



*Met de Kamer
van Koophandel
weet je wel beter*

*Bedrijventerrein De Mient
(Capelle a/d IJssel)*

Maatschappelijke waarde



KAMER VAN KOOPHANDEL

Bedrijventerrein De Mient, gemeente Capelle a/d IJssel

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein De Mient in Capelle aan de IJssel. 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 de aspecten '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.

B. Beschrijving terrein

Figuur 1: ligging en impressie terrein



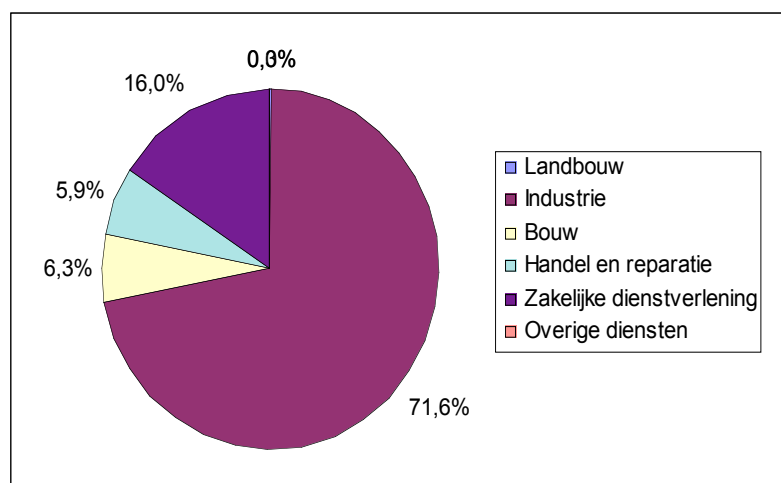
Tabel 1: locatieprofiel De Mient

Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> De Mient ligt in de woonwijk Middelwatering in de nabijheid van de Hollandsche IJssel. Het is een relatief klein en verouderd bedrijventerrein midden in een woongebied. Terrein ligt aan zuidzijde kern. Gemengd terrein. Bereikbaarheid van deze locatie is niet optimaal.
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> De potentie van het terrein richting de toekomst lijkt beperkt. Door de gemeente zijn al studies verricht naar de mogelijkheden van een functiewijziging voor dit gebied, van bedrijventerrein naar woongebied, eventueel met woonwkeenheden. De kosten van een dergelijke functiewijziging zijn echter dermate hoog, dat functiewijziging voorlopig nog niet verder is doorgezet. Consultatie van makelaars (o.a. Ooms) toont aan dat invulling van leegstaande panden op dit terrein veel tijd vergt. In dat kader vorm Promen een zeker risico. Wanneer deze sociale werkvoorziening De Mient zou verlaten, dan zal het zeer lastig zijn dit grote object in te vullen.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> 3 ha netto
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> 24 bedrijven, in reguliere sectoren als productie, groothandel en bouw. Daarnaast ook een relatief groot aantal bedrijfjes dat actief is in de zakelijke dienstverlening. De bedrijven zijn kleinschalig, met een gemiddelde omvang van ruim 5 werkzame personen.
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> De totale werkgelegenheid ligt op 800 werkzame personen. Op het bedrijventerrein is een grote sociale werkvoorziening van Promen gevestigd.

Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007

Sector	Aandeel (in %)
Landbouw	4
Industrie	17
Bouw	13
Handel en reparatie	33
Horeca	0
Vervoer/opslag/communicatie	0
Financiële instellingen	0
Zakelijke dienstverlening	33
Overige diensten	0

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

Figuur 2: werkgelegenheid naar sector op De Mient, 2007

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

C. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van De Mient. Voor de volledigheid verwijzen we naar het complete rapport (te downloaden via www.kvk.nl/bedrijventerreinenrotterdam), bijlage B. Hierin is per indicator een uitleg opgenomen van de berekening.

Werkgelegenheid

Aspect	Score	Toelichting
Aandeel terrein in werkgelegenheid gemeente	-1	<ul style="list-style-type: none"> De Mient biedt werkgelegenheid aan 800 personen. Dit komt neer op 2% van de werkgelegenheid in Capelle aan de IJssel. Relatief gezien is dat beperkt (5% is gemiddeld in Zuid-Holland).
Afgeleide werkgelegenheid	0	<ul style="list-style-type: none"> De afgeleide werkgelegenheid van de Mient bedraagt zo'n 560 werkzame personen. Dit is behoorlijk; de multiplier van het terrein ligt op een gemiddeld niveau. In totaliteit is de Mient dus goed voor 1.360 banen ofwel zo'n 4% van de werkgelegenheid in Capelle. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in Capelle bevindt.
Gemiddeld aantal starters per jaar	0	<ul style="list-style-type: none"> Het gemiddeld aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op De Mient, bedraagt 6%. Dat is wat lager dan gemiddeld in de regio Rotterdam/Rijnmond (9%).
Groei werkgelegenheid 1995-2005	0	<ul style="list-style-type: none"> De afgelopen 10 jaar is sprake van een gunstige werkgelegenheidsontwikkeling op De Mient. Echter, met een groei van 9% scoort het terrein wel lager dan de gemiddelde werkgelegenheidsgroei in de regio Rijnmond (20%). Ook is de groei beduidend lager dan de groei in geheel Capelle tussen 1995 en 2005 (+85%).
Totaalscore	-0,25	<ul style="list-style-type: none"> Benedengemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Een hectare op De Mient levert ruim 4,6 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is fors en ruim boven het Zuid-Hollandse en landelijke gemiddelde (1,6 miljoen/ha).
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none"> De Mient scoort op dit aspect gemiddeld met een verwachte gemiddelde jaarlijkse groei van de toegevoegde waarde van 2,7% iets onder het gemiddelde van 3%.
Aandeel terrein in consumentenbestedingen	1	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein draagt in belangrijke mate bij aan de consumentenbestedingen in de gemeente/regio. De consumentenbestedingen per ha liggen op ruim 2 miljoen euro (gemiddeld Z-H = 350.000 euro).
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none"> Mede door het relatief groot aantal bedrijven in industrie scoort De Mient hoog op dit aspect (score De Mient bedraagt 0,43 versus 0,34 gemiddeld).
Totaalscore	0,75	<ul style="list-style-type: none"> Bovengemiddeld tot hoog

