



*Met de Kamer
van Koophandel
weet je wel beter*

*Bedrijventerrein
Wilhelminahaven (Schiedam)
Maatschappelijke waarde*



Factsheet bedrijventerrein Wilhelminahaven, Gemeente Schiedam

A. Inleiding

Deze factsheet geeft een bondig overzicht van de maatschappelijke en economische waarde van het bedrijventerrein Wilhelminahaven 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 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



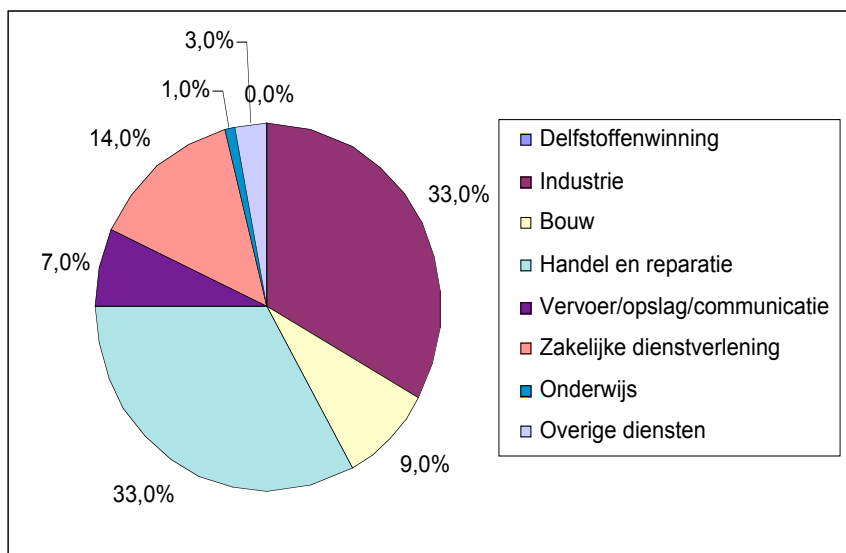
Tabel 1: korte beschrijving terrein

Aspect	Toelichting
Ligging	<ul style="list-style-type: none"> Wilhelminahaven ligt aan de Nieuw Maas in de gemeente Schiedam. Aan zuidzijde kern. Industrie/zeehaventerrein. De bereikbaarheid van de locatie is, zeker in de spitsuren, lastig. Afstanden tot snelwegen bedragen 3 km (A20) en 1 km (A4).
Situatie	<ul style="list-style-type: none"> Bedrijventerrein Wilhelminahaven in Schiedam ligt aan diep vaarwater en in de nabijheid van Rijksweg A-4. Het grenst aan het nieuwe bedrijventerrein Vijfsluizen (waar overigens nauwelijks nog terrein voor uitgifte beschikbaar is).
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> Circa 115 ha netto
Aantal bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> 78 bedrijven, in vooral industrie/productie, groothandel, dienstverlening en bouw. De bedrijven zijn redelijk omvangrijk. De gemiddelde omvang van de bedrijven bedraagt ruim 30 werkzame personen, wat fors is (landelijk circa 7 wp per vestiging). Vooral de industriële en groothandels bedrijven zijn relatief groot (respectievelijk 42 en 36 wp). Denk aan bedrijven actief in bijvoorbeeld opslag/verwerking van zand en grind, recycling en scheepsbouw.
Werkgelegenheid	<ul style="list-style-type: none"> De totale werkgelegenheid ligt op 2.385 werkzame personen.

