

DOORGROEIERS KIEZEN VOOR NOORDWEST

Bedrijventerrein Noordwest is een gewilde locatie voor innovatieve 'doorgroeiërs'. Wat is daarvan de reden en hoe kan deze positie in de toekomst worden behouden?

Noordwest is één van de belangrijkste clusters van innovatieve bedrijven in Rotterdam. Maar aanvankelijk stonden bedrijven niet te springen om zich te vestigen op het bedrijventerrein, dat midden jaren '80 in de verlaten Oost-Abtspolder werd ontwikkeld en daarvoor dienst deed als opslagdepot voor overtollig havenslib. Daarom besloot het grondbedrijf om de eerste tien hectare tegen een 'pioniersprijs' uit te geven. Daarnaast werd een reclamecampagne opgestart.

Toch duurde het tot eind 1987 voordat een projectontwikkelaar het samen met een belegger aandurfde om op risico (zonder voorverhuur) te starten met de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw. Vervolgens ging het echter hard. Doordat alleen de eerste tien hectare zouden worden uitgegeven tegen een pioniersprijs werd het voor ontwikkelaars een race tegen de klok. In 1988 werd uiteindelijk elf hectare van het terrein uitgegeven (zie figuur 1).

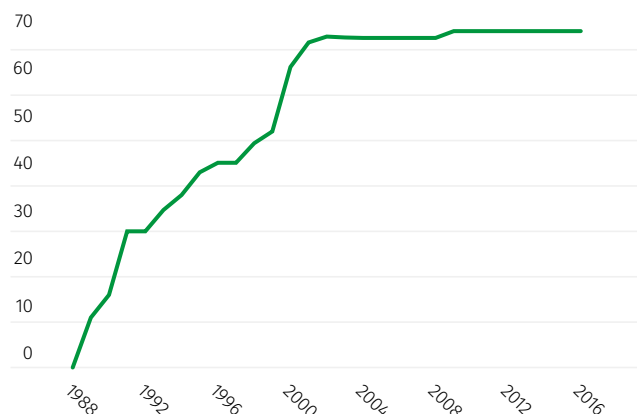
Hoewel het gemeentelijk grondbedrijf daarmee de gewenste start had gerealiseerd, werd het ongerust over het hoge tempo waarin de ontwikkeling van Noordwest verliep. Aanvankelijk werd namelijk meer dan 80% van de uitgifte benut voor de ontwikkeling van bedrijfsverzamelcomplexen, waarvan de ruimtes nog niet waren verhuurd. Als die ruimtes lang onverhuurd zouden blijven, zou dat het imago van het bedrijventerrein mogelijk schaden. Om dit te voorkomen werd al in 1988 besloten om uitsluitend nog grondreserveringen te verlenen aan projectontwikkelaars met toekomstige huurders.

DE PIONIERS

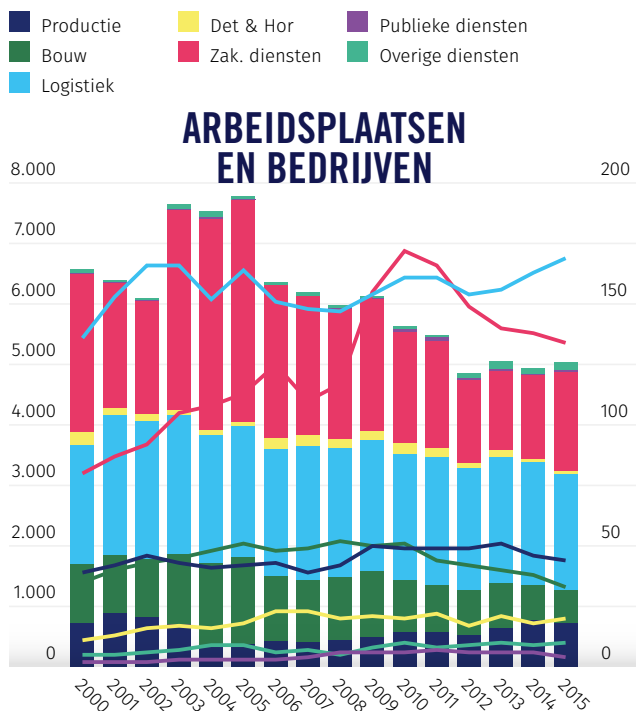
Mede hierdoor vestigden zich in de eerste jaren diverse bedrijven in het gebied. Zo waren begin 1990 op Noordwest 45 bedrijven gevestigd. Het grootste deel hiervan betrof logistieke bedrijven. Naast Aziatische handels- en distributiecentra ging het om groothandel- en transportbedrijven, die voor een belangrijk deel (circa 75%) ook afkomstig waren uit Rotterdam zelf. Onder de eerste vestigers waren relatief weinig productiebedrijven en zakelijke dienstverleners.

Ruim 25 jaar later is dit anders. Nog steeds zijn logistieke bedrijven de belangrijkste gebruikers van het terrein, maar inmiddels is ook het aantal zakelijke dienstverleners groot (zie figuur 2). Hoewel het aantal zakelijke dienstverleners onder invloed van de economische crisis de afgelopen jaren iets is afgenomen, waren er in 2015 ruim 130 met in totaal zo'n 1.600 werknemers. Dat is bijna een derde van het totaal aantal werknemers op het terrein. Tegelijkertijd is de logistieke sector met ruim 1.900 banen nog altijd de belangrijkste werkgever op Noordwest.

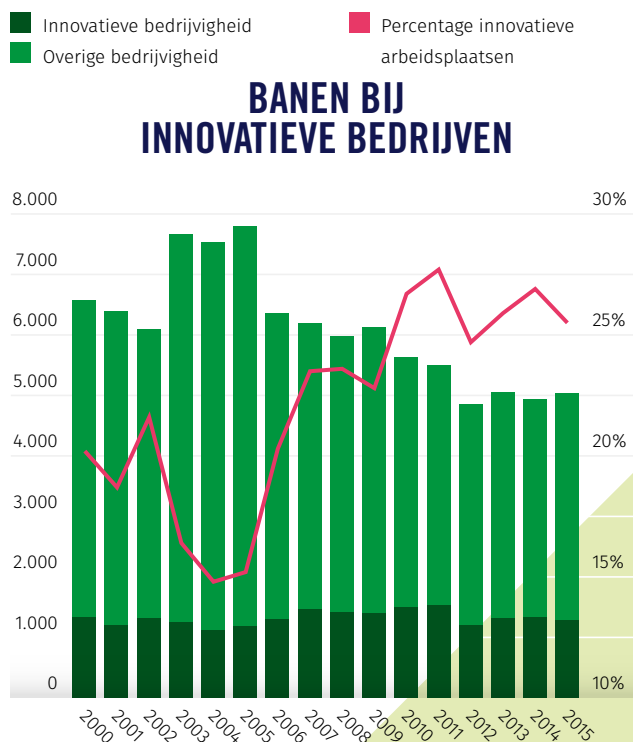
Figuur 1: Netto uitgegeven terrein op bedrijventerrein Noordwest (in ha).
Bron: IBIS, bewerking Roots Beleidsadvies



Figuur 2: Aantal arbeidsplaatsen (staven) en bedrijven (lijnen) op Noordwest per sector, 2000–2015.
Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, bewerking Roots Beleidsadvies



Figuur 3: Banen bij innovatieve bedrijven op Noordwest, 2000–2015.
Bron: Bedrijvenregister Zuid-Holland, bewerking Roots Beleidsadvies



VEEL INNOVATIEVE BEDRIJVEN

Binnen de logistieke sector is een aantal bedrijven actief dat op basis van een definitie van de OESO als innovatief kan worden aangemerkt. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om groothandelsbedrijven als Transcend Information Europe en JK Nederland. In de zakelijke dienstverlening en productie vinden we echter meer innovatieve bedrijven, waaronder Enraf-Nonius, Giesbers en Van der Graaf, Milgro, Taniq en The Little Green Bag. De afgelopen jaren is het aantal arbeidsplaatsen bij dit type bedrijven min of meer gelijk gebleven en vanaf 2012 zelfs iets gegroeid (zie figuur 3).

Het totaal aantal banen bij innovatieve bedrijven op Noordwest bedroeg in 2015 zo'n 1.300. Dat is ruim 25% van de werkgelegenheid op het terrein, ver boven het gemiddelde in Rotterdam van nog geen 16%. De werkgelegenheids groei van ruim 7% vanaf 2012 steekt bovendien gunstig af bij de daling van de werkgelegenheid van ruim 8% in dezelfde periode bij innovatieve bedrijven in Rotterdam als geheel. De vraag is wat nu de hoge (en groeiende) concentratie van innovatieve bedrijven op Noordwest verklaart.

VESTIGINGSKLIMAAT VOOR DOORGROEIEREN

Navraag bij de verschillende innovatieve bedrijven leert dat zij Noordwest niet zozeer hebben gekozen vanwege een verondersteld innovatiemilieu, maar meer vanwege klassieke vestigingsplaatsfactoren zoals een relatief goede ligging (nabij A13 en A20), een relatief goede verhouding tussen prijs en representativiteit van de bedrijfsruimte en de beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel. Een opvallend kenmerk van de innovatieve bedrijven op Noordwest, is dat zij voor een belangrijk deel 'doorgroeiers' zijn. Oftewel: bedrijven die elders zijn gestart, een succesvolle strategie bleken te volgen en (daarom) zochten naar een geschikte locatie om de groei te accommoderen. Noordwest blijkt voor die doorgroeiers een uitermate geschikte locatie.

Bedrijventerrein Noordwest is daarmee geen toevallige concentratie van innovatieve bedrijven. Een belangrijk deel van de innovatie komt immers van jongere bedrijven en die kunnen zich doorgaans niet alles veroorloven. Jonge bedrijven kijken kritisch naar de prijs-kwaliteitverhouding van bedrijfsruimte en zijn in belangrijke mate afhankelijk van het personeel dat bij hen werkt. Voor innovatieve bedrijven die in bijvoorbeeld Rotterdam of Delft zijn gestart, is Noordwest dan een goede locatie.

Tegelijkertijd is Noordwest geen innovatiemilieu in de zin dat op het terrein veel innovatieve bedrijven ontstaan. Voor die innovatieve starters is namelijk de nabijheid van kennisinstellingen, de mogelijkheid voor gedeeld gebruik van voorzieningen en/of apparatuur ('shared facilities') en de mogelijkheid tot interactie met andere innovatieve bedrijven van groot belang. Hoewel dit laatste in principe op Noordwest zou kunnen plaatsvinden, zijn op het terrein geen kennisinstellingen aanwezig en zijn de mogelijkheden voor gedeeld gebruik van voorzieningen en/of apparatuur beperkt.

Bovendien blijkt er weinig tot geen interactie plaats te vinden tussen de (innovatieve) bedrijven die op Noordwest zijn gevestigd. De innovatieve bedrijven blijken niet tot nauwelijks met elkaar samen te werken en waren daar in hun vestigingsplaatskeuze ook niet primair naar op zoek. Belangrijker voor deze bedrijven bleek de aanwezigheid van een horecavoorziening, een leverancier van kantoorartikelen en uiteraard de eerder genoemde vestigingsplaatsfactoren zoals ligging, prijs en kwaliteit van bedrijfsruimte en beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel. Voor een aantal bedrijven was bovendien het kunnen aangeven van Rotterdam als vestigingsplaats – in plaats van bijvoorbeeld Capelle aan den IJssel of Lansingerland – een plus.

DE TOEKOMST VAN NOORDWEST

Op dit moment zijn de ligging en de prijs-kwaliteitverhouding van bedrijfsruimte de belangrijkste kracht van Noordwest. De vraag is hoe deze kwaliteiten zich in de toekomst gaan ontwikkelen. Kijkend naar de werkgelegenheidsontwikkeling zien we dat – ondanks de doorloop van bedrijven – de aanwezigheid van innovatieve werkgelegenheid behoorlijk consistent is. Bovendien wordt Noordwest niet alleen gekenmerkt door veel banen bij bedrijven die als innovatief kunnen worden bestempeld; ook op andere innovatie-indicatoren laat het bedrijventerrein al jaren goede scores zien. Zo herbergt Noordwest diverse FD Gazelles, heeft het een bovengemiddeld aantal octrooihouders en laboratoria en kent het meerdere zogenaamde kennisankers. Dit zijn grotere kennisintensieve instituten en bedrijven met meer dan twintig werknemers die fungeren als spil voor kennis en informatie voor zowel arbeidsmarkt als kennisuitwisseling. Het bedrijventerrein kwam in de analyse van W. de Vries et al. (2016) dan ook met recht als één van de belangrijkste innovatiemilieus van Rotterdam naar voren.

Maar het beeld van een innovatiemilieu is vaak anders dan we op Noordwest zien. Noordwest blijkt juist een milieu voor innovatieve doorgroeiërs, terwijl bij innovatiemilieus vaak aan gebieden wordt gedacht waar innovatieve bedrijven ontstaan. Hoewel de (beleids)aandacht vaak op die innovatieve starters is gericht, is de categorie innovatieve bedrijven op Noordwest vanuit werkgelegenheidsperspectief minstens zo interessant. De vraag is dan ook hoe de positie van Noordwest als 'innovatiemilieu' kan worden geborgd.

VERSTERKING INNOVATIEMILIEU

De innovatieve bedrijven zelf denken daarbij vooral aan het optimaliseren van de bereikbaarheid en het beperken van leegstand. Ook het borgen van de veiligheid en een goed beheer van de openbare ruimte zijn vaak genoemd. Hoewel deze verbeterpunten ook bij veel andere werklocaties opgaan, zijn deze punten (ook) logisch vanuit het perspectief van de innovatieve bedrijven die zich op Noordwest hebben gevestigd. Bereikbaarheid en representativiteit speelden in die keuze immers een belangrijke rol.

Tegelijkertijd kan de huidige – nog steeds – bovengemiddelde leegstand op het terrein bijdragen aan het behoud van een gunstige prijs-kwaliteitverhouding van bedrijfsruimte. In die zin is het vooral belangrijk dat de leegstand niet de representativiteit negatief beïnvloedt en zijn vooral acties gewenst om de veiligheid en kwaliteit van de openbare ruimte te beschermen.

Twee punten die daarnaast nog zouden kunnen bijdragen aan het versterken van het innovatiemilieu op Noordwest, zijn een verbetering van de bereikbaarheid per openbaar vervoer en het vergroten van de (onderlinge) bekendheid van de bedrijven op het terrein. Het eerste punt is vooral van belang vanuit de optiek dat de innovatieve doorgroeiërs vaak gebruikmaken van jong personeel dat niet altijd over een auto beschikt. Daarnaast zou een verbeterde bereikbaarheid per openbaar vervoer een bijdrage leveren aan het verminderen van de files tijdens de spits op de Matlingeweg. Met het tweede punt kan mogelijk de samenwerking tussen de bedrijven op Noordwest worden versterkt. Navraag bij de innovatieve bedrijven leerde dat zij veelal niet bekend zijn met de andere (innovatieve) bedrijven op het terrein en mede daardoor ook niet met hen samenwerken. In die zin zou het goed zijn om de onderlinge bekendheid van de bedrijven op Noordwest te vergroten.

