

Bedrijventerreinen: waardeloos of waardevol?

In de regio Rotterdam en omstreken staan drie op de tien bedrijventerreinen op de nominatie om een andere bestemming te krijgen, of komen onder druk te staan door nieuwe woningbouw in de directe omgeving. In het afwegingskader om bedrijventerreinen te transformeren, wordt onvoldoende rekening gehouden met de sociaal-maatschappelijke waarde van deze terreinen.

Om objectief inzicht te krijgen in de waarde van bedrijventerreinen heeft de Kamer van Koophandel Rotterdam een rekenmodel laten ontwikkelen door de Stec Groep. Het model bestaat uit vier hoofdindicatoren: werkgelegenheid, financieel, sociaal-maatschappelijk en kwaliteit. In de regio van de Kamer van Koophandel Rotterdam is inmiddels van negentien bedreigde bedrijventerreinen de economische en sociaal-maatschappelijke waarde berekend.

Uitkomsten

Grote sociaal-maatschappelijke betekenis

De sociaal-maatschappelijke waarde van de doorgerekende terreinen is groot. De terreinen verschaffen bijvoorbeeld bovengemiddeld werkgelegenheid aan 'zwakkere' groepen op de arbeidsmarkt. Ze herbergen twee keer zoveel banen voor laag opgeleiden als gemiddeld in Zuid-Holland. Dit heeft vooral te maken met de samenstelling van de bedrijvigheid op de negentien terreinen. De sectoren industrie, bouw, (groot)handel/reparatie en vervoer zijn ruimschoots vertegenwoordigd. Daarnaast is er een grote binding met de diverse gemeenten, omdat de helft van de werknemers in de vestigingsgemeente woont.

Positieve financiële aspecten

Vrijwel alle terreinen scoren ook goed waar het gaat om meer financiële aspecten. Zo wordt er veel geld verdiend op de diverse locaties. De toegevoegde waarde die per hectare wordt gerealiseerd (ruimteproductiviteit) op de terreinen ligt gemiddeld op bijna 2,1 miljoen euro. Dat ligt duidelijk boven het Zuid-Hollandse gemiddelde (1,6 miljoen euro per hectare). De terreinen hebben eveneens een belangrijk aandeel in de bestedingen door huishoudens in de gemeente en regio. Deze bedragen anderhalf keer zoveel als gemiddeld in Zuid-Holland. Bovendien wordt er bovengemiddeld gescoord op de ontwikkeling van de winstgevendheid en het kapitaal dat de bedrijven in hun bedrijfslocaties hebben geïnvesteerd.

Bovengemiddeld aandeel werkgelegenheid

De bedrijven op de onderzochte terreinen verschaffen een grote hoeveelheid werkgelegenheid in de gemeenten. Een bovengemiddeld



*Met de Kamer
van Koophandel
weet je wel beter*

WWW.KVK.NL



KAMER VAN KOOPHANDEL

	Gemiddelde berekende terreinen (19)	Gemiddeld in Zuid-Holland
Aandeel terrein in werkgelegenheid gemeente (%)	14%	5%
Aandeel terrein in afgeleide werkgelegenheid in gemeente e.o. (%)	10%	7%
Toegevoegde waarde per hectare (ruimteproductiviteit)	€ 2,1 miljoen	€ 1,6 miljoen
Aantal lager opgeleiden per hectare	21	12

Bron: Stec Groep 2008

deel van de werkgelegenheid in de diverse gemeenten - gemiddeld 14% - is geconcentreerd op de negentien bedrijven-terreinen. Naast de directe werkgelegenheid (in totaal ruim 33.500 banen) zorgen de bedrijven op deze terreinen ook voor afgeleide werkgelegenheid bij andere bedrijven. Gemiddeld worden nog 0,7 banen bij (toeleverende) bedrijven gecreëerd. Al met al gaat dit om nog eens 23.000 banen.

Verbeterslag kwaliteit nodig

Alle onderzochte terreinen scoren niet hoog op kwaliteit (het gaat hierbij om aspecten als intensiteit ruimtegebruik, bereikbaarheid en veiligheid). Een belangrijke oorzaak ligt in de leeftijd van de diverse locaties. De meeste terreinen zijn verouderd en binnenstedelijk gelegen. De terreinen worden dan ook gekenmerkt door een matige ontsluiting, gebrek aan parkeerruimte en het ontbreken van voorzieningen als (collectieve) beveiliging. Bij een aantal bedrijven-terreinen valt eveneens het extensieve ruimtegebruik op. Op deze aspecten is nog een flinke verbeterslag te maken, willen de terreinen ook in de toekomst aantrekkelijke vestigingsgebieden blijven.

Er zijn niet of nauwelijks alternatieve locaties

De kwantitatieve analyse geeft op zich al voldoende argumentatie om voorzichtig om te gaan met deze werklocaties en te besluiten tot behoud van de huidige functie. Tegelijkertijd blijkt dat voor geen van deze bedrijventerreinen serieuze alternatieven voorhanden zijn. De terreinen die ontwikkeld worden in de regio liggen te ver van de negentien onderzochte terreinen en bieden geen plek aan alle (typen) bedrijven. In het geval van transformatie kunnen dus geen alternatieve locaties worden aangeboden.

Transformatie: kostbaar en complex

Uit berekeningen met www.reken-aan-uw-oude-bedrijventerrein.nl blijkt dat in tweederde van de gevallen (volledige) transformatie tot woningbouw leidt tot grote tekorten op de begroting van het project die oplopen tot tientallen miljoenen. Hieruit blijkt dat transformatie een kostbare vorm van herstructurering is, omdat vanuit de nieuw beoogde functie strengere (milieu)eisen worden gesteld aan de kwaliteit van het terrein. Subsidies om de tekorten te dekken, zijn vaak maar een druppel op de gloeiende plaat.

Inzet model

Het rekenmodel is beschikbaar om andere bedrijventerreinen door te laten rekenen. U kunt hiervoor contact opnemen met Saskia Vogelaar van de Kamer van Koophandel Rotterdam, afdeling Regiostimulering, tel. (010) 402 75 77, e-mail svogelaar@rotterdam.kvk.nl. U kunt het volledige eindrapport downloaden op www.kvk.nl/bedrijventerreinenrotterdam.

Hier vindt u ook de factsheets van de terreinen die zijn doorgerekend, een uitgebreid overzicht van de financiële en niet-financiële prikkels om bedrijventerreinen te transformeren dan wel te behouden en de opzet/handleiding van het model.



KAMER VAN KOOPHANDEL