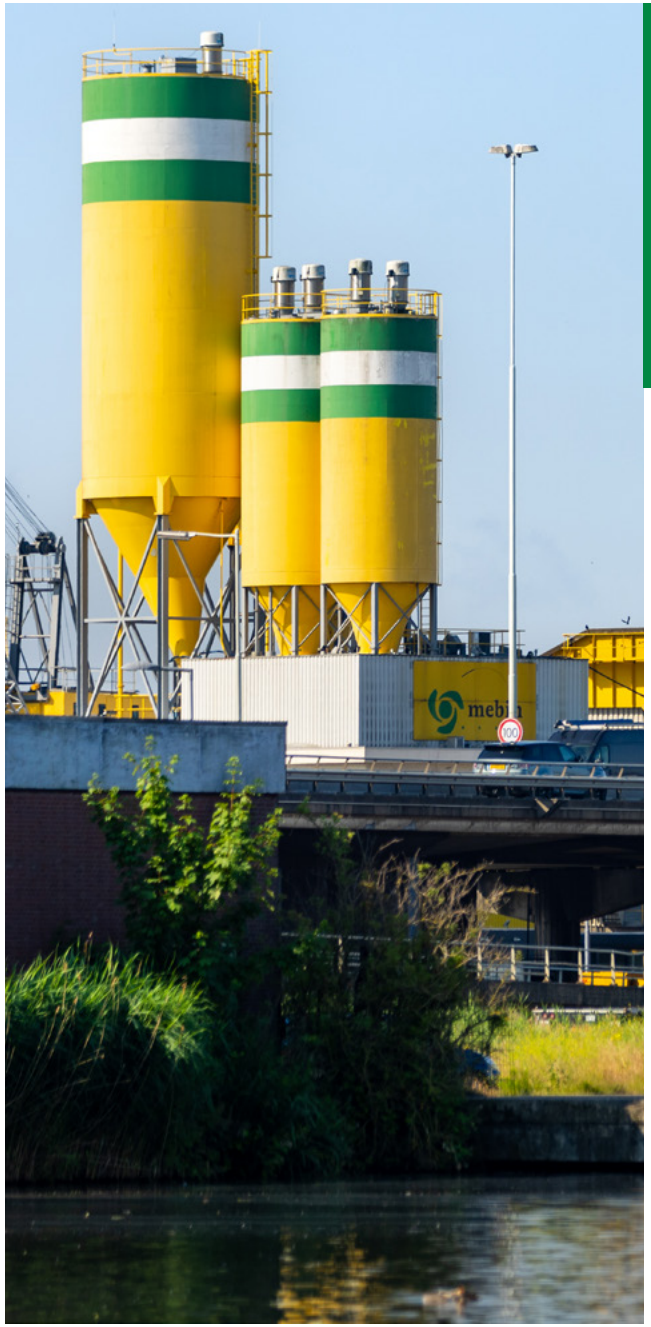
Actieplan Bedrijfsruimte

Maak het in **Rotterdam**

Gemeente Rotterdam



Iris van den Broek

Inhoud

Overzicht acties bedrijfsruimte **3**

Inleiding **4**
- Definitiebedrijfsruimte 4
- Leeswijzer Actieplan bedrijfsruimte 4

1 **Wat is de opgave?** **5**
- Onze visie: blue-collars en bedrijven maken de stad toekomstbestendig 5
- Bedrijfsruimte zit in de knel 5
- Doel collegetarget 6
- Kwantitatieve doelstelling: voorraad bedrijfsruimte blijft minimaal gelijk 6
- Kwalitatieve doelstelling:het juiste bedrijf op de juiste plek 6
- Geografische afbakening 6

2 **Schuifpuzzel binnen de stad** **9**
- Scheefwerken 10
- Zicht op de schuifpuzzel 12
- Sturing op de schuifpuzzel 12

3 **Acties** **13**
- De actielijnen 13
- Acties voor gerichte inzet instrumenten 15

4 **Met wie?** **18**
- Samenwerking binnen de stad 18
- Samenwerking binnen gebieden 18
- Samenwerking over de gemeentegrenzen 19
- Breder bewustzijn belang bedrijfsruimte 19

Overzicht acties bedrijfsruimte

	Actielijnen			Tijdpad								
	Ander gebruik voorkomen	**Bedrijfs-ruimte toevoegen**	**Juiste bedrijf op juiste plek**	**2023**	**2024**				**2025**			
				Q4	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**	**Q1**	**Q2**	**Q3**	**Q4**
1. Aanscherpen gebiedsadviezen												
- Aanscherpen gebiedskoersen bedrijfsruimte.	■	■			■	■	■	■				
- Niet afwijken van b-plan voor transformatie.	■			■	■	■	■	■	■	■	■	■
- Vasthouden aan 10% bedrijfsruimte.		■		■	■	■	■	■	■	■	■	■
2. Beter benutten												
- Bestemmingsplannen aanscherpen.	■		■		■	■	■	■	■	■	■	■
- Intensiever bebouwen.		■		■	■	■	■	■	■	■	■	■
3. Betaalbaarheid bedrijfsruimte		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
4. Gebiedsgerichte aanpak												
- Uitvoeringsprogramma Spaanse Polder.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
- Strategische verwerving kavels Spaanse Polder.	■	■	■			■	■	■	■	■		
- M4H ontwikkelen met HbR.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
5. Opzetten bedrijfsruimte monitor	■	■	■	■	■							
6. Aanjagen maakindustrie		■		■	■	■	■	■				
7. Keuze voor sectoren												
- Toekomstige behoefte & keuzenopties bepalen.			■		■	■	■	■				
- Nota bedrijfsruimte aanscherpen.			■						■	■	■	■
8. Testen van selectieve uitgifte			■	■	■	■	■	■				

Inleiding

Probeer je eens voor te stellen: lege winkels, waardoor je geen eten, kleding of een fiets kan kopen, Dat er geen wegen zijn en dat er geen metro rijdt. Of dat je geen stromend water of verwarming hebt en je huis niet is aangesloten op het riool. Dat een lekkend dak of een kapotte auto niet snel meer kunnen worden gerepareerd, Of dat je zelf als timmerman geen bedrijfsruimte of baan meer kan vinden in je stad of als student elektrotechniek geen stageplek. Het is voor de meeste van ons zo vanzelfsprekend dat wat we nodig hebben voorhanden is dat we er amper bij stil staan wat daar allemaal bij komt kijken. Bedrijfsruimte (in de nabijheid) ligt aan de basis van ons dagelijks leven. Het is dé plek waar producten die we nodig hebben worden gemaakt, gerepareerd, opgeslagen of verhandeld. En waar ook wordt gewerkt aan innovaties die ons leven beter maken. Bedrijfsruimte mag daarmee terecht als de 'werkplaats' van de stad worden beschouwd. Bovendien werken dagelijks vele Rotterdammers in allerlei functies in of vanuit bedrijfsruimte, van productiepersoneel en ingenieurs tot inkopers en chauffeurs.