Tabel 2: vestigingen naar sector, 2007

Sector	Aandeel (in%)
Delfstoffenwinning	1
Industrie	24
Bouw	10
Handel en reparatie	28
Horeca	3
Vervoer/opslag/communicatie	10
Financiële instellingen	0
Zakelijke dienstverlening	15
Onderwijs	3
Gezondheids- en welzijnszorg	0
Overige diensten	6

Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, 2007

Figuur 2: werkgelegenheid naar sector op Wilhelminahaven, 2007

B. Kwantitatieve 'score' terrein

We gaan nu per indicator in op de score van Wilhelminahaven. 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	1	<ul style="list-style-type: none">Wilhelminahaven biedt werkgelegenheid aan 2.385 personen. Daarmee is het terrein goed voor zo'n 8% van de werkgelegenheid in Schiedam. Dat is bovengemiddeld (5%).
Afgeleide werkgelegenheid	1	<ul style="list-style-type: none">Het terrein is goed voor nog zo'n 1.560 afgeleide banen. De multiplier van het terrein is 0,66 (gemiddelde is 0,65).In totaal is Wilhelminahaven dus goed voor bijna 3.950 banen, ofwel zo'n 13% van de werkgelegenheid in Schiedam.Feit is wel dat niet alle indirecte werkgelegenheid zich in Schiedam bevindt.
Aantal starters	0	<ul style="list-style-type: none">Het gemiddeld aantal starters als percentage van het totale bedrijvenbestand op Wilhelminahaven, bedraagt 7%. Dat is iets onder het gemiddelde in de regio Rotterdam / Rijnmond (9%).
Groei werkgelegenheid	-1	<ul style="list-style-type: none">De afgelopen 10 jaar is sprake van een negatieve werkgelegenheidsontwikkeling op het terrein (-10% tussen 1995 en 2005. In regio: +20%).
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 Wilhelminahaven levert bijna zo'n 590.000 euro toegevoegde waarde op (per jaar). Dat is aanzienlijk lager dan het Zuid-Hollandse en landelijke gemiddelde (1,6 miljoen).Het is de laagste score van alle onderzochte terreinen.Het extensieve ruimtegebruik is hier mede debet aan.
Ontwikkeling winstgevendheid bedrijven	0	<ul style="list-style-type: none">Wilhelminahaven scoort op dit aspect gemiddeld (groeiervwachting 3% is gelijk aan gemiddelde).Vooraf de aanwezigheid van groothandel, logistiek en dienstverlening draagt positief bij aan de groeiervwachtingen.
Aandeel terrein in consumentenbestedingen	-1	<ul style="list-style-type: none">Hoewel het terrein belangrijk is voor de consumentenbestedingen in de gemeente/regio, scoort Wilhelminahaven met ruim 200.000 euro per ha duidelijk ondergemiddeld (gemiddeld 350.000 euro).Hier ligt o.a. een verband met het extensieve ruimtegebruik / relatief geringe ruimteproductiviteit.
Aandeel kapitaalintensieve sectoren	1	<ul style="list-style-type: none">Qua kapitaalintensiteit scoort Wilhelminahaven hoger (0,48) dan gemiddeld (0,34), vooral door de oververtegenwoordiging van industrie op het terrein; de meest kapitaalintensieve sector in de economie.
Totaalscore	-0,25	<ul style="list-style-type: none">Licht benedengemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

Sociaal-maatschappelijk

Aspect	Score	Toelichting
Aantal huishoudens afhankelijk van terrein	-1	<ul style="list-style-type: none"> Een ruime 1.000 huishoudens is afhankelijk van het terrein. Dat komt neer op een zo'n 9 huishoudens per ha. Dat is ondergemiddeld (16 huishoudens per ha in de regio).
Aantal ouderen werkzaam op het terrein	1	<ul style="list-style-type: none"> Zo'n 780 werknemers bij de bedrijven op Wilhelminahaven is ouder dan 45 jaar. Gerelateerd aan de terreinomvang is dat net bovengemiddeld (6,8 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 Wilhelminahaven bieden werk aan zo'n 240 jongeren (15-24 jarigen). Op zich is dit niet erg veel, maar gerelateerd aan de terreinomvang toch bovengemiddeld (2,1 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 900 werknemers heeft een lagere opleiding genoten. Dat is hoger dan gemiddeld rekening houdend met de terreinomvang (7,8 werknemers met lagere opleiding per ha op terrein, 4,5 werknemers met lagere opleiding per ha op terreinen in de regio).
Totaalscore	0,5	<ul style="list-style-type: none"> Bovengemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

