



*Met de Kamer
van Koophandel
weet je wel beter*

*Bedrijventerrein Nieuw
Mathenesse (Schiedam)*

Maatschappelijke waarde



KAMER VAN KOOPHANDEL

Factsheet bedrijventerrein Nieuw Mathenesse, Gemeente Schiedam

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Nieuw Mathenesse in de gemeente Schiedam. 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.

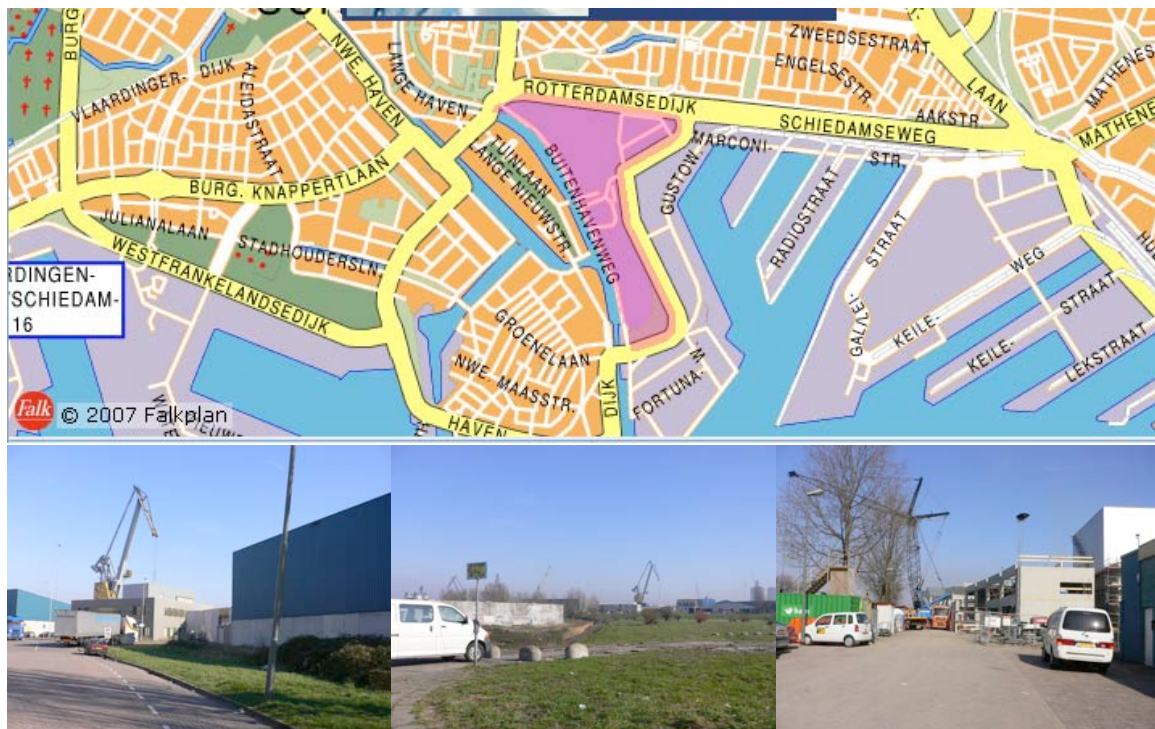
Opbouw van de sheet

- 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.