Definitie bedrijfsruimte

In het actieplan verstaan we onder bedrijfsruimte:

Een verblijfsruimte, waarin werkzaamheden overwegend zijn gericht op vervaardiging, verwerking en/of opslag en distributie van goederen. Te denken valt aan ruimten voor fabrieken, loodsen, aannemers, loodgieters, ambachten, drukkerijen, bouw, groothandel, reparatie etc.

Niet onder deze definitie vallen zelfstandige kantoren en panden waar voornamelijk dienstverlening wordt verricht (bijvoorbeeld een uitzendbureau, een makelaarskantoor of een schoonheidssalon). Ook winkels en horecapanden, zelfstandige showrooms met verkoop aan particulieren en andere bebouwing met een commerciële functie vallen buiten deze categorie.

Leeswijzer Actieplan bedrijfsruimte

Het college heeft in oktober 2022 een aantal collegedoelstellingen vastgelegd in de vorm van collegetargets.
Een daarvan is het collegetarget (behoud van de voorraad) bedrijfsruimte. Bij het aangaan van het target is afgesproken een actieplan op te stellen om duidelijkheid te geven over wat we willen bereiken en hoe we dat gaan doen. Het collegetarget wordt niet vanzelf gerealiseerd. Daar is actie voor nodig, er dreigt namelijk een krimp van de voorraad bedrijfsruimte.

In dit plan is beschreven wat we gaan doen. Ook staat in het plan beschreven hoe we het resultaat en de effectiviteit van deze inspanningen zullen volgen. We beginnen met het concretiseren van het doel. Want hoe beter we weten waar we naartoe willen, hoe gerichter en effectiever we actie kunnen ondernemen. Het is goed hierbij in het oog te houden dat de Rotterdamse economie niet stopt bij de gemeentegrens. De Rotterdamse bedrijfsruimte is onderdeel van een grotere structuur. Daarom is (boven)regionale afstemming en samenwerking cruciaal.

Dit actieplan is uitgewerkt in een aantal hoofdstukken. In hoofdstuk 1 gaan we in op de opgave: het op peil houden van de voorraad bedrijfsruimte. In hoofdstuk 2 komt de strategie (de stedelijke schuifpuzzel) aan de orde: hoe krijgen we het juiste bedrijf op de juiste plek. In hoofdstuk 3 benoemen we de acties om het verlies van bedrijfsruimte tegen te gaan. In hoofdstuk 4 gaan we in op afstemming en (externe) samenwerking.

Wist je dat?

- 3% van de bebouwde oppervlakte in Nederland bedrijventerrein is?
- Op bedrijventerreinen 40% van het bnp wordt verdiend?
- 30% van de beroepsbevolking hier werkt?
- Rotterdam 43 stedelijke bedrijventerreinen heeft?
- Het aanbodpercentage bedrijfsruimte ligt onder een gezond frictieniveau van 5%?
- 80% van de bedrijfsruimte op bedrijventerrein te vinden is.

Bron: VNO/NCW

1. Wat is de opgave?

Rotterdam verandert. De druk op de ruimte in Rotterdam neemt toe: steeds meer mensen willen hier wonen, werken en recreëren. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is daarom essentieel om deze trek naar Rotterdam op te kunnen vangen. We willen deze groei faciliteren op een grondgebied dat niet groter wordt. Daarnaast komen er verschillende nieuwe opgaven op Rotterdam af, zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit, grenzen en opgaven binnen de sociale leefomgeving, waardoor Rotterdam en het ruimtegebruik binnen Rotterdam ingrijpend veranderen. In de Omgevingsvisie geeft Rotterdam aan te kiezen voor 'goede groei'. Onder goede groei verstaan we groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. We willen een compacte, gezonde, inclusieve, duurzame en productieve stad zijn.

Onze visie: blue-collars en bedrijven maken de stad toekomstbestendig

De Rotterdamse economie staat voor een aantal grote opgaven die een substantiële aanpassing van de economie vereisen. Een toekomstbestendige en competitieve economie vraagt om niet langer afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen en om grondstoffen te hergebruiken. De veranderende geo-politieke verhoudingen en verre transportlijnen ons maken ons kwetsbaar. De wil om weer lokaal te produceren is gegroeid en hierdoor kunnen wij onze economie toekomstbestendiger maken.

De duurzame en circulaire economie die we wensen begint vaak bij technologische innovaties en aanpassingen in de ketens. Het zijn de bestaande maar ook nieuwe Rotterdamse bedrijven die zich aanpassen en inspelen op deze ontwikkelingen. Zij ontwikkelen die nieuwe ideeën of technologieën die ons helpen bij deze transities. Rotterdam is tegelijkertijd een stad met een relatief grote praktisch geschoolde beroepsbevolking. Dit zijn Rotterdammers met vaardigheden die helpen bij het uitvinden, maken, vervoeren en repareren van dingen. Deze groep is essentieel om zowel basis producten te leveren, maar ook om nieuwe technische (hulp) middelen te installeren. We willen deze Rotterdammers ook in de toekomst aan het werk houden.

Bedrijfsruimte zit in de knel

De stad groeit, vernieuwt en verduurzaamt binnen de bestaande stadsgrenzen. Tot 2040 zullen waarschijnlijk ongeveer 50.000 nieuwe woningen in Rotterdam worden gebouwd en we verwachten dat het aantal inwoners fors toeneemt. Meer inwoners betekent ook dat er meer behoefte is aan dagelijkse voorzieningen en banen. In de Omgevingsvisie is een ondergrens van één baan per woning afgesproken. De hoeveelheid bedrijfsruimte in Rotterdam zou dus eigenlijk toe moeten nemen om werk te bieden aan de groeiende bevolking en om vernieuwende bedrijven ruimte te bieden.

Maar in plaats van de noodzakelijke toename van vierkante meters bedrijfsruimte, zien we dat bedrijfsruimte steeds meer onder druk staat en de voorraad krimpt. Daardoor wordt het voor steeds meer Rotterdammers moeilijker om werk te vinden op een acceptabele afstand van hun huis. Kortom, misschien hebben ze straks wel een woning, maar geen werk. Vooral de praktisch geschoolden hebben daar last van, omdat zij vaker werken in sectoren die op bedrijfsruimte aangewezen zijn.