Kwaliteit

Aspect	Score	Toelichting
Binding van bedrijven	1	<ul style="list-style-type: none"> De bedrijven op Wilhelminahaven 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. te maken met de herkomst van de werknemers. Deze komen vooral uit Schiedam (38%), Rotterdam (17%) en Vlaardingen (11%).
Leegstand op het terrein	0	<ul style="list-style-type: none"> De leegstand is 'gemiddeld' op Wilhelminahaven (zo'n 8%, dit percentage geldt ook voor de regio).
Intensiteit ruimtegebruik	-1	<ul style="list-style-type: none"> Een ruimtegebruik van een ruime 635m² per werknemer is erg veel (gemiddeld in regio is 109 m²). De ruimte wordt zeer extensief benut.
Veiligheid	-1	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein scoort hierop niet bijzonder.
Modaliteit	0	<ul style="list-style-type: none"> Positief scoren de nabijheid van snelweg (A4) en de beschikbaarheid van (diep) vaarwater.
Toegestane milieucategorie	1	<ul style="list-style-type: none"> Het terrein biedt vestigingsmogelijkheden aan bedrijven in zwaardere categorieën (tot en met 5).
Totaalscore	0	Gemiddeld

Bron: Stec Groep, 2007

C. Kwalitatieve 'score' terrein

Aspect	Toelichting	Effect op score
Schaarste	<ul style="list-style-type: none"> Wilhelminahaven biedt plaats aan bedrijven, waarvoor in de gemeente/regio weinig goede alternatieven zijn. Denk aan zwaardere, vaarwatergebonden bedrijvigheid. 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"> Mede op basis van de kwantitatieve meting kunnen we stellen dat het terrein bovengemiddeld werk biedt aan jongeren, ouderen en lager opgeleiden. Gezien de samenstelling van de werkloosheid in de regio (concentreert zich vooral bij deze groepen op de arbeidsmarkt) is dat 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 een aantal bedrijven van Wilhelminahaven bij aangesloten is (zal zijn). 	Neutraal
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Lijkt op basis van schouw erg beperkt. Terrein kent vooral een erg extensief ruimtegebruik. 	Neutraal

Bron: Stec Groep, 2007

C. Eindoordeel terrein

Wilhelminahaven heeft een grote maatschappelijke waarde

0,13	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

Wilhelminahaven krijgt, puur op basis van het kwantitatieve oordeel, een score oranje. Op het financiële aspect na, scoort het terrein echter niet echt hoog op de diverse indicatoren. De score is de laagste van de zes onderzochte locaties.

Terrein Wilhelminahaven krijgt, puur op basis van de kwantitatieve aspecten in het model, een beoordeling 0,13. Dit betekent dat de maatschappelijke waarde van dit terrein voor de gemeente/regio bovengemiddeld is. Geen enkele factor springt er echter echt uit. Alleen wat betreft sociaal-maatschappelijke betekenis scoort Wilhelminahaven bovengemiddeld.

Kwalitatief

Het terrein biedt thans plaats aan zwaardere bedrijvigheid. Dit versterkt de maatschappelijke waarde van Wilhelminahaven. Immers, alternatieve vestigingslocaties zijn er voor deze bedrijven niet of nauwelijks in de regio. Ook de ligging aan water, aanwezigheid van een haven/loskade is van belang voor deze beoordeling. Ook vaarwaterontsloten locaties zijn in de regio immers schaars.

Deze kwalitatieve aspecten versterken de maatschappelijke waarde van het terrein.

Advies

- Terrein behouden. Dit vanwege de hoge maatschappelijke waarde.
- Voor bedrijven zoals gevestigd op Wilhelminahaven zijn alternatieve locaties 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 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. Maar vooral ook een betere benutting van het ruimtegebruik biedt kansen.