



Beleidsdocument

Stichting Middenstands- en Bedrijfshuisvesting

De Stichting Middenstands- en Bedrijfshuisvesting (SMB)

Statutair wordt en blijft de doelstelling van de SMB als volgt omschreven:

- De bevordering van maatregelen in brede zin, zowel materieel als immaterieel, ter verbetering van het vestigingsmilieu voor bedrijven.
- De bevordering van de middenstandshuisvesting en van de huisvesting van bedrijven; dit laatste meer speciaal in die gevallen, waarin de verplaatsing van een bedrijf om ruimtelijk-economische redenen noodzakelijk is.
- Het werkgebied omvat de gemeente Eindhoven.

De doelstellingen van SMB zijn in lijn met dat wat de participanten in de SMB, de gemeente Eindhoven en de Federatie van Ondernemersverenigingen Eindhoven (F.O.E.) (tot december 2013 de Kamer van Koophandel), beogen. Het aanbrengen van een nader focus hierin, is echter op zijn plaats. Deze nadere focus heeft betrekking op het MKB en hun bedrijfslocaties in de gemeente Eindhoven.

Problematiek winkelcentra en –strips

De (hiërarchische) winkelstructuur van Eindhoven kent een aantal problemen. Marktontwikkelingen (en -trends) hebben tot gevolg gehad dat zowel de consumenten als ook de winkeliers bepaalde winkelstrips / -locaties steeds minder als aantrekkelijke winkelplek zien. Winkelpanden worden ingevuld met andere bedrijfjes (dienstverleners, horeca etc.), worden voor bewoning en soms zelfs voor opslag gebruikt, maar staan ook vaak leeg. Verpaupering dreigt en is in enkele gevallen een feit. Dit is in het geval van buurtwinkelstrips extra kwalijk gezien de duidelijk zichtbare ligging midden in woonbuurten.

In de in december 2007 vastgestelde detailhandelsnota “Tenminste houdbaar tot januari 2010”, wordt voor alle winkellocaties in Eindhoven aangegeven wat de positie, het perspectief en de gewenste ontwikkelingsrichting is. Voor buurt- en wijkwinkelcentra is zowel positie als perspectief vaak nog positief en is verdere ontwikkeling of tenminste behoud van de huidige functie van belang. Ook het behouden van de functie vergt echter investeringen. De consument blijft immers met de voeten kiezen en heeft ook de keuze.

Problematiek binnenwijkse bedrijventerreinen

Eindhoven telt nog zo'n 32 zgn. binnenwijkse bedrijventerreinen. Dit zijn kleinschalige terreinen met een oppervlak van minder dan 5 hectare. Totaal gaat het om een oppervlak van bijna 20 hectare bedrijventerrein. Uit een inventarisatie blijkt dat op deze terreinen 3.000 mensen werken bij 234 bedrijven (cijfers 2004).

Van deze kleinschalige bedrijventerreinen is een deel niet alleen vanuit ruimtelijk economisch oogpunt de moeite waard om te behouden. Maar ook vanuit werkgelegenheid in de wijken, zijn deze terreinen belangrijk. We zien echter dat vanuit de markt interesse is om op deze terreinen andere functies dan bedrijvigheid te ontplooiën. In sommige gevallen wordt zelfs een volledig transformatie voorgesteld. Hierdoor kan de stad een belangrijk areaal aan (potentieel) bedrijvenlocaties verliezen. Investeringen die de bedrijvigheid stimuleren op deze kleinschalige bedrijventerreinen kunnen het tij keren.

Belang van de winkelcentra en bedrijventerreinen

Verpaupering van winkelstrips en –centra is onaanvaardbaar. Voor kleine winkelstrips lijkt herontwikkeling in b.v. wooncomplexen een voor de hand liggende oplossing. Dit is echter niet in eerste instantie gewenst. Daarmee gaat namelijk ook de "plek" voor de buurt verloren. Deze plekken hebben tientallen jaren een functie voor de buurt gehad. Dit waren plekken waar buurtbewoners elkaar ook ontmoetten. Geprobeerd moet worden om voor deze plekken een functie te vinden die weer functie voor de buurt / wijk heeft of zelfs behoudt. Eerstelijns zorg, maar bijvoorbeeld ook kinderdagverblijven zijn uitstekende nieuwe functies voor dit type locaties of voor versterking van kleinere wijkwinkelcentra.

Echter ook daar waar perspectiefvolle winkelcentra zich verder willen en kunnen ontwikkelen, zijn investeringen en aanvullende functies gewenst. De juiste functie op (of naar) de juiste locatie blijft het streven waarbij integratie en concentratie van functies die juiste locaties (langer) vitaal houden.

Binnen de stad is een gevarieerd aanbod aan werklocaties noodzakelijk om de dynamiek van bedrijven goed te kunnen accommoderen. Naast grootschalige bedrijventerreinen, winkelcentra en kantoorlocaties moeten er ook mogelijkheden zijn voor kleinschalige bedrijfsruimten in het stedelijk gebied. Vooral deze kleinschalige terreinen zijn belangrijk voor startende bedrijven die niet de intentie en / of de middelen hebben om meteen een perceel bedrijfsgrond op een grootschalig bedrijventerrein te kopen.

Rol SMB

De Stichting Middenstands- en Bedrijfshuisvesting (SMB) is omgebouwd naar een zgn. co-financieringsfonds. Dit SMB fonds kan in een aanjaagfunctie een nuttige rol vervullen bij de aanpak van de diverse problematiek rondom winkelstrips en –centra en binnenwijkse bedrijventerreinen. Dit door rechtstreeks bij te dragen aan de versterking en verbreding van de economische structuur.

Ondernemers en eigenaren van (bedrijfs)panden gelegen in het werkingsgebied van SMB (zie website) kunnen een bijdrage aanvragen als ze in hun bedrijf of pand willen investeren. Het gaat daarbij om investeringen die de economische dynamiek bevorderen en verpaupering tegengaan en voorkomen. Ondernemers kunnen zo een stevige steun in de rug krijgen.

Variabele bijdragen

Of een activiteit/aanvraag voor een bijdrage in aanmerking komt en hoe hoog de bijdrage is, is aan het bestuur van de stichting. Voor verbouwingen en verplaatsingen kan de hoogte van de bijdrage toenemen indien deze verbouwingen en/of verplaatsingen ook bijdragen aan bredere maatschappelijke doelstellingen dan alleen het (bedrijfseconomisch) functioneren van een bedrijf. Voorbeelden hiervan zijn investeringen die ook het aanzien of de leefbaarheid van de wijk verbeteren, of als ook de buitenmuur van de verdiepingen boven de bedrijfsruimte bij de verbouwing wordt betrokken. Ook wijziging van functie is in een aantal gevallen wenselijk en wordt dan ook hoger gehonoreerd.

Ook de omschakeling van een winkelfunctie naar een sociaal maatschappelijke functie komt in aanmerking voor subsidie. Uitgangspunt is dat het pand voor bedrijfseconomische activiteiten benut blijft. De omschakeling van een kapperszaak naar een kinderopvang kan bijvoorbeeld voor

een bijdrage in aanmerking komen. Een bijdrage voor een dergelijke omschakeling is vooral van toepassing voor winkelpanden in niet aangewezen gebieden. Voorwaarde is dat een goedgekeurde juridische bestemmingswijziging wordt overlegd zodat toekomstige omschakeling terug naar een winkelfunctie niet zomaar mogelijk is.

In beginsel komt een investering die leidt tot een niet gewenste functiewijziging niet voor een bijdrage in aanmerking. Investerings die leiden tot een verbetering van het uiterlijk van een pand komen in beginsel altijd voor een bijdrage in aanmerking. De hoogte en het aandeel kunnen echter verschillen al naar gelang de locatie.

In welke concrete situaties kan het SMB fonds gebruikt worden?

In beginsel worden de gelden uit het SMB fonds door het bestuur beschikbaar gesteld voor verbouwing, herinrichting en verplaatsing van bedrijven. Per activiteit is een aantal bijzonderheden op voorhand van belang. Hier zal het bestuur terdege rekening mee houden.

- *Verbouwing*
Wanneer een ondernemer ingrijpende bouwkundige werkzaamheden gaat uitvoeren, kan hij voor een bijdrage in aanmerking komen.
- *Herinrichting*
Ook voor allerlei bedrijfsgebonden zaken die men in een bedrijfsruimte aanbrengt, kunnen bedrijven een bijdrage krijgen. Hierbij gaat het wel om zaken die "aard- en nagelvast" zijn aangebracht.
- *Verplaatsing*
Soms is een bedrijf op een ongunstige plek gevestigd. Hetzelfde bedrijf kan elders misschien veel beter uit de verf komen of een goede bijdrage leveren aan de vitaliteit van een ander gebied. Het komt ook voor dat een beeldbepalend bedrijfspand alleen dient voor passieve bedrijfsfuncties, zoals opslag. Wanneer die opslag in een andere ruimte terecht kan, komt het beeldbepalende pand vrij voor een actieve bedrijfsfunctie. In zulke gevallen is bedrijfsverplaatsing goed voor het bedrijf én voor de wijk. De kosten hiervoor kunnen voor een deel voor een bijdrage in aanmerking komen.

Voorwaarden voor gebruik van het SMB

Het bestuur van de stichting houdt zich aan een aantal voorwaarden/spelregels bij de het toekennen van eventuele bijdragen. De belangrijkste worden hierna genoemd.

- In de voor een bijdrage in aanmerking komende bedrijfsruimte moet een bedrijf worden gevestigd dat past binnen de ruimtelijk-economische structuur zoals in de detailhandelsnota is vastgesteld en de zgn. kleinschalige binnenwijkse bedrijventerreinen;
- Het bestuur van SMB heeft het recht bepaalde branches en sectoren uit te sluiten. Professionele projectontwikkelaars, professionele vastgoedbeleggers of vergelijkbare organisaties zijn bijvoorbeeld uitgesloten van een SMB bijdrage
- Het bestuur kan de gemeente vragen om vergunningaanvragen te toetsen in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB);
- De totale investering moet minimaal € 4.000,- (exclusief btw) bedragen;
- De hoogte van de bijdrage kan variëren maar bedraagt minimaal 15% en maximaal 50% van de kosten, met een maximum van € 50.000,- (exclusief btw) per bedrijfsruimte;

- Indien sprake is van meerdere financieringsbronnen, dient het bestuur hiervan op de hoogte te worden gesteld. Het 'stapelen' van financieringsbronnen is in beginsel wel toegestaan;
- Een bijdrage wordt toegekend op basis van een definitieve aanvraag, de uitbetaling van de bijdrage vindt alleen achteraf plaats, op basis van de einddeclaratie;
- De verbouwing/herinrichting/verplaatsing moet binnen maximaal één jaar na verlening van de bijdrage worden uitgevoerd;
- Het bedrijf moet levensvatbaar zijn. Daarbij gaat het niet alleen om het bedrijfsresultaat in het verleden, maar ook om de kansen in de toekomst. Dit is ter beoordeling van het bestuur;
- Het bedrijf moet in beginsel na vaststelling van de bijdrage haar activiteiten minstens drie jaar op de huidige locatie voortzetten. In het geval van een eigenaar moet deze de bedrijfsruimte ten minste drie jaar voor bedrijfsactiviteiten beschikbaar houden;
- De regeling geldt alleen voor ondernemers in het midden- en kleinbedrijf (maximaal 25 fte in geval van een pand in een winkelgebied, maximaal 50 fte in geval van een pand op een bedrijventerrein). Bij filiaalbedrijven worden de werknemers van alle vestigingen meegeteld;
- Het totaal vermogen van de aanvrager (privé en zakelijk gezamenlijk) mag niet meer bedragen dan € 2 miljoen;
- De regeling voorziet niet in een bezwaarprocedure.

Starters en het SMB fonds

De regeling geldt in beginsel met name voor de reeds gevestigde ondernemingen. Voor starters (of bedrijven die korter dan drie jaar actief zijn) is het uiteraard ook mogelijk om een beroep te doen op het SMB fonds. Het is dan echter aan de beoordeling van het bestuur van de stichting om hier op in te gaan. Het bestuur dient minimaal te beoordelen of het te starten bedrijf bijdraagt aan de versterking en verbreding van de economische structuur en of het een levensvatbaar initiatief is.

Starters (voor het eerst ingeschreven bij de Kamer van Koophandel waarbij de inschrijving op het moment van het indienen van de aanvraag niet ouder dan één jaar is) worden ook ondersteund wanneer zij een bedrijfspand betrekken en daarbij alleen het pand opnieuw willen inrichten (uitgezonderd bedrijfsmiddelen). De voorwaarde om ook te investeren in de zichtbare uitstraling van het pand (de buitenzijde) vervalt in deze situatie.

Vastgesteld door het bestuur van SMB op 4 juni 2010.

1^e wijziging: 13 april 2012

2^e wijziging: 20 oktober 2016

3^{de} wijziging: 15 februari 2018

4^{de} wijziging: 13 december 2018

5^{de} wijziging: 6 februari 2019

6^{de} wijziging: 18 april 2019

Bijlage lijst van winkelgebieden

Op de [overzichtskaart](#) op de SMB website is aangegeven welke locaties in aanmerking komen voor een bijdrage. De nieuw toegevoegde (delen van) straten in het centrumgebied zijn aangegeven met een paarse vlag.

Locaties:

- Edenstraat
- Grote Berg
- Bergstraat
- Kleine Berg
- Willemstraat
- Wilhelminaplein
- Clausplein
- Stationsplein (ten zuiden van Stationsweg)
- Lichtplein
- Stationsweg
- Dommelstraat
- Stratumsedijk
- Bleekweg
- Doornakkersweg
- Cederlaan
- Biesterweg/Ericastraat
- Limburglaan
- Ericastraat
- Kastelenplein
- Boulevard-Zuid
- St. Trudoplein
- Van Kanstraat
- Gestelsestraat (binnen de Ring)
- Hallenweg
- Kruisstraat/Woenselse Markt
- Aalsterweg (binnen de Ring)
- Kanaaldijk/Kade (PDV-cluster)
- Haagdijk
- Roostenlaan/Winkelstraat
- Leenderweg (binnen de Ring)
- Sint Petrus Canisiuslaan
- Heezerweg (binnen en buiten de Ring)
- De Toeloop (Tongelresche Akkers)
- Pagelaan
- 't Karregat
- Cassandraplein
- Mensfort
- Boschdijk (binnen de Ring)
- Generaal Coenderslaan
- Pastoor van Arsplein
- Winkelcentrum Vaartbroek
- Winkelcentrum Eckart
- Blixembosch
- Nederlandplein
- Belgieplein
- Ardechelaan
- Biarritzplein
- Acht
- Joh. Buijslaan
- Langdonkenstraat
- Geldropseweg (binnen de Ring)

- Franz Leharplein
- Gabriël Metsulaan
- Rosseelstraat
- Van Gentstraat
- Hessen Kasselstraat
- Generaal Dibbetslaan
- Hoogstraat (binnen en buiten de Ring)
- Bisschop Bekkerslaan
- Gerretsonlaan
- Karel de Grotelaan
- Tinelstraat
- Schubertlaan
- Moreelselaan
- Hobbemastraat
- Sint Bonifaciuslaan
- Jan van Riebeecklaan
- Odysseuslaan
- Bredalaan/St. Theresiaplein
- Elckerlycclaan
- De Klerklaan
- Bredalaan/Noord Brabantlaan
- Brucknerplein
- Willaertplein
- Vlokhovenseweg/Pachtakker

Bijlage lijst van (binnenwijkse) bedrijventerreinen per stadsdeel

Afbakening bedrijfsterreinen

- 1) Tongelre
 - a) Verbruggenstraat
 - b) Doornakkersweg

- 2) Stratum
 - a) Gabriel Metsulaan/Voorterweg
 - b) Moreelselaan/Saenredamstraat
 - c) Leenderweg/Heezerweg

- 3) Gestel
 - a) Hessen Kasselstraat
 - b) Willaertplein
 - c) Kersbergenstraat/Bachlaan
 - d) Hallenweg
 - e) Gestelsestraat/Bayeuxlaan

- 4) Striip
 - a) Schootsestraat/Cederlaan
 - b) Schootsestraat/Friezenkampstraat
 - c) Merovingersweg/Engelsbergenstraat
 - d) Scherpakkerweg
 - e) Hastelweg (binnen de ring)
 - f) Van Kanstraat
 - g) Karolingersweg

- 5) Woensel-Zuid
 - a) Visserstraat
 - b) Van Gentstraat
 - c) Willem Rosestraat/De Greefstraat
 - d) Generaal Dibbetslaan
 - e) Egelstraat/Frankrijkstraat

- 6) Woensel-Noord
 - a) Kruburg
 - b) Rosseelstraat

- 7) Rapenland
 - a) Doctor Cuyperslaan
 - b) Hanartstraat
 - c) Joris Minnestraat
 - d) Pisanostaat
 - e) Raedeckerstraat
 - f) Rapenlandstraat
 - g) Thorvalsenlaan
 - h) Woenselsestraat

SMB investeringsfonds

TELEFOON 073 - 7000 349

POSTADRES Postbus 90102
5200 MA

's-Hertogenbosch
E-MAIL info@smbeindhoven.nl

WEBSITE www.smbeindhoven.nl