B. Beschrijving terrein

Figuur 1: ligging en impressie terrein



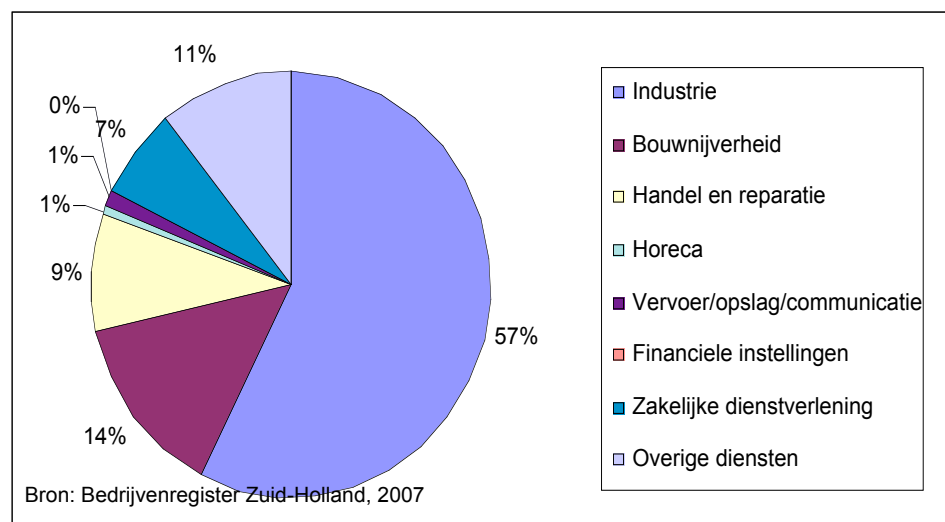
Tabel 1: korte beschrijving terrein

Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> Nieuw Mathenesse ligt aan de Nieuw Maas in de gemeente, globaal tussen de Buitenhavenweg en Rotterdamsedijk. Het terrein ligt aan de zuidzijde van Schiedam. Het betreft een gemengd/industrieel terrein. Het terrein is verouderd. De bereikbaarheid van de locatie is, zeker in de spitsuren, matig. Afstanden tot snelwegen bedragen 1,5 km (A20) en 3,5 km (A4).
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> Het is een wat verouderd bedrijventerrein met vooral veel grootschalige activiteiten direct of indirect gerelateerd aan scheepsbouw. Op delen van het terrein vinden kleine herontwikkelingen plaats.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> Circa 20 ha netto
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> 61 bedrijven, in vooral industrie/productie, groothandel, dienstverlening en bouw. De bedrijven zijn redelijk omvangrijk. De gemiddelde omvang van de bedrijven bedraagt bijna 22 werkzame personen(wp), wat fors is (landelijk circa 7 wp per vestiging). Vooral de industriële bedrijven op Nieuw Mathenesse zijn relatief groot (55 wp gemiddeld).
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> De totale werkgelegenheid ligt op 1.339 werkzame personen.

Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007

Sector	Aandeel (in%)
Landbouw, jacht en bosbouw	0
Industrie	22
Bouwnijverheid	15
Handel en reparatie	43
Horeca	2
Vervoer/opslag/communicatie	2
Financiële instellingen	0
Zakelijke dienstverlening	8
Overige diensten	8

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

Figuur 2: werkgelegenheid verdeeld naar sector op Nieuw Mathenesse, 2007

B. Kwantitatieve 'score' terrein

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

Werkgelegenheid

Aspect	Score	Toelichting
Aandeel terrein in werkgelegenheid gemeente	0	<ul style="list-style-type: none">Nieuw Mathenesse biedt werkgelegenheid aan 1.339 personen. Daarmee is het terrein goed voor ruim 4% van de werkgelegenheid in Schiedam. Dat is gemiddeld (regio: 5%).
Afgeleide werkgelegenheid	1	<ul style="list-style-type: none">Het terrein is goed voor nog zo'n 1.035 afgeleide banen. De multiplier van het terrein ligt met 0,78 wat hoger dan gemiddeld (0,65). De vrij forse werkgelegenheid in de industrie is een zijn belangrijke reden. In totaliteit is Nieuw Mathenesse dus goed voor zo'n 2.375 banen, ofwel zo'n 8% van de werkgelegenheid in Schiedam. Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in Schiedam bevindt.
Gemiddeld aantal starters per jaar	0	<ul style="list-style-type: none">Het gemiddeld aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Nieuw Mathenesse, bedraagt 6%. Dat is wat lager dan gemiddeld in de regio Rotterdam / Rijnmond (9%).
Groei werkgelegenheid 1995-2005	-1	<ul style="list-style-type: none">De afgelopen 10 jaar is sprake van een negatieve werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (-19% tussen 1995 en 2005, +20% in de regio).
Totaalscore	0	<ul style="list-style-type: none">Gemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Een hectare op Nieuw Mathenesse levert zo'n 1,9 miljoen euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is aanzienlijk en ruim boven het Zuid-Hollandse en landelijke gemiddelde (1,6 miljoen).Van de zes onderzochte terreinen is het wel een van de lagere scores.
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none">Nieuw Mathenesse scoort op dit aspect gemiddeld (met 3% gelijk aan de gemiddelde groeiverwachting in Nederland).Vooraf de aanwezigheid van groothandel draagt positief bij aan de groeiverwachtingen.
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. Per ha terrein wordt bijna 670.000 euro besteed (gemiddeld ZH = 350.000 euro per ha).
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none">Door de oververtegenwoordiging van de kapitaalintensieve industrie (o.a. destilleerderij Nolet op het terrein) scoort Nieuw Mathenesse hoger (0,48) dan gemiddeld (0,34) op dit aspect.
Totaalscore	0,75	<ul style="list-style-type: none">Hoog

Bron: Stec Groep, 2007

Sociaal-maatschappelijk

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Zo'n 500 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op een zo'n 30 huishoudens per ha. Dat is bovengemiddeld (16 huishoudens per ha in de regio).
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Zo'n 485 werknemers bij de bedrijven op Nieuw Mathenesse zijn ouder dan 45 jaar. Dat is bovengemiddeld wanneer dit aantal wordt gerelateerd aan de terreinomvang (24,3 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 Nieuw Mathenesse bieden werk aan zo'n 118 jongeren (15-24 jarigen). Op zich is dit niet erg veel, maar gerelateerd aan de terreinomvang toch bovengemiddeld (5,9 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"> Bijna 500 werknemers hebben een lagere opleiding genoten. Dat is hoger dan gemiddeld, rekening houdend met de terreinomvang (24,9 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 Nieuw Mathenesse zijn er gemiddeld zo'n 28 jaar gevestigd. Dat is 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. Voor meer dan de helft komen deze uit Schiedam zelf. De overige werknemers komen vooral uit plaatsen direct rond Schiedam, zoals Rotterdam (14%) en Vlaardingen (10%).
Leegstand op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none"> De leegstand is op Nieuw Mathenesse vergelijkbaar met het regionaal gemiddelde (8%).
Intensiteit ruimtegebruik	1	<ul style="list-style-type: none"> Een ruimtegebruik van een zo'n 111 m2 per werknemer is iets hoger dan gemiddeld (109 m2).
Veiligheid	-1	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein scoort hierop niet bijzonder.
Modaliteit	0	<ul style="list-style-type: none"> De bereikbaarheid van het terrein is niet optimaal, zeker niet in de spitsuren. Het terrein beschikt wel over aanvullende modaliteiten als spoor en water. Tram en metro komen ook vlakbij het terrein samen.
Toegestane milieucategorie	1	<ul style="list-style-type: none"> Nieuw Mathenesse biedt vestigingsmogelijkheden aan bedrijven in zwaardere categorieën (tot en met 5).
Totaalscore	0,33	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

C. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> Nieuw Mathenesse biedt plaats aan bedrijven, waarvoor in de gemeente/regio weinig goede alternatieven zijn. Een eventueel alternatief moet zich, mede gezien de herkomst van de werknemers (bijna 55% uit Schiedam), ook zoveel mogelijk in de directe nabijheid bevinden. 	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, plek aan zwaardere bedrijven (t/m 5) qua milieuhindercategorie. 	Meer maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> 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. Verschillende ondernemersverenigingen in Schiedam waar zeker aantal bedrijven van Nieuw Mathenesse bij aangesloten (zullen) zijn. 	Neutraal
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Lijkt op basis van schouw erg beperkt. Terrein is qua ruimtegebruik niet erg intensief. 	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2007

C. Eindoordeel terrein

Nieuw Mathenesse heeft een (zeer) hoge maatschappelijke waarde

0,52	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 Nieuw Mathenesse krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling 0,52. Dit betekent dat het terrein een (zeer) grote waarde heeft voor de gemeente/regio. Hoog scoort het terrein op financiële en sociaal-maatschappelijke aspecten. Echter, op alle hoofdindicatoren scoort het terrein gemiddeld of hoger.

Kwalitatief

Vooraf vanwege de vestigingsmogelijkheden die het terrein thans biedt aan bedrijven in hogere milieucategorieën, wordt de maatschappelijke waarde van Nieuw Mathenesse verder versterkt. Alternatieve vestigingslocaties zijn er voor deze bedrijven niet of nauwelijks in de regio. Ook de ligging aan water is van belang voor deze beoordeling. Immers, ook vaarwaterontsloten locaties zijn in de regio schaars.

Advies

- Terrein behouden vanwege de hoge maatschappelijke waarde.
- Alternatieve locaties zijn niet/nauwelijks aanwezig.
- De bereikbaarheid van het terrein blijft aandachtspunt. In potentie ligt het terrein gunstig nabij de A20 en OV-knooppunten.
- Verder kan de beeldkwaliteit worden opgeknapt, bijvoorbeeld door op delen van het terrein panden en openbare ruimte aan te pakken.
- De bedrijven in de hogere milieucategorieën zijn belangrijk aandachtspunt. Een aantal bedrijven uit categorieën 4 en 5 is op het terrein gevestigd. 'Oprukkende' woningbouw bedreigt het functioneren van deze bedrijven. Alternatieve vestigingslocaties ontbreken grotendeels.
- Er kan nog een slag worden geslagen in het verduurzamen van het terrein. Zo is verbetering van de veiligheid een aandachtspunt.