Iris van den Broek

Peter Schmidt

Daarnaast zijn praktisch geschoolden over het algemeen minder bereid om ver te reizen naar hun werk. Andersom is het voor bedrijven steeds moeilijker om gekwalificeerd personeel te vinden in de buurt van hun bedrijf. Het tekort aan bedrijfsruimte belemmert op deze manier de toegang tot werk en de gewenste vernieuwing van onze stad en economie.

Het college heeft daarom de noodzaak om bedrijfsruimte in de stad te behouden bekrachtigd met het collegetarget.

Doel collegetarget

Het doel van het collegetarget is om in Rotterdam voldoende passende ruimte voor bedrijvigheid te behouden en te creëren, ook voor de langere termijn. Met passend wordt bedoeld kwalitatief goede bedrijfsruimte op de juiste locaties, ten behoeve van de economische sectoren die belangrijk zijn voor Rotterdam. Het collegetarget heeft dus een kwantitatief en een kwalitatief doel, die nadrukkelijk met elkaar verweven zijn. Hiermee zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige bedrijfsruimtestructuur.

Kwantitatieve doelstelling: voorraad bedrijfsruimte blijft minimaal gelijk

Het collegetarget bedrijfsruimte is vastgesteld om in de toekomst genoeg ruimte te behouden voor bedrijven. Op 1 januari 2026 dient de voorraad nog op het peil van 1 januari 2022 te zijn, dus minimaal 4.248.765 m^2 bvo. In de praktijk zal niet alle individuele bedrijfsruimte die bij aanvang van het college bestond, behouden blijven vanwege al eerder gemaakte afspraken. Om per saldo wel dezelfde hoeveelheid m^2 bedrijfsruimte te behouden, moet nieuwe bedrijfsruimte worden toegevoegd, bijvoorbeeld in gebiedsontwikkelingen of op transformatielocaties. In ieder geval zoveel als er verdwijnt.

Kwalitatieve doelstelling: het juiste bedrijf op de juiste plek

Het is belangrijk om de beperkte ruimte die we hebben beter te benutten. De kwalitatieve doelstelling gaat om 'het juiste bedrijf op de juiste plek': kwalitatief goede bedrijfsruimte op de juiste plekken, ten behoeve van de economische sectoren die belangrijk zijn voor Rotterdam. De kwantitatieve en kwalitatieve opgave staan dus niet los van elkaar, maar grijpen op elkaar in.

Het streven is dat bedrijven die bijdragen aan het draaiende houden van de stad, die zorgen voor genoeg werkgelegenheid voor onder andere praktisch geschoolde Rotterdammers en die noodzakelijk zijn voor het behalen van ambities op het gebied van duurzaamheid, digitalisering en circulariteit een plek kunnen (blijven) vinden in Rotterdam.

Deze kwantitatieve en kwalitatieve doelstelling staat aan de basis van de strategie ("de stedelijke schuifpuzzel) die in hoofdstuk 2 besproken wordt.

Geografische afbakening

De opgave betreft bedrijfsruimte op bedrijventerreinen én op solitaire locaties verspreid in de stad of gemengd in woonwijken. De lucht- en zeehaventerreinen in Rotterdam zijn niet meegenomen in het collegetarget en actieplan omdat deze niet onder gemeentelijk beheer vallen.

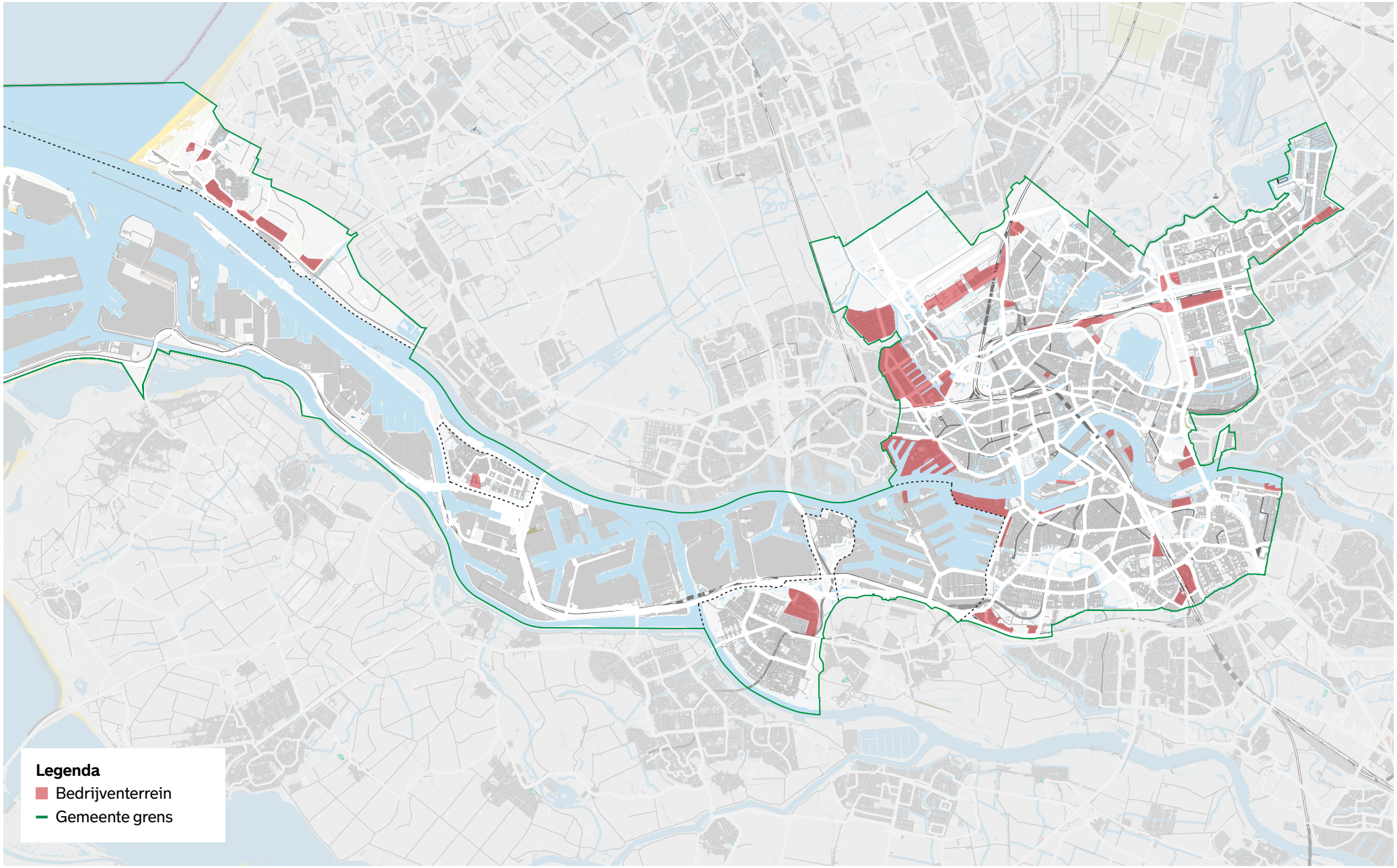
Ravestein Gereedschapsslijperij: 70 Jaar vakmanschap en innovatie

