



Uniek Stofhûske

S T O F · I D E E Ë N · M E N S E N · I M P A C T

UNIEK STOFHÛSKE

WINKELCONCEPT · VOORSTREEK 16, LEEUWARDEN

☆ Kopen · leren · maken · ontmoeten

GEEN STOFFENWINKEL. EEN BESTEMMING.

- stof
- naailes
- upcycling
- koffie
- community

DE VRAAG IS ER AL

#1 VAN NL

Stoffenspektakel
Leeuwarden — vraag naar vestiging in de regio

35 JAAR

Jan Sikkes: rendabel gedraaid, gestopt om privéredenen

45%

van de onderzochte jongeren heeft geen reparatievaardigheden



01 · WAAR

VOORSTREEK 16

188 m²

aanloopstraat

textielbuurt

scherper dan A1



02 · VOORAAN

STOFFENWINKEL

trendstoffen

basics & fournituren

deadstock

patronen · advies



03 · ACHTERIN

ATELIER + KOFFIE

workshops

upcycling

werkplekken

Sip & Sew

VOOR WIE

studenten & jongeren

creatieve makers

duurzame consument

winkel

webshop

Instagram

TikTok

OPERATIE

2 eigenaren

studenten & stagiairs

zaterdaghulp

NL/EU groothandels

IMPACT

deadstock in omloop

vaardigheden terug

plek om te ontmoeten

place to buy → place to be



RETAIL + LEREN + CIRCULARITEIT + COMMUNITY ONDER ÉÉN DAK

@uniekstofhúske
za 12 oktober 2026
10:00–13:00 uur



UPCYCLE JE OUDE JEANS



Neem een broek mee die je niet meer aantrekt en ga naar huis met een tas die je elke dag gebruikt. We knippen, meten en naaien; wij zorgen voor machines, garen en koffie. Maximaal acht mensen, dus er kijkt altijd iemand mee. Boek je plek op uniekstofhuske.nl

UNIEK STOFHÚSKE
nodigt je uit voor een...

LEER NAAIEN

in één avond

wo 16 oktober ~ 19:00–22:00
Nieuwestad 41, Leeuwarden



inbegrepen:
machine, garen en stof * koffie uit de winkel
een kussenhoes die je meeneemt * nul ervaring nodig

€ 55 • NOG 6 PLEKKEN • [UNIEKSTOFHUSKE.NL](https://uniekstofhuske.nl)

ATELIER • HELE DAG • GEVORDERD



VOLGEBOEKT

NAAI JE EIGEN SHIRT

za 26 oktober ~ 10:00–16:00 ~ € 120
wachtlijst via uniekstofhuske.nl

Een dag lang patroontekenen, knippen en afwerken, tot je een shirt hebt dat echt past. Voor wie al eens achter een machine heeft gezeten. Stof koop je die dag met tien procent korting in de winkel — Nieuwestad 41, Leeuwarden.

UNIEK STOFHÚSKE • ATELIER • OP AANVRAAG



WORKSHOP

voor je eigen groep



vrijgezellenfeest ~ teamuitje ~ klas
zes tot twaalf personen

Kom met je eigen groep naar het atelier. We maken een programma van twee tot vier uur: kussens, totes of iets wat jullie zelf verzinnen. Wij zorgen voor machines, stof en koffie, jullie voor het gezelschap.

VANAF € 45 P.P. • VRAAG EEN DATUM AAN

FINANCIËEL PLAN



Elke post met bron en onderbouwing

UNIEK STOFHÛSKE · 188 M² · JAAR 1 T/M 3

INVESTERING (EENMALIG)	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3
Winkelinrichting 188 m² × €175 branche €150–400/m², Smartline	€32.900	—	—
Ateliermachines eigen inschatting	€4.000	—	—
Startvoorraad stof keuze ondernemer	€10.000	—	—
Kassasysteem max. gesteld door ondernemer	€200	—	—
Marketing opening eigen inschatting	€2.000	—	—
KvK + vergunningen KvK-tarief ~€85 + buffer	€150	—	—

Subtotaal investering	€49.250	—	—
-----------------------	---------	---	---

VASTE KOSTEN	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3
Huur benchmark Voorstreek €100–200/m²	€28.200	€29.046	€29.917
Servicekosten / OZB / verzekering pand ~15% van huur	€4.230	€4.357	€4.488
Energie / water eigen inschatting	€4.000	€4.120	€4.244
Bedrijfsverzekeringen eigen inschatting	€1.000	€1.030	€1.061
Marketing doorlopend eigen inschatting	€2.000	€2.060	€2.122
Boekhouding eigen inschatting	€1.500	€1.545	€1.591
Afschrijving inrichting inrichting / 5 jaar	€6.580	€6.580	€6.580
Stagevergoeding NHL gangbare NL-norm	€4.800	€9.600	€9.888
Zaterdaghulp cao-retail richttarief	€5.760	€5.933	€6.111
Ondernemersbeloning keuze ondernemer, +€500 p.p./mnd	€60.000	€60.000	€60.000

Subtotaal vaste kosten	€118.070	€124.271	€126.002
------------------------	----------	----------	----------

VARIABELE KOSTEN	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3
Inkoop stof (COGS) gevolg 3×- markup-aanname	€49.500	€59.400	€71.280
Verbruik workshops / atelier eigen inschatting	€1.800	€2.160	€2.592
Verbruik crea bea / sip & sew / date night ~25% van omzet die avonden	€1.380	€1.656	€1.987

Subtotaal variabele kosten	€52.680	€63.216	€75.859
----------------------------	---------	---------	---------

BATEN	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3
Stofverkoop 120 klanten/wk × €25 p.p.	€150.000	€180.000	€216.000
Workshops benchmark Love at First Stitch, Atelier van A, De Stoffenmadam	€43.200	€51.840	€62.208
Atelierverhuur benchmark Steekje Los Utrecht	€9.200	€11.040	€13.248
Crea Bea avond prijs en frequentie keuze ondernemer	€960	€1.152	€1.382
Sip & Sew prijs en frequentie keuze ondernemer	€2.160	€2.592	€3.110
Date night prijs en frequentie keuze ondernemer	€2.400	€2.880	€3.456

Subtotaal baten	€207.920	€249.504	€299.404
-----------------	----------	----------	----------

RESULTAAT	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3
Resultaat vóór investering	€37.170	€62.017	€97.543

Cumulatief resultaat	–€12.080	+€49.937	+€147.480
----------------------	----------	----------	-----------

groeiaanname 20%/jaar (keuze ondernemer) · inflatie 3%/jaar (eigen aanname)

BREAK-EVEN — MAAND 15



INVESTERING

€49.250

eenmalig, terugverdiend in
maand 15

CUMULATIEF JAAR 3

+€147.480

na aftrek van de investering

AANNAMES

120 klanten per week × €25

3× markup op stof

groei 20% per jaar

inflatie 3% per jaar

huur 188 m² × €150