



*Met de Kamer
van Koophandel
weet je wel beter*

*Bedrijventerrein Nieuwe
Waterweg (Maassluis)*

Maatschappelijke waarde



KAMER VAN KOOPHANDEL

Bedrijventerrein Nieuwe Waterweg, gemeente Maassluis

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Nieuwe Waterweg in de gemeente Maassluis. 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.

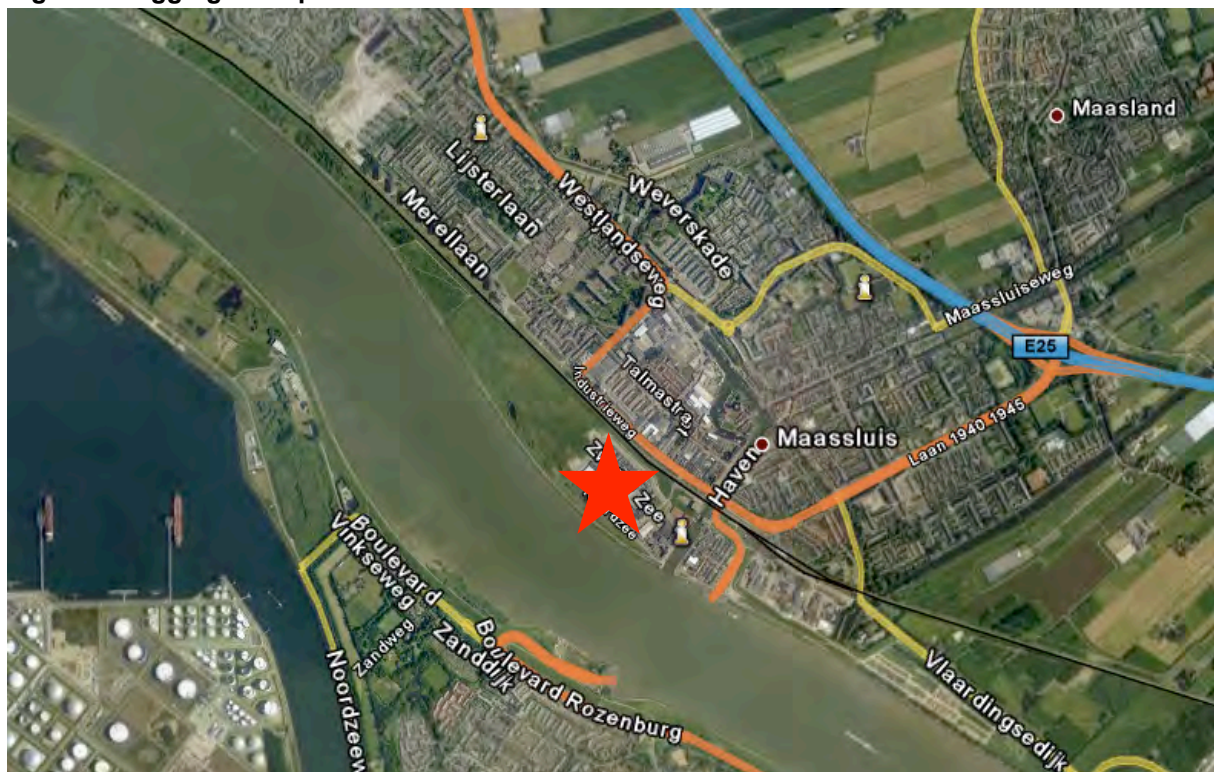
Opbouw van de sheet

- 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



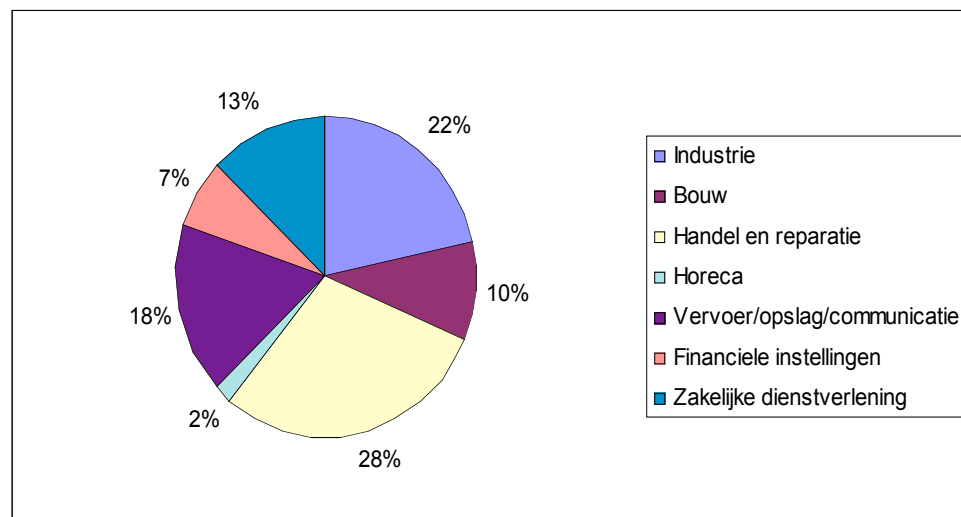
Tabel 1: locatieprofiel Nieuwe Waterweg

Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe Waterweg ligt in de gemeente Maassluis aan het water (Nieuw Maas). Terrein ligt aan zuidzijde kern. Betreft een gemengd terrein (met binnenhaven). Terrein is nog niet oud en ziet er zodoende nog behoorlijk goed uit. De bereikbaarheid van de locatie is matig, mede door de spoorwegovergang die ligt op de ontsluitingsweg van het terrein. De A20 is op 2 km afstand.
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> Het bestemmingsplan wordt geactualiseerd. Aansluitend op het terrein (aan de westzijde) zijn plannen voor de realisatie van woningbouw (Het Balkon van Maassluis). In totaal moeten hier zo'n 1.000 woningen verrijzen.
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> Circa 8 ha netto.
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> 61 bedrijven, in vooral industrie/productie, groothandel, dienstverlening. De bedrijven zijn redelijk omvangrijk. De gemiddelde omvang van de bedrijven bedraagt bijna 11 werkzame personen. Dat is groot, want landelijk ligt dit op circa 7 wp per vestiging. Vooraf lokale/regionale invulling qua bedrijvigheid.
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> De totale werkgelegenheid ligt op 642 werkzame personen.

Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007

Sector	Aandeel (in%)
Industrie	20
Bouw	7
Handel en reparatie	34
Horeca	2
Vervoer/opslag/communicatie	7
Financiële instellingen	5
Zakelijke dienstverlening	25

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

Figuur 2: werkgelegenheid verdeeld naar sector op Nieuwe Waterweg, 2007

C. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Nieuwe Waterweg. 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">Nieuwe Waterweg biedt werkgelegenheid aan 642 personen. Daarmee is het terrein goed voor ruim 10% van de werkgelegenheid in Maassluis. Dat is bovengemiddeld veel (5% is gemiddeld).
Afgeleide werkgelegenheid	0	<ul style="list-style-type: none">Het terrein is goed voor nog zo'n 415 afgeleide banen. De multiplier van het terrein ligt met 0,64 bijna op het gemiddelde (0,65).In totaliteit is Nieuwe Waterweg dus goed voor zo'n 1.060 banen, ofwel zo'n 17% van de werkgelegenheid in Maassluis.Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in Maassluis bevindt.
Gemiddeld aantal starters per jaar	0	<ul style="list-style-type: none">Het gemiddeld aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Nieuwe Waterweg, bedraagt zo'n 5%. 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 bovengemiddeld gunstige werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (40% tussen 1995 en 2005). Deze groei is het hoogst van alle onderzochte terreinen en hoger dan de gemiddelde werkgelegenheidsgroei in de regio (20%).
Totaalscore	0,5	<ul style="list-style-type: none">Bovengemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

Financieel

Aspect	Score	Toelichting
Ruimteproductiviteit terrein	1	<ul style="list-style-type: none">Een hectare op Nieuwe Waterweg levert ruim 5 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 ook een van de hogere scores.
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none">Nieuwe Waterweg scoort op dit aspect gemiddeld (verwachting 3% groei toegevoegde waarde per jaar). Vooral de aanwezigheid van groothandel, vervoer en dienstverlening dragen 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. De bestedingen per ha liggen op bijna 760.000 euro (gemiddeld Z-H = 350.000 euro/ha).
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none">Qua kapitaalintensiteit scoort Nieuwe Waterweg hoger (score 0,43) dan gemiddeld (0,34). Dit is vooral door de oververtegenwoordiging van industrie op het terrein; de meest kapitaalintensieve sector in de economie.
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 280 huishoudens zijn afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op een zo'n 34 huishoudens per ha. Dat is bovengemiddeld (gemiddeld regio 16 huishoudens per ha terrein).
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Zo'n 192 werknemers bij de bedrijven op Nieuwe Waterweg zijn ouder dan 45 jaar. Dat is bovengemiddeld, gerelateerd aan de terreinomvang.
Aantal jongeren werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> De bedrijven op Nieuwe Waterweg bieden werk aan zo'n 65 jongeren (15-24 jarigen). Op zich is dit niet erg veel, maar gerelateerd aan de terreinomvang toch bovengemiddeld (7,8 jongeren/ha versus 1,8 jongeren/ha gemiddeld in de regio).
Aantal lager opgeleiden op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Bijna 235 werknemers heeft een lagere opleiding genoten (28,3 werknemers met lagere opleiding/ha). Dat is hoger dan gemiddeld (4,5 werknemers met lagere opleiding/ha 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 Nieuwe Waterweg zijn er gemiddeld zo'n 20 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 Maasluis zelf.
Leegstand op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none"> De leegstand is met ca. 8% 'normaal' (gelijk aan niveau regio)
Intensiteit ruimtegebruik	1	<ul style="list-style-type: none"> Een ruimtegebruik van een ruime 48 m2 per werknemer is behoorlijk intensief. Gemiddeld in de regio is immers 109 m2 per werknemer.
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 bijzonder goed. Het terrein scoort redelijk waar het gaat om OV bereikbaarheid. Verder is de aanwezigheid van een binnenhaven positief.
Toegestane milieucategorie	0	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe Waterweg biedt vestigingsmogelijkheden aan bedrijven in licht en middelzware categorieën (tot en met 3). Op het terrein zijn volgens gegevens van de gemeente echter wel zwaardere bedrijven gevestigd. In totaal gaat het om 3 bedrijven in de categorieën 4 en 5, waar 40 werkzame personen mee zijn gemoed.
Totaalscore	0,17	<ul style="list-style-type: none"> Gemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

D. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect
Schaarste	Nieuwe Waterweg 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 Maasluis), ook zoveel mogelijk in de directe nabijheid bevinden.	Meer maatschappelijke waarde
Hogere milieucategorieën	Het terrein biedt, bestemmingsplantechnisch, geen plek aan zwaardere bedrijven (t/m 5) qua milieuhindercategorie. Feit is wel dat deze bedrijven er zijn gevestigd!	Meer maatschappelijke waarde
Sociale functie	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt behoorlijk 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	Niet exact bekend. Verschillende ondernemersverenigingen in Maasluis waar zeker een aantal bedrijven van Nieuwe Waterweg bij aangesloten is (zal zijn).	Neutraal
Duurzaamheid	Terrein kent een redelijk intensief ruimtegebruik.	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2007

E. Eindoordeel terrein

Nieuwe Waterweg heeft een (zeer) hoge maatschappelijke waarde

0,61	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 Nieuwe Waterweg krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling 0,61. Dit betekent dat het terrein een (zeer) grote waarde heeft voor de gemeente/regio. Bepalende factoren zijn vooral financiële en sociaal-maatschappelijke factoren. We zien echter dat het terrein op alle hoofdindicatoren van het model gemiddeld of hoger scoort.

Kwalitatief

Hoewel het terrein officieel geen plaats biedt voor zwaardere bedrijvigheid, zijn deze bedrijven wel op het terrein gevestigd. Dit versterkt de maatschappelijke waarde van Nieuwe Waterweg. Immers, alternatieve vestigingslocaties zijn er voor deze bedrijven niet of nauwelijks in de regio. Ook de ligging aan water/aanwezigheid van een binnenhaven is van belang voor deze beoordeling. Immers, ook vaarwaterontsloten locaties zijn in de regio schaars.

Advies

- Terrein behouden. Dit vanwege de hoge maatschappelijke waarde.
- Alternatieve locaties zijn niet tot nauwelijks aanwezig.
- De bedrijven in de hogere milieucategorieën zijn belangrijk aandachtspunt. Een aantal bedrijven uit categorieën 4 en 5 is op het terrein gevestigd. 'Oprukkende' woningbouw in de vorm van 'Het balkon van Maasluis', 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. Ook de bereikbaarheid van het terrein kan beter, denk aan een ongelijkvloerse kruising met het spoor.