Ravestein Gereedschapsslijperij, een al 70 jaar bestaand bedrijf, is gespecialiseerd in het slijpen en leveren van gereedschappen voor de metaal-, hout- en kunststofverwerkende industrie. Zowel bedrijven als particulieren behoren tot hun klantenkring.

De huidige eigenaar rolde toevallig in dit vak in 1990 en nam het bedrijf over in 2013. Sindsdien hebben ze geïnvesteerd in nieuwe CNC-machines, meetapparatuur en personeel om hoogwaardige diensten te leveren. Het team van 8 medewerkers staat bekend om hun flexibiliteit en snelle respons op opdrachten.

Wat Ravestein onderscheidt, is hun schone en stille werkomgeving, ondanks het gebruik van zware machines. Ze hebben effectieve geluids- en stofbeheersingssystemen geïmplementeerd. Met 500 tot 600 vierkante meter vloeroppervlak hebben ze genoeg ruimte voor hun activiteiten.

Ravestein's trots ligt in hun trouwe klantenkring en hun vermogen om producten van hoogwaardige merken tegen concurrerende prijzen aan te bieden. Mond-tot-mondreclame heeft hen geholpen groeien, en ze blijven zich inzetten voor vakmanschap en innovatie in gereedschapslijpen.



Figuur 2: Gebied waarop het collegetarget betrekking heeft.

2. Schuifpuzzel binnen de stad

Economische en niet-economische functies concurreren met elkaar om de schaarse ruimte. Maar ook binnen de economische functies wordt onderling geconcurreerd om de beperkte ruimte. Het is daarom belangrijk dat we ons bewust zijn dat de beschikbare ruimte beter benut wordt.

Bij de bedrijfsruimte onderscheiden we twee hoofdgroepen bedrijven: stadsverzorgende bedrijven en (boven)regionale bedrijven:

Stadsverzorgende bedrijven vestigen in stedelijke bedrijfsruimte

Stadsverzorgende bedrijvigheid is cruciaal en al eeuwen integraal onderdeel van de stad. Het zijn de bedrijven die nodig zijn om als stad te blijven functioneren, denk aan productie- reparatie- en (stads)logistieke bedrijven zoals de loodgieter, meubelmaker, bakker, aannemer etc. Een belangrijk deel van deze bedrijven is aangewezen op bedrijfsruimte. Ze zoeken een plek in of dichtbij de stad, maar kunnen overlast veroorzaken voor hun omgeving en zijn lang niet allemaal in staat om de hoogste huurprijzen te betalen.

Nieuwe stedelijke milieus vragen om woon- en werkfuncties die op elkaar aansluiten. Vaak wordt er bij gebiedsontwikkelingen teruggegrepen naar kantoren, winkels en horeca. Terwijl er juist ook ruimte moet komen voor bedrijfsmatige functies zodat (praktisch) werk en stadsverzorgende bedrijven bereikbaar zijn voor onze inwoners. We zien echter dat - ook bij werkfuncties -gentrificatie leidt tot verdringing van minder kapitaalkrachtige functies naar buiten de stad en verkleuring van het type functie (van blauwe naar witte boorden) in de stad. Voor de goede groei van de stad is het echter belangrijk dat er voor deze bedrijven (betaalbare) ruimte is en blijft in de stad. In bestaande gebieden biedt transformatie van leegstaande kantoor- en winkelpanden naar bedrijfsruimte kansen om stadsverzorgende bedrijven te huisvesten.

Vestigen (boven)regionale bedrijven.

Er zijn ook bedrijven die iets maken of creëren dat niet alleen voor de stad waarin ze gevestigd zijn van belang is. Denk aan bedrijven als Verstegen Spices en Codrico. Naast het product dat ze maken kan de toegevoegde waarde van deze bedrijven voor de Rotterdamse economie divers zijn: ze zijn in hun sector beeldbepalend en dragen bij aan het imago van Rotterdam als koploper en leverancier van topkwaliteit. Daar profiteren andere Rotterdamse bedrijven ook van. Ze genereren economische dynamiek in de stad, omdat zij op hun beurt weer goederen en diensten afnemen bij het lokale mkb. Het zijn bedrijven met financiële slagkracht om echt meters te maken met verduurzaming en innovatie bijvoorbeeld omdat ze een eigen afdeling hebben die zich bezighoudt met onderzoek en ontwikkeling. Vaak zijn het ook grote werkgevers. Vanwege de grootte en de innovatiekracht van deze bedrijven is dit segment onmisbaar om de ambities op het gebied van een circulaire en duurzame economie te realiseren. Sommige van deze bedrijven zijn van oudsher gevestigd op een binnenstedelijk bedrijventerrein.

