



*Met de Kamer
van Koophandel
weet je wel beter*

Bedrijventerrein Kerkerak (Sliedrecht)

Waardeloos of waardevol?



KAMER VAN KOOPHANDEL

Factsheet bedrijventerrein Kerkerak, Gemeente Sliedrecht

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Kerkerak in de Gemeente Sliedrecht. De sheet is in belangrijke mate gebaseerd op de uitkomsten van het bijbehorende 'rekenmodel' om de economische en maatschappelijke waarde van (lokale) bedrijventerreinen te bepalen.

Opbouw van de sheet:

- Korte beschrijving van het terrein (B);
- Score van het terrein op de diverse indicatoren van het rekenmodel (C);
- Verfijning kwantitatieve uitkomsten van het model met een aantal kwalitatieve oordelen (D);
- Eindoordeel voor het terrein (E).

De kwantitatieve uitkomsten beoordelen we dus ook aan de hand van meer kwalitatieve aspecten. Daarbij zijn vooral 'schaarste' en de mate waarin het terrein plaats biedt aan hogere milieucategorieën bepalend voor de eindscore. Immers, indien het terrein kwantitatief niet zo hoog scoort, maar er geen alternatieve locatie is in de gemeente/regio voor de bedrijven op het terrein, dan verhoogt dit de score van het terrein. De waarde van (behoud van) het terrein wordt hoger. Dit is ook het geval wanneer het terrein bijvoorbeeld plek biedt aan categorie 5 en 6 bedrijven. In de regio is immers een groot gebrek aan dergelijke locaties.

A. Beschrijving terrein

Figuur 1: ligging en impressie terrein



Tabel 1: locatieprofiel Kerkerak

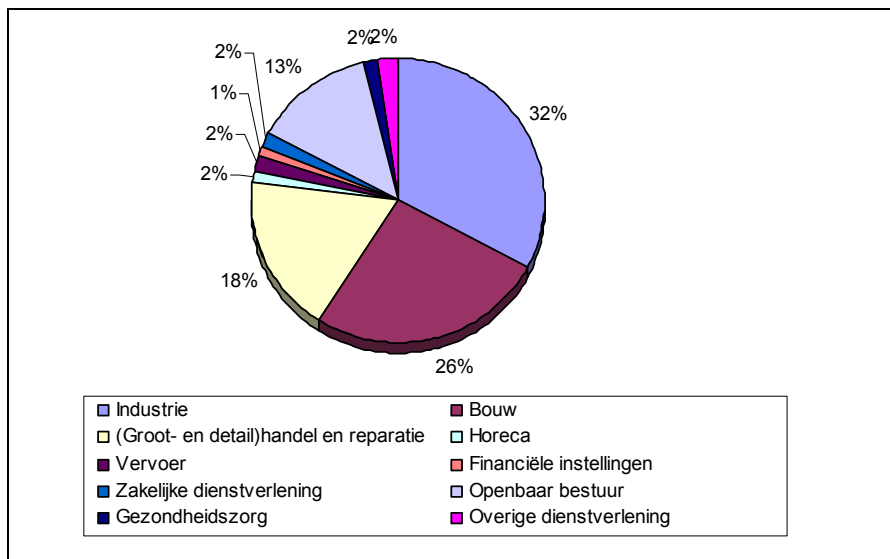
Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none">• Kerkerak is één van de oudste bedrijfsterreinen van Sliedrecht.• Het terrein wordt grotendeels omringd door water. Aan de oostzijde grenst het terrein aan woningbouw. Aan de noordzijde ligt een jachthaven.• Het terrein wordt ontsloten door grotere, centrale weg: de industrieweg.
Situatie	<ul style="list-style-type: none">• Het terrein is grotendeels verouderd en geeft een rommelige indruk. Sommige bedrijfspanden zijn echter netjes opgeknapt.• De hoofdontsluiting, de Industrieweg is vernieuwd incl. riolering en kwam eind 2006 gereed.• Het binnenwater is ingericht als jachthaven.• De gevestigde bedrijven hebben onder andere te maken met de baggerwereld of andere activiteiten die met de scheepsbouw verband houden.
Omvang	<ul style="list-style-type: none">• 12,5 ha netto, volledig uitgegeven.
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none">• 45 bedrijven, vooral actief in industrie, bouw en handel. Duidelijk accent scheepsbouw en overige metaalindustrie. Op het bedrijventerrein is een van de vestigingen van IHC gevestigd, die in 2007 wordt uitgebreid (Bron: infodesk provincie Zuid-Holland).• Ook is het gemeentehuis van Sliedrecht is sinds 2006 gevestigd op het terrein.
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none">• 796 werkzame personen (2007).• Vooral in de sector industrie wordt daarnaast relatief veel gebruik gemaakt van (tijdelijk) ingeleend personeel.

Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007

Sector	Aantal
Landbouw	0
Industrie	10
Bouw	10
(Groot- en detail)handel en reparatie	9
Horeca	2
Vervoer/opslag/communicatie	1
Financiële instellingen	1
Zakelijke dienstverlening	6
Openbaar bestuur en overheid	2
Onderwijs	0
Gezondheids- en welzijnszorg	2
Overige diensten	2

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

Figuur 2: werkgelegenheid naar sector op Kerkerak, 2007



Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

B. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Kerkerak. Voor de volledigheid verwijzen we naar de handleiding bij het model. Hierin is per indicator een uitleg opgenomen van de berekening.

Schaalverdeling scores:

-1 en -0,75	:	Laag
-0,5 en -0,25	:	Benedengemiddeld
0	:	Gemiddeld
0,25 en 0,5	:	Bovengemiddeld
0,75 en 1	:	Hoog

Werkgelegenheid

Aspect	Score	Toelichting
Aandeel terrein in werkgelegenheid gemeente	1	<ul style="list-style-type: none"> • Kerkerak biedt werkgelegenheid aan bijna 800 personen. Het terrein heeft daarmee een aandeel van ruim 6% in de werkgelegenheid in de gemeente Sliedrecht. Dat is een bovengemiddelde score, aangezien ieder bedrijventerrein in Zuid-Holland gemiddeld goed is voor 5% van de totale werkgelegenheid in de betreffende gemeente. • Vooral in de sector industrie (op het terrein voor metaalindustrie en scheepsbouw) wordt daarnaast relatief veel gebruik gemaakt van (tijdelijk) ingeleend personeel.
Afgeleide werkgelegenheid	1	<ul style="list-style-type: none"> • Het terrein is goed voor ruim 550 afgeleide banen. De multiplier van het terrein is met 0,7 bovengemiddeld (gemiddeld 0,5). In totaliteit is het terrein dus goed voor ruim 1.300 banen, ofwel 10% van de werkgelegenheid in gemeente Sliedrecht. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in gemeente Sliedrecht bevindt.
Gemiddeld aantal starters per jaar	0	<ul style="list-style-type: none"> • Het gemiddelde aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Kerkerak, bedraagt 5%. Dat is nipt lager dan de gemiddelde startersquote in Zuid-Holland (6%).
Groei werkgelegenheid 1995-2006	1	<ul style="list-style-type: none"> • De afgelopen 10 jaar is sprake van een positieve werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (34% groei tussen 1995 en 2006 tegenover 20% groei in Zuid-Holland). • Voor een belangrijk deel is de gunstige werkgelegenheidsontwikkeling het gevolg van de (onder de gevestigde bedrijven omstreden) verplaatsing van het gemeentehuis naar het terrein in 2006.
Totaalscore	0,75	<ul style="list-style-type: none"> • Hoog

Bron: Stec Groep, 2008

Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Een hectare op Kerkerak levert bijna 3,8 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is fors hoger dan het Zuid-Hollandse en landelijke gemiddelde (1,6 miljoen euro per ha). Dit heeft te maken met de sectorsamenstelling op het terrein.
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none">Kerkerak scoort op dit aspect ongeveer gemiddeld. Groeiverwachting toegevoegde waarde is met 2,7% per jaar ietsje lager dan de gemiddelde jaarlijkse groeiverwachting voor de toegevoegde waarde, zijnde 3%.
Belang terrein voor huishoudensinkomen	1	<ul style="list-style-type: none">Het terrein is belangrijk voor de bestedingen door huishoudens in de gemeente/regio. Deze bedragen bijna 625.000 euro per ha. Deze score is fors boven het gemiddelde (gemiddeld ZH = 350.000 euro).
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none">Qua kapitaalintensiteit scoort Kerkerak met een score van 0,51 boven het gemiddelde van 0,34.
Totaalscore	0,75	<ul style="list-style-type: none">Hoog

Bron: Stec Groep, 2008

Sociaal-maatschappelijk

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Bijna 350 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op circa 28 huishoudens per ha. Hiermee scoort Kerkerak hoog (gemiddeld ZH = 16).
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Circa 270 werknemers bij de bedrijven op Kerkerak zijn ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat hoog (21,3 ouderen per ha op terrein, 20 ouderen per ha op terreinen in Z-H).
Aantal jongeren werkzaam op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none">De bedrijven op Kerkerak bieden werk aan zo'n 90 jongeren (15-24 jarigen). Dit is gemiddeld wanneer we dit relateren aan de terreinomvang (7 jongeren per ha op terrein, 7 jongeren per ha op terreinen in Z-H).
Aantal lager opgeleiden op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none">290 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat hoger dan gemiddeld (22,8 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 11,7 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in Z-H).
Totaalscore	0,75	<ul style="list-style-type: none">Hoog

Bron: Stec Groep, 2008

Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"> De bedrijven op Kerkerak zijn er gemiddeld zo'n 20 jaar gevestigd, danwel bedrijfsmatig actief. Dat is hoger dan gemiddeld. De binding blijkt ook uit de herkomst van de werknemers bij de bedrijven. Zo'n 35% komt uit Sliedrecht. De overige werknemers vooral uit de direct omringende plaatsen. Ook vanuit Noord-Brabant zijn behoorlijk wat werknemers afkomstig.
Leegstand bedrijfsruimte op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> De leegstand beoordelen we op basis van een schouw als laag (rond frictieleegstand van 5%).
Intensiteit ruimtegebruik	-1	<ul style="list-style-type: none"> Een ruimtegebruik van 157 m² per werknemer ligt boven de gemiddelde terreinquotiënt van 109 m² per werknemer. Feit is dat er ook deels extra ingeleend personeel op het terrein werkzaam is. Dit beïnvloedt de terreinquotiënt positief.
Bedrijventerreinbeveiliging	-1	<ul style="list-style-type: none"> Er zijn geen bijzonderheden qua veiligheid, zoals collectieve beveiliging. Het terrein hierdoor dan ook niet hoog.
Modaliteit	0	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein scoort matig op dit aspect. De bereikbaarheid is zowel per auto als OV matig. Per water is het terrein wel goed te bereiken. Een binnenhaven en loskade zijn aanwezig.
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt officieel vestigingsmogelijkheden aan bedrijven tot en met milieucategorie 5. Op basis van schouw en gegevens over gevestigde bedrijven, zijn er bedrijven t/m categorie 5a gevestigd op het terrein.
Totaalscore	0	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld

Bron: Stec Groep, 2008

C. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt plaats aan grootschalige bedrijvigheid in o.a. scheepsbouw. De alternatieven voor vestiging van dergelijke bedrijvigheid zijn zeer beperkt. Uitgangspunt is dan ook behoud van de natte (en droge) bedrijvigheid op de Kerkerak. Dreiging vanuit oprukkende woningbouw en verlaging toegestane milieuhindercategorieën aanwezig. 	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan bedrijven tot en met milieuhindercategorie 5. Er zijn ook een paar zwaardere bedrijven t/m categorie 5a op het terrein gevestigd. 	Neutraal tot meer maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt relatief veel werk aan vooral ouderen en lager opgeleiden. Dit is gezien de samenstelling van de werkloosheid in de regio (concentreert zich vooral bij deze groepen op de arbeidsmarkt) gunstig. Ook bieden de bedrijven diverse stagemogelijkheden. Daarnaast mag het belang van het terrein voor hoger opgeleiden niet worden onderschat. Door het toenemende kennisniveau in traditionele sectoren als industrie en logistiek neemt dit belang op Kerkerak verder toe. 	Meer maatschappelijke waarde
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> Binnen Sliedrecht is de VSO (Vereniging Sliedrechtse Ondernemingen) actief. Meerdere bedrijven op Kerkerak zijn lid van deze vereniging. 	Neutraal
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Sommige panden op het terrein zijn opgeknapt en zien er netjes uit. De aanblik van het terrein is verder vrij rommelig. Het ruimtegebruik is relatief extensief. Dit hangt echter noodzakelijkerwijs samen met het huidige type bedrijfsactiviteiten in het gebied (grootschalige industrie). 	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2008

C. Eindoordeel terrein

Kerkerak heeft een zeer hoge maatschappelijke waarde

0,56	0,5 tot 1	Zeer hoge maatschappelijke waarde
	0 tot 0,5	Grote waarde
	-0,5 tot 0	Aanzienlijke waarde
	-1 tot -0,5	Redelijke waarde

Kwantitatief

Terrein Kerkerak krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling 0,56. Dit betekent dat het terrein een zeer hoge waarde heeft voor de gemeente/regio.

Op alle aspecten wordt goed gescoord. Zo is het terrein goed voor relatief veel werkgelegenheid, in totaal wel zo'n 1.300 banen ofwel 10% van de Sliedrechtse werkgelegenheid.

Kwalitatief

Vooraf omdat het terrein ruimte biedt aan grootschalige, watergebonden bedrijvigheid wordt de maatschappelijke waarde nog extra vergroot.

Advies

- Behoud milieuruimte. Dit is cruciaal voor de continuïteit van de op Kerkerak gevestigde bedrijvigheid. Voorkomen moet worden dat de milieuruimte wordt bedreigd door oprukkende woningbouw of het vestigen/toelaten van teveel functies (zoals het gemeentehuis) in lagere milieuhindercategorieën.
- Natte kavels behouden voor watergebonden activiteiten. Eventueel herschikking van bedrijvigheid om hier nog optimaler van de profiteren.
- Inzetten op verdere verbetering van de bereikbaarheid.
- Industrierweg is er in kwaliteit op vooruit gegaan. Ook heeft een aantal bedrijven haar panden netjes opgeknapt. Nu is de beurt aan de overige mindere plekken op het terrein! Vooral de noordwestzijde van Kerkerak kan nog een opknopbeurt gebruiken.