

## 'Schiedam durft out of the box te denken met de ambitie tot Outlet City'

17-04-2015 15:24

**Binnensteden hebben vaak te kampen met leegstand en zeker Schiedam en Vlaardingen hebben hiermee te maken. "Ik durf te zeggen dat dit de moeilijkste plekken van Nederland zijn. Maar dat is juist een uitdaging", zegt Janet van Huisstede, initiatiefnemer en programma-manager van DeWinkelmeiden, tegen Vastgoedjournaal. Wij spraken haar uitgebreid over wat DeWinkelmeiden kan betekenen voor winkeleigenaren en ondernemers.**

DeWinkelmeiden is een pop-up platform dat vastgoedeigenaren en (tijdelijke) winkeliers bij elkaar brengt en gemeenten en winkeliersverenigingen helpt hun oude centrum weer te verlevendigen. DeWinkelmeiden is een stichting en heeft dus geen winstoogmerk.

### 'Blaren op mijn tong'

Van Huisstede vertelt: "Schiedam en ook Vlaardingen hebben te maken met leegstand. De binnenstad heeft veel historische panden. Het is een geluk dat deze met onder andere subsidies van de gemeenten kunnen worden opgeknapt, zodat het niet verpaupert. Samen met een binnenstadteam, waarin ook de centrummanager en gemeenteamtgenaren zitten, werken we er hard aan om de leegstand aan te pakken. Soms heb ik de blaren op mijn tong moeten praten bij de pandeigenaren."

Zij vervolgt: "Het is belangrijk om nieuwe winkeliers niet alleen een plek te bieden, maar ook begeleiding zodat er een start-up ontstaat. In het begin waren gevestigde winkeliers een beetje sceptisch en kreeg ik weerstand, maar als zij zien wat het betekent voor een winkelstraat als er weer levendigheid komt en daardoor meer loop, dan word je uiteindelijk positief ontvangen. Ik stimuleer ook de start-ups en bestaande winkeliers om samen te werken en samen naar manieren te zoeken om weer meer klanten aan te trekken. En dat werkt."

### Van pop-up tot permanente shop

DeWinkelmeiden verzorgt tijdelijke invulling van winkels, maar uit de praktijk blijkt dat maar liefst 1 op de 2 contracten wordt omgezet naar vast. "Bij de helft van de winkels besluiten de ondernemers na bijvoorbeeld een half jaar 'testperiode' de winkel definitief te huren en van een pop-up store een permanente shop te maken", zegt Van Huisstede.

### Basisinrichtingen huren

Pandeigenaren kunnen zich aanmelden bij DeWinkelmeiden voor tijdelijke verhuur van hun winkel aan startende ondernemers. En ook de (aanstaande) winkeliers kunnen zich melden bij Van Huisstede. Zij vertelt hierover: "We hebben meer pop-up winkeliers dan beschikbare en betaalbare panden op dit moment. Met de vastgoedeigenaren en ondernemers kijk ik samen naar de mogelijkheden van een pand, al dat niet tijdelijk. Banken lenen vaak weinig geld aan startende ondernemers, dus bied ik een mogelijkheid om de start nog laagdrempeliger te maken. Bijvoorbeeld door het aanbieden van basisinrichtingen voor een winkel, zoals een kassa, kledingrekken, paspoppen, verlichting en spiegels, die ik bewaar in een opslag. Deze spullen kunnen tegen een minimale gebruikersfee worden gehuurd, zodat een ondernemer echt direct kan starten met de winkel zonder eerst veel te hoeven investeren. Dat is vooral handig bij winkels die maar een aantal weken opengaan en voor succesvolle webshops die helemaal geen inrichtingsmaterialen hebben."

### Outlet City

Waarom heeft Schiedam eigenlijk te maken met zoveel leegstand? Van Huisstede: "De historische binnenstad bestaat met name uit een geschakelde reeks kleine winkelpanden en dat maakt het enerzijds lastig, maar

anderzijds biedt het kansen. Op dit moment wordt bijvoorbeeld onderzocht of we van Schiedam een Outlet City kunnen maken. De overige outletcentra in Nederland zijn allen buiten de stad geplaatst en killing voor de binnenstad. Outlet is booming en biedt samenhang tussen de winkeliers, doordat je elkaar aanvult en met een gezamenlijk marketingconcept kunt werken. Om het outletcentrum te realiseren zijn er zo'n 40 winkels nodig en ja, zoveel staan er echt leeg in Schiedam. Ik vind het geweldig dat de gemeente Schiedam op zo'n out of the box manier durft na te denken over haar centrum."

## **Studenten inzetten**

Van Huisstede geeft enkele voorbeelden van verhuringen van leegstaande winkels in de Schiedamse Hoogstraat. "Doordat het om met name kleine pandjes gaat van allemaal verschillende eigenaren is het niet mogelijk om één grote deal te sluiten. Per stuk moet er gekeken worden wat de opties zijn. Ik verbind graag ondernemers met onderwijs. Een mooi voorbeeld hiervan is het pand van WPM Retailmanagement waarvoor ik de opdracht kreeg hiermee iets te doen. Van september tot en met november 2014 hebben we 400 studenten van de Willem de Kooning Academie uit Rotterdam naar Schiedam gehaald. Vanuit 10 verschillende studierichtingen hebben zij in verschillende leegstaande panden samengewerkt aan het thema 'Locatie in Transitie'. De studenten hebben allemaal hun eigen invulling gegeven aan het idee om de leegstand aan te pakken en dat pakte op allerlei plekken heel succesvol uit. Er werden allerlei evenementen opgetuigd en dit zorgde voor een stroom aan bezoekers. In het WPM-pand verzorgden fotografiestudenten 'Studio Vol', wat nu nog een vervolg heeft. Tempel Optiek heeft in de vitrine foto's hangen van bekende Schiedammers met een bril, die als vervolgoopdracht zijn gemaakt door de studenten."

"Een ander voorbeeld is Pro6, House of Creativity. Hierbij heb ik jonge Schiedamse ZZP-ers met een atelier op onzichtbare plekken, samengebracht in één pand. Meubelontwerpers, meubelbekleders, houtbewerkers en kunstenaars delen dit nu voor een half jaar en werken samen. En ook aan deze groep heb ik weer studenten van de Hogeschool Rotterdam gekoppeld die daar evenementen organiseren voor de extra levendigheid."

## **Flexwereld met flexwinkels**

Van Huisstede sluit af met een voor haar belangrijk statement: "Een pop-up shop is geen leeg pand vullen met spullen en prullen, maar wel een aantrekkelijke, ludieke en tijdelijke winkel die goed wordt gepromoot. Pop-up is geen hype, maar een concept dat altijd blijft. Het is net zoiets als flexwerken in de jaren '70, dat kwam op en het idee bestond dat dit tijdelijk zou zijn, maar niets is minder waar. Dus eigenaren van leegstaand vastgoed: open de ogen, we leven in een flexwereld met flexwinkels en dat is leuk en verrassend."

## **De CAO van DeWinkelmeiden**

**C:** 4 C's voor een aantrekkelijke winkelstraat anno nu: Commercieel, Culinair, Creatief en Cultureel. Dus niet alleen winkels, maar ook musea, galerietjes, plekken voor workshops en voor eten, drinken en bijpraten;  
**A:** Deze staat voor (nieuwe) Ambachten, Ateliers en Andersdenkenden. Met het idee: Maak ambachtlieden weer zichtbaar en geef andersdenkenden de ruimte. Velen werken als ZZP-er nu op zolders en in garages of op bedrijventerreinen, terwijl ze heel goed kunnen samenwerken in een pand in de winkelstraat;  
**O:** DeWinkelmeiden koppelt Ondernemers, Overheid en Onderwijs met succes aan elkaar.

## **Charlotte Bijenveld**

*Foto: Rechts Janet van Huisstede met aan de linkerkant Conny Meijnckens en daarnaast Yvonne Evers die samen vrijwillig Hollands & Vers runden.*