Bron: Stec Groep, 2007

Sociaal-maatschappelijk

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Een ruime 300 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op zo'n 100 tot 130 huishoudens per ha. Dat is een ruim bovengemiddelde score (gemiddeld ZH = 16 huishoudens/ha).
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Bijna 280 werknemers bij de bedrijven op de Mient zijn ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat net bovengemiddeld (92,7 ouderen per ha op terrein, 5 ouderen per ha op terreinen in de regio).
Aantal jongeren werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> De bedrijven op de Mient bieden werk aan zo'n 65 jongeren (15-24 jarigen). Op zich is dit niet veel, maar gerelateerd aan de terreinomvang toch bovengemiddeld (21,7 jongeren per ha op terrein, 1,8 jongeren per ha op terreinen in de regio).
Aantal lager opgeleiden op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Een kleine 300 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Dat is hoger dan gemiddeld, als dit wordt gerelateerd aan de omvang van het terrein (96,3 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 4,5 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in de regio).
Totaalscore	1	<ul style="list-style-type: none"> Hoog

Bron: Stec Groep, 2007

Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"> De bedrijven op De Mient zijn er gemiddeld zo'n 17 jaar gevestigd. Dat is relatief lang (gemiddeld 10 tot 15 jaar) en geeft een belangrijke mate van gebondenheid van de bedrijven aan het terrein/de gemeente aan. Dit heeft o.a. ook te maken met de herkomst van de werknemers. Deze komen vooral uit de directe omgeving (50% uit Capelle/Rotterdam).
Leegstand op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> De leegstand op De Mient is te verwaarlozen.
Intensiteit ruimtegebruik	1	<ul style="list-style-type: none"> Ruimtegebruik bedraagt kleine 40 m2 per werknemer. Dit is zeer laag (gemiddeld 109 m2) en geeft aan dat de ruimte op de Mient erg intensief wordt benut.
Veiligheid	-1	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein scoort hierop niet bijzonder.
Modaliteit	-1	<ul style="list-style-type: none"> De bereikbaarheid van het terrein is niet optimaal. Verder beschikt het niet over bijzondere voorzieningen vanuit het oogpunt van bereikbaarheid. Het aantal parkeervoorzieningen is over het algemeen voldoende.
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none"> Op het terrein is t/m categorie 3 toegestaan.
Totaalscore	0,17	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

D. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> Binnen Capelle zijn er geen alternatieven voor bedrijven op De Mient, indien dit terrein zou worden getransformeerd. Gezien het type bedrijven (o.a. de sociale werkvoorziening) c.q. de herkomst van de werknemers, moet een alternatief wel in de directe nabijheid gelegen zijn. 	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt plek aan lichtere tot middelzware bedrijven qua milieuhindercategorie. 	Neutraal
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> Er is een grote sociale werkvoorziening (Promen) op het terrein gevestigd. Het terrein biedt bovengemiddeld werk aan jongeren, 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. 	Meer maatschappelijke waarde
Organisatiegraad	<ul style="list-style-type: none"> Niet exact bekend. Wel is het grootste deel van de bedrijven in Capelle aan de IJssel aangesloten bij een van de drie overkoepelende ondernemersverenigingen; Ondernemersnetwerk Capelle, Economische Kring Capelle en Vereniging Capelse Ondernemers (deze laatste is bestemd voor winkeliers). Een aanzienlijk deel van de bedrijven op De Mient is naar verwachting bij een van deze verenigingen aangesloten 	Neutraal
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Lijkt op basis van schouw erg beperkt. Feit is wel dat het terrein een relatief intensieve bebouwing kent. Het terrein heeft hierdoor een wat 'versteende' uitstraling. De randen van het terrein zijn redelijk groen 	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2007

E. Eindoordeel terrein

De Mient heeft een grote maatschappelijke waarde

0,42	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

Puur op basis van het kwantitatieve oordeel wordt de waarde van De Mient als groot beoordeeld (score oranje). Financiële (ruimteproductiviteit -er wordt wat verdiend!- en ruimte-intensiteit) en maatschappelijke factoren dragen hier in belangrijke mate aan bij.

Het terrein scoort wat minder waar het gaat om werkgelegenheidsaspecten en kwaliteit.

Kwalitatief

Op basis van de meer kwalitatieve aspecten kunnen we concluderen dat de maatschappelijke waarde van De Mient verder wordt versterkt. Hoewel mede gezien de ligging en omvang van de Mient transformatie aantrekkelijk lijkt, raden wij hier zeker niet aan te beginnen wanneer er binnen Capelle goede alternatieven ontbreken! Zorgvuldigheid bij de toekomst van De Mient is geboden.

Advies

- Terrein behouden. Dit vanwege de grote maatschappelijke waarde én het feit dat er geen volwaardig alternatief voorhanden is.
- De bereikbaarheid van het terrein per auto zou wel verbeterd moeten worden. Ook op De Mient liggen in principe mogelijkheden om het aanwezige water beter te benutten.
- Verder moet aantal restruimtes beter worden ingevuld.