op basis van de inventarisatie kan geconcludeerd worden dat na ruim 1 jaar de helft van de nagestreefde resultaten daadwerkelijk is behaald. Duidelijk is bijvoorbeeld geworden dat er binnen het focusgebied animo is om een BIZ op te richten. Deze wens is uitgesproken door de ondernemersvereniging en hieruit blijkt dat gestreefd wordt naar verbondenheid. Tevens staan leden van ondernemersvereniging Santpoort-Noord op dit moment wat positiever tegenover een mogelijke oprichting van een BIZ.

De daadwerkelijke oprichting van een BIZ in IJmuiden Centrum gaat dit jaar plaatsvinden, waarbij de winkelloods en de gemeente Velsen verantwoordelijk zijn voor de procesbegeleiding. Het streven is dat BIZ IJmuiden Centrum per 1 januari 2019 in werking kan treden. Daarnaast is extra inspanning van de winkelloods gewenst om het actieve gebruik van het aanwezige communicatieplatform Channels te stimuleren bij ondernemers. Tevens vormt het in werking laten treden van Compaan een punt van aandacht voor de winkelloods.

Het is de winkelloods na ruim een jaar nog niet gelukt om vastgoedeigenaren aan te laten sluiten bij de ondernemersvereniging. Daarnaast zijn nog geen eerste contacten gelegd met andere huurders dan uit de detailhandel om zich te vestigen in een leegstaand pand in het focusgebied. Ten slotte zijn nog geen stappen gezet om de ruiten en etalages van leegstaande panden aan te kleden.

5.2 Conclusies interviews

Op basis van de drie afgenomen interviews kan worden geconcludeerd, dat de winkelloods een zeer positieve indruk heeft gemaakt op de geïnterviewde ondernemers. Haar deskundigheid, enthousiasme, daadkracht en praktijkgerichte houding zijn veelvuldig genoemd. De rol van de winkelloods als coach en als intermediair tussen ondernemers en de gemeente, wordt positief beoordeeld door de geïnterviewde ondernemers. Winst valt volgens de geïnterviewde ondernemers voornamelijk te behalen op het gebied van communicatie. Dit is reeds benoemd als risico in het plan van aanpak van Stad & Co:

“ Om betrokken te kunnen zijn, moet men goed geïnformeerd zijn. Dit geldt in eerste instantie voor het focusgebied, maar in sterke mate ook voor de overige gebieden. De kansrijke gebieden moeten geïnformeerd blijven over de activiteiten in het focusgebied. Op die manier wordt er al aan draagvlak gewerkt voor de toekomst ('dat willen wij ook'). “

Volgens de geïnterviewde ondernemers voegt de aanwezigheid van de winkelloods duidelijk waarde toe aan de Lange Nieuwstraat. Daarnaast voegt de winkelloods meerwaarde toe door haar deskundigheid en doordat ze fungeert als coach/sparringpartner/vraagbaak voor de ondernemer. Alle geïnterviewde ondernemers geven aan dat de winkelloods nog enige tijd aanwezig moet blijven, aangezien de gemeente over te weinig kennis en kunde beschikt om zelf de specialistische rol van winkelloods te kunnen vervullen. De geïnterviewde ondernemers hebben aangegeven dat ze graag zouden zien dat de winkelloods meer aandacht besteedt aan actief gebruik van communicatieplatform Chainels, aan het opzetten van een BIZ in kernwinkelgebied Lange Nieuwstraat IJmuiden en aan het ontwikkelen van een website 'Leeg pand zoekt huurder', zoals in de gemeente Beverwijk.

5.3 Algehele conclusie

In de algehele conclusie wordt beoordeeld in hoeverre een basis is gelegd voor het bereiken van de volgende einddoelen:

- Zorgen voor afname van de leegstand in kansrijke winkelgebieden in Velsen;
- Inzicht krijgen in de winkeleigendomsstructuur en in de prikkels die tot beweging (van ondernemers) leiden;
- Zorgen dat de samenwerking tussen ondernemers en eigenaren structureel is georganiseerd en dat partijen bereid zijn/worden om ook zelf te investeren;
- Uitvoering zonder de 'zachte kant' van het geheel uit het oog te verliezen.

Zorgen voor afname van de leegstand in kansrijke winkelgebieden in Velsen

Als winkelloods en via Winkelfonds Velsen zijn de eerste contacten gelegd met potentieel nieuwe huurders en met ondernemers uit aanloopstraten en uit andere winkelgebieden om hun onderneming te verhuizen.

Inzicht krijgen in de winkeleigendomsstructuur en in de prikkels die tot beweging (van ondernemers) leiden

Het is de winkelloods na ruim een jaar nog niet gelukt om vastgoedeigenaren aan te laten sluiten bij de ondernemersvereniging.

Zorgen dat de samenwerking tussen ondernemers en eigenaren structureel is georganiseerd en dat partijen bereid zijn/worden om ook zelf te investeren.

Binnen het focusgebied is animo om een BIZ op te richten. Deze wens is uitgesproken door de ondernemersvereniging en hieruit blijkt dat gestreefd wordt naar verbondenheid. Tevens staan leden van ondernemersvereniging Santpoort-Noord op dit moment wat positiever tegenover een mogelijke oprichting van een BIZ. De daadwerkelijke oprichting van een BIZ in IJmuiden Centrum gaat dit jaar plaatsvinden, waarbij de winkelloods en de gemeente Velsen verantwoordelijk zijn voor de procesbegeleiding. Het streven is dat BIZ IJmuiden Centrum per 1 januari 2019 in werking kan treden.

Uitvoering zonder de 'zachte kant' van het geheel uit het oog te verliezen

Winst valt volgens de geïnterviewde ondernemers voornamelijk te behalen op het gebied van communicatie. Dit is reeds benoemd als risico in het plan van aanpak van Stad & Co. De kansrijke gebieden moeten geïnformeerd blijven over de activiteiten in het focusgebied. Op die manier wordt er al aan draagvlak gewerkt voor de toekomst.

5.4 Advies

Op basis van de geformuleerde deel conclusies en de algehele conclusie kan worden vastgesteld dat een solide basis is gelegd om de einddoelen binnen vijf jaar te bereiken. Om deze reden is het advies om de aanwezigheid van de winkelloods te continueren met maximaal drie jaar, zodat de einddoelen kunnen worden bereikt. Extra inspanning van de winkelloods is gewenst op de volgende punten:

- Oplevering definitieve rapport 'Boter bij de vis' waarin onder andere verscherping heeft plaatsgevonden van het focusgebied en te nemen vervolgstappen;
- Oprichten van een BIZ in IJmuiden Centrum en mogelijk in Santpoort-Noord;
- Actief gebruik stimuleren van in werking getreden communicatieplatform Chainels bij ondernemers;
- In werking laten treden van Compaan;
- Vastgoedeigenaren aan laten sluiten bij ondernemersvereniging;
- Contacten leggen met andere huurders dan uit de detailhandel om zich te vestigen in een leegstaand pand in het focusgebied;
- Ruiten en etalages van leegstaande panden aankleden.;
- Communicatie naar geselecteerde kansrijke winkelgebieden buiten focusgebied.