Peter Schmidt

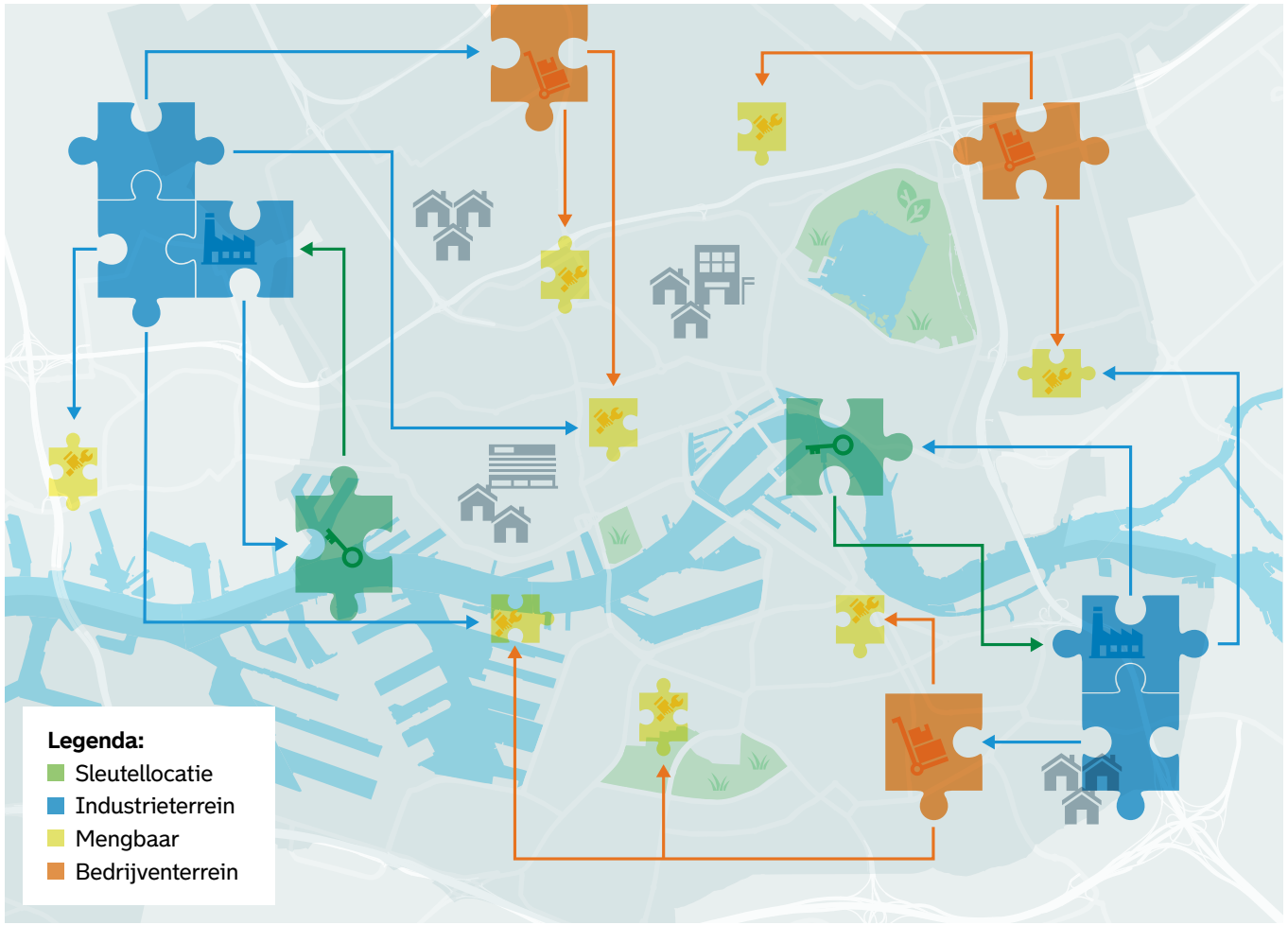
Omdat veel binnenstedelijke bedrijventerreinen in de belangstelling staan om te transformeren naar gemengde milieus of woonmilieus passen de hier gevestigde bedrijven (veelal fabrieken) niet altijd goed in deze nieuwe omgeving en moeten ze uiteindelijk verplaatsen. Daarnaast hebben reeds gevestigde (boven-)regionale bedrijven soms ook uitbreidingswensen en hebben we vestigingslocaties nodig voor (nieuwe) bedrijven die essentieel zijn voor de transitie van de economie. Deze bedrijven hebben vaak een (boven)-regionale functie en genereren over het algemeen meer hinder, denk aan geur, geluid of logistieke bewegingen. Daarom zijn ze aangewezen op monofunctionele bedrijven- en industrieterreinen aan de rand van de stad.

Scheefwerken

In de woningmarkt is 'scheefwonen' al langer bekend. De doorstroom wordt beperkt vanwege beperkte alternatieven of de financiële prikkel ontbreekt. De sociale huurwoningen zijn daardoor beperkt toegankelijk voor de doelgroep. In de bedrijfsruimtemarkt doet zich een vergelijkbare situatie voor. Met name bedrijven die hinder veroorzaken voor hun omgeving, zware machines gebruiken of hallen met hoge plafonds nodig hebben, hebben te kampen met schaarste in vestigings- of uitbreidingsruimte.

Er is een beperkt aantal locaties beschikbaar voor bedrijven die een hogere milieucategorie, een goede ontsluiting of bereikbaarheid nodig hebben. Op deze schaarse plekken zitten nu vaak andere ondernemingen die niet per se zijn aangewezen op de kwaliteiten van deze bedrijventerreinen en die ook het cluster op het bedrijventerrein niet versterken, zoals bedrijven in lagere milieucategorieën, sportscholen, dienstverleners en detailhandel. Betaalbaarheid is de voornaamste reden om op een groot bedrijventerrein aan de rand van de stad gevestigd te zijn. Daarnaast is de beschikbaarheid van alternatieve vestigingslocaties elders in de stad voor hen ook beperkt. In tegenstelling tot de woningmarkt is de bedrijfsruimtemarkt echter ongereguleerd. Er bestaat geen gegarandeerde 'betaalbare' bedrijfsruimte en er zijn geen bedrijfsruimtecorporaties. De prijs wordt door de markt bepaald.

De conclusie is dat niet alleen het aantal locaties voor bedrijfsruimte onder druk staat, maar dat we ook moeten kijken naar de manier waarop de huidige voorraad gebruikt wordt en naar vestigingsvoorwaarden van de huidige 'scheefwerkers'. Het in evenwicht brengen van de markt door 'scheefwerkers' meer in het stedelijk gebied te laten vestigen om zodoende ruimte te creëren op de monofunctionele bedrijventerreinen is een complexe schuifpuzzel.



Beeld / kaartmateriaal

VRR: Bijzondere luchtvracht van ontwerp tot productie.

Sinds 1946 is de Rotterdamse luchtvrachtcontainerfabrikant een toonaangevende speler in zijn vak. Ze bieden volledige oplossingen voor bijzondere vracht die door de lucht vervoerd moet worden. Denk daarbij onder meer de machines van ASML, maar ook aan paarden en vrachten pakketjes. Daarvoor maakt VRR diverse typen containers, bijvoorbeeld koelcontainers, brandwerende of opvouwbare containers en containers speciaal voor paarden. VRR doet zowel het ontwerp als productie en service.

Het bedrijf zet zich in voor duurzaamheid door het gewicht van hun containers te verminderen, wat de CO2-uitstoot van hun klanten verlaagt. Met ongeveer 90 medewerkers hebben ze de toewijding en expertise om grote luchtvrachtuitdagingen aan te gaan.

Waar ze het meest trots op zijn? "Ik ben heel trots op het feit dat ons relatief kleine Rotterdamse bedrijf in staat is om zeer complexe luchtvrachtproblemen op te lossen," zegt de eigenaar. "Dit laten we keer op keer zien, en het is een fantastische teamprestatie."

De Rotterdamse luchtvrachtcontainerfabrikant heeft 75 jaar innovatie en toewijding getoond in de wereld van luchtvracht, waardoor ze een prominente speler zijn geworden. Om te kunnen blijven groeien zal in de toekomst meer bedrijfsruimte en bijbehorende buitenruimte nodig zijn en zullen er meer en complexere logistieke bewegingen nodig zijn.

Joep Boute

Zicht op de schuifpuzzel

De schuifpuzzel is op hoofdlijnen geschetst. De verdere uitwerking van deze puzzel gaan we nader onderzoeken, ook met bedrijven en vastgoedpartijen. Hierbij zoeken we antwoord op de volgende vragen: welke bedrijven op bedrijventerreinen kunnen onder welke voorwaarden mengen in (de verschillende gebieden binnen het) stedelijk gebied? Welke vestigingsvoorwaarden hebben bedrijven en welke voorwaarden stelt de omgeving? Welke maatregelen (bijvoorbeeld hinder-mitigerende of juridische) kunnen bijdragen aan het integreren van werkfuncties in de stad? Voor welke functies is wel een strikte scheiding wel noodzakelijk? Hoe kunnen we bedrijventerreinen intensiever benutten? Wat vragen bedrijven van het lokale electriciteitsnet en andere vitale infrastructuren?

Sturing op de schuifpuzzel

We zitten op een omslagpunt, we gaan naar een situatie waarin er een beroep wordt gedaan op de overheid om de schaarse ruimte (beter) te verdelen. Dit is pionieren en vraagt samenwerking en afstemming met de bedrijven, andere overheden en vastgoedpartijen.De volledige schuifpuzzel is een complexe opgave die vele jaren in beslag gaat nemen. Gedurende deze collegeperiode kunnen de eerste stappen al gezet worden. Die stappen hebben een onderlinge relatie. Om van de ene plek weg te kunnen schuiven, is op een andere plek ruimte nodig.
Het tempo dat gemaakt kan worden, is afhankelijk van de effectiviteit van de mix aan acties die ingezet wordt om de markt te sturen en verleiden. In dit actieplan bedrijfsruimte staat een voorstel voor die mix.

3. Acties

Om de doelstellingen van het collegetarget te behalen is een breed palet aan acties en instrumenten nodig. Elke actie of instrument heeft een eigen werking. Afstemming is benodigd om de samenhang te vergroten. Daarom zijn de acties gegroepeerd langs drie actielijnen. Het actieplan maakt duidelijk welke acties mogelijk zijn en waar we mee aan de slag gaan. Er zijn echter nog keuzes te maken. Bij elke actie of instrument is dit een afweging van capaciteit, geld en regelgeving. De integrale afweging wordt voorgelegd wanneer een concreet projectvoorstel of gebiedsontwikkeling voor ligt. Hierbij sluiten we aan bij het besluitvormingsmodel van de gemeente Rotterdam en de uitvoeringsstrategie van de Omgevingsvisie

De actielijnen

1. Het voorkomen van ander gebruik

Het komende decennium is een forse afname van het areaal bedrijfsruimte verwacht door transformatie van bestaande locaties waar bedrijven gevestigd zijn. Vanuit de bedrijfsruimte aanpak is het niet langer wenselijk om medewerking te verlenen aan een 100% transformatie. Inzet is om bestaande bedrijfsruimte zoveel mogelijk te behouden. In (gebieds-)ontwikkelingen leggen we meer nadruk op de mix van functies, maar ook op de behoefte van het stadsdeel waarin de (gebieds-)ontwikkeling plaats vindt. Bij toetsing van plannen staat de bijdrage aan de goede groei van de stad centraal.

2. Het toevoegen van nieuwe bedrijfsruimte aan de voorraad

Het is onvermijdelijk dat ook in de toekomst nog locaties (gedeeltelijk) worden getransformeerd, ook omdat locaties niet langer geschikt zijn voor toekomstige bedrijvigheid. Hiermee gaan vierkante meters bedrijfsruimte verloren. Dat betekent dat we hoe dan ook nieuwe ruimte bij moeten bouwen voor de zogenaamde vervangingsvraag. Daarnaast is er nu al een ruimtevraag die we niet kunnen faciliteren en verwachten we dat deze nog zal toenemen. Er is echter binnen de gemeentegrenzen vrijwel geen ruimte om nieuwe grootschalige bedrijventerreinen te ontwikkelen. om de voorraad minstens op peil te houden zal er in de stad moeten worden bijgebouwd en moeten bestaande bedrijventerreinen beter benut worden. In de praktijk komt het neer op het ontwikkelen van bedrijfsruimte in bijvoorbeeld de plint van nieuwe gebouwen, het meerlaags en multifunctioneel bouwen in binnenstedelijke (gebieds-)ontwikkelingen en op bestaande bedrijventerreinen. Dat is een grote uitdaging en vraagt meer flexibiliteit, creativiteit, en een andere manier van financiering bij gemeente, ondernemers en vastgoedpartijen.

3. Focus op het juiste bedrijf op de juiste plek

Zeer waarschijnlijk is de beschikbare ruimte die we in de toekomst hebben niet voldoende om te voorzien in de huisvestingsbehoefte en vestigingsvoorwaarden van alle bedrijven. Bij vestigingsvoorwaarden speelt niet alleen het aanbod van geschikt vastgoed op een geschikte locatie een rol, maar ook bijvoorbeeld netcongestie, de aanwezigheid van gekwalificeerd personeel, etc. De vraag is op welke manier je als overheid kunt sturen in de verdeling van schaarse ruimte. Kun je als stad bedrijven voorrang geven die beter passen bij de economische ambities van de stad? De laatste actielijn richt zich op het inzichtelijk maken welke sectoren noodzakelijk zijn voor de ambitie en wat hun ruimtelijke vertaling is. Daar waar mogelijk wordt instrumentarium ingezet, maar toepassing op grote schaal vraagt nader onderzoek. Daarbij is de bedrijfsruimtemarkt deels (boven)regionaal georganiseerd en onze buurgemeenten en de provincie Zuid-Holland staan voor dezelfde opgave.

Irene Hoekstra

Royal Roos: Maritieme innovatie en duurzaamheid

In Rotterdam, de maritieme hoofdstad van Nederland, huist Royal Roos, een vooraanstaand maritiem ingenieursbureau. Ze specialiseren zich in de reparatie, modificatie en retrofitting van zeeschepen, terwijl Royal3D grootschalig 3D-printen aanbiedt en UniBallast mobiele oplossingen voor ballastwaterreiniging verzorgt.
Drie bedrijven van dezelfde oprichters die ook nauw samenwerken.

Royal Roos begon zijn reis in 2009 en heeft sindsdien indrukwekkende groei doorgemaakt. Royal3D en UniBallast werden rond 2014 opgericht. Royal Roos en UniBallast richten zich voornamelijk op maritieme klanten zoals reders en walk-to-work-systeemleveranciers. Royal3D bedient een gevarieerder klantenbestand, waaronder ook architecten en evenementenorganisatoren.

Wat Royal Roos onderscheidt, is hun inzet voor duurzaamheid en vermindering van de ecologische voetafdruk, onder meer door een walstroominstallatie voor zeeschepen aan de kade. Ook werken ze met gerecyclede 3D-printmaterialen en wekken hun eigen groene stroom op.

"Met een team van 12 medewerkers in Rotterdam en 12 in Spanje zijn we flexibel en in staat snel te schakelen. We zien naast dat wat we al doen nog talloze kansen voor verduurzaming binnen ons bedrijf en voor onze klanten." aldus directeur Fulko Roos.

Het is voor hen belangrijk om een combinatie te hebben van kaderuimte, een werkplaats, opslag en kantoorruimte. Ook is behoefte aan krachtige elektriciteitsvoorzieningen om de energietransitie te omarmen.

Royal Roos heeft jaren van innovatie en een sterke focus op duurzaamheid laten zien, wat hen tot een inspirerend voorbeeld maakt in de maritieme industrie.

Acties voor gerichte inzet instrumenten

Actie 1: Minimaliseren transformaties

Doel: De transformatie van bestaande bedrijfsruimte locaties verminderen en richting geven aan toevoegen van bedrijfsruimten (en doelgroepen daarvoor).

Instrumentarium: De Bedrijfsruimtekoersen (2020) zijn de gebiedsgerichte uitwerkingen van de Nota bedrijfsruimte (2019). In de 16 bedrijfsruimtekoersen wordt de gemeentelijke toekomstvisie op bedrijfsruimten in de verschillende gebieden binnen Rotterdam op een meer gedetailleerd niveau beschreven. De bedrijfsruimtekoersen worden als kader gebruikt bij plantoetsing van projecten, bijvoorbeeld voor een vergunningsaanvraag in de bebouwingscommissie. De huidige koersen zijn niet eenduidig genoeg om op alle huidige bedrijfsruimtelocaties duidelijk te sturen en sinds 2020 zijn er ook nieuwe ontwikkelingen. Dit vraagt om aanpassing en aanscherping van de bedrijfsruimtekoersen, waarbij ook meer aangesloten zal worden op de koersen voor kantoren en winkels. Het vertrek van deze functies kan ruimte opleveren voor bedrijven en soms kunnen de verschillende economische functies elkaar ook versterken.

In het bestemmingsplan staan de toegestane gebruiks- en bouwmogelijkheden voor een (deel)gebied. Het komt voor dat marktpartijen op een locatie activiteiten willen ontplooien die daarvan afwijken. Het advies is in beginsel negatief bij aanvragen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een niet-bedrijfsfunctie op een plek waar volgens het bestemmingsplan alleen bedrijven zijn toegestaan.

Bij iedere nieuwbouw- of herontwikkeling, ook op locates waar geen bedrijfsruimte is, een minimumaandeel van10% van het programma (in m² BVO) voor bedrijfsruimte als uitgangspunt gehanteerd. Een initiatiefnemer wordt hierdoor gestimuleerd meer bedrijfsruimte te realiseren. Dit heeft consequenties voor de begroting van de initiatiefnemer en de GREX.

Inzet op deze actie draagt direct bij aan het verminderen van transformatie op locaties waar bedrijfsruimte al mogelijk is en dus aan behoud van het aantal vierkante meters. In tweede instantie draagt de vervanging van 10% bij aan de invulling van nieuwe vierkante meters (actielijn 1 en 2).

Actie 2: Beter benutten

Doel: Vergroten van onbenutte ruimte en kwaliteit van bedrijventerreinen.

Instrumentarium: In bestemmingsplannen staan de toegestane gebruiks- en bouwmogelijkheden. Op dit moment zijn op bedrijventerreinen geregeld activiteiten toegestaan die vallen in lagere milieucategorieën (lager dan 3.1 (zoals dienstverlening, detailhandel, recreatie, etc.) die niet op de kwaliteiten van deze terreinen zijn aangewezen. Ze zijn hier vaak beland vanwege lage huur- of bouwkosten. Allerlei soorten ondernemingen die niet op deze locaties aangewezen zijn, mogen zich hier nu nog vestigen en dat gebeurt dus ook. Het schrappen van de lagere milieucategorieën het of het schrappen van activiteiten uit de lijst van (toegestane) bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan voorkomt nieuwe vestigingen van ongewenste bedrijven op deze terreinen.

We doen dit op basis van de (aangescherpte) bedrijfsruimtekoersen, waarin het toekomstbeeld van bedrijventerreinen wordt geschetst. Deze maatregel heeft geen directe invloed op reeds gevestigde ondernemingen (wel als zij verbouwingen willen). Uitdaging daarbij is tijdig in te spelen op veranderingen in het juridisch kader (Omgevingswet per 1.1.2024). We beginnen in 2024 op industrieterrein Spaanse Polder & Noord-West, het grootste aaneengesloten stedelijke industrieterrein van Rotterdam. Onderzocht zal worden of beperking van de toegestane activiteiten leidt tot planschadeclaims.

Beter benutten is ook mogelijk door het intensiever bebouwen van huidige locaties. In sommige bestemmingsplannen bestaat de mogelijkheid om tot 35 tot 40 meter te bouwen, maar is er nu slechts één bouwlaag tot 10 meter gerealiseerd. Meerlaagse bedrijfsverzamelgebouwen zijn technisch uitdagend en kostbaar en behoeven daarom nader onderzoek. Er zijn echter steeds meer voorbeelden en in samenwerking met andere partners (kennisinstituten, vastgoedpartijen en ander overheden) onderzoeken we door middel van ontwerpstudies de mogelijkheden en uitdagingen. In M4H wordt dit concreet in 2024 toegepast.

We starten met MRDH, provincie en rijk een project beter benutten.

Het beter benutten zorgt minimaal voor behoud van de bestaande voorraad en vergroot zelfs mogelijk de voorraad bedrijfsruimte op geschikte locaties doordat met hogere dichtheden gebouwd kan worden (actielijn 1 en 2).

Actie 3: Betaalbaarheid van bedrijfsruimte in de wijk

Doel: Het creëren van betaalbare ruimte voor bedrijven die mengbaar zijn binnen de stad.

Instrumentarium: De betaalbaarheid van bedrijfsruimte is een essentieel aspect om de schuifpuzzel in beweging te krijgen.

Productiebedrijven kennen over het algemeen een hoger ruimtegebruik per arbeidsplaats en kunnen minder huur per m² betalen dan kantoorfuncties, horeca of dienstverlenende bedrijven. Dit terwijl de realisatie van bedrijfsruimte juist vaak extra kosten met zich meebrengt om de benodigde technische vereisten te realiseren (verhoogde plafonds, verzwaarde vloeren, krachtstroom, etc.) Parallel aan het onderzoek naar de vestigingsvoorwaarden en de locatiekenmerken onderzoeken we de mogelijkheden om sturing te geven aan de (huur)prijs van bedrijfsruimte. De

eerste verkenningen zijn al uitgevoerd. Voor eind 2023 starten we het onderzoek.

Bedrijfsruimte bevindt zich niet alleen op bedrijventerreinen maar ook in de wijk. Het is van belang bedrijfsruimte in de wijk te behouden en voor zover mogelijk uit te breiden om bedrijvigheid dichter bij de werknemer of klant te brengen. Tegelijkertijd is er momenteel op diverse plekken meer winkelruimte dan waar behoefte aan is. In het kader van het programma Vitale Kerngebieden wordt transformatie van verspreide bewinkeling aangejaagd. De eigenaren/ontwikkelaars worden gestimuleerd deze naar bedrijfsruimte te transformeren. Meer en betaalbare ruimte voor bedrijven in de wijk vergroot op kleine schaal de voorraad (actielijn 2) en draagt bij aan het juiste bedrijf op de juiste plek (actielijn 3). De toevoeging heeft vooral invloed op de grote concentratielocaties.

Actie 4: Gebiedsgerichte aanpak

Doel: Gebiedsgerichte integrale aanpak lanceren op belangrijke concentratielocaties voor bedrijfsruimte.
Instrumentarium: De samenwerking met stakeholders in de Spaanse Polder & Noord-West wordt momenteel geïntensiveerd om tot een gezamenlijk uitvoeringsprogramma te komen.

Het uitvoeringsprogramma volgt de gebiedsvisie die door bedrijven en gemeente gezamenlijk is opgesteld. Hierin zijn zes speerpunten benoemd: 1) het verbeteren van de condities voor bedrijven en investeerders, 2) het verduurzamen van het gebied, 3)het stimuleren van gewenste bedrijvigheid in de maakindustrie, zware industrie, circulair bedrijvigheid en distributie, 4) het verbeteren van de aansluiting tussen arbeid en opleiding, 5) het verbeteren van bereikbaarheid en 6) een blijvende inzet op veiligheid.

Aangestuurd wordt op investeringen door meerdere stakeholders in het kader van het uitvoeringsprogramma.

De gemeente gaat in de Spaanse Polder & Noord-West als onderdeel van het uitvoeringsprogramma onder andere meer ervaring opdoen met een actievere gemeentelijke rol in de bedrijfsruimtemarkt. Naast het inperken van de mogelijkheden in het bestemmingsplan om ongewenste activiteiten uit te sluiten (actie 2), gaan we activiteiten die goed aansluiten bij het toekomstbeeld stimuleren. Door de inzet van subsidies en/of strategische verwerving van bedrijfspercelen.

Verwacht wordt dat het uitvoeringsprogramma medio 2024 gereed is. De komende maanden worden de opties geanalyseerd voor de eerste acties gericht op de zes speerpunten. Op basis van een investeringsvoorstel voor die acties volgt een aanvraag voor middelen in de voorjaarsnota 2024.

Actie 5: Opzetten bedrijfsruimtemonitor

Doel: Meer inzicht in de huidige stand van zaken waardoor proactief gestuurd kan worden.

Instrumentarium: In het kader van het collegetarget wordt jaarlijks (stand 1 januari) gemeten hoeveel m² in gebruik is als bedrijfsruimte. Om de ontwikkeling van de voorraad pro-actiever te kunnen sturen (en daarmee inzicht te geven of we op koers zitten voor het collegetarget) is het nodig om meer actuele gegevens te verkrijgen gedurende het jaar. Het gaat daarbij vooral om data over gebiedsontwikkelingen waar bedrijfsruimte wordt weggenomen.

Er wordt een monitor opgesteld zoals bij het collegetarget op woningbouw is gedaan. Deze is gereed begin 2024.
De monitor verschaft minimaal informatie over de volgende zaken:

- De actuele hoeveelheid bedrijfsruimte in gebruik op meerdere peildata;
- De prognose van ontwikkelingen in de hoeveelheid' bedrijfsruimte
- Het gebruik van de bedrijfsruimte per deelgebied.

Het opstellen van een monitor geeft meer inzicht in de actuele voorraad en draagt op die manier bij aan (actielijnen 1 en 2).

Actie 6: Aanjagen fysieke investeringen bedrijfsruimte maakindustrie

Doel: Bedrijven uit de maakindustrie in Rotterdam te helpen groeien of te vestigen en daarmee bijdragen aan zowel het behoud en groei van werkgelegenheid als ook aan de transitie naar de schone en circulaire samenleving.

Instrumentarium: De subsidieregeling (circulaire) maakindustrie is sinds eind 2022 beschikbaar voor de kosten die maakbedrijven maken voor verbouwingen aan of het huren van een bedrijfsruimte. De subsidie is tot nu toe alleen beschikbaar voor bedrijven in Spaanse Polder en het Rotterdam Makers District. Het subsidieplafond bedraagt € 3,4 miljoen en heeft een looptijd tot eind 2024. De financiële bijdrage is maximaal € 200.000 per aanvraag. De tweede helft van 2024 evalueren we de regeling en verkennen we of en hoe een vervolgregeling eventueel nog meer kan bijdragen aan de realisatie van het collegetarget. Deze actie draagt bij aan de toevoeging en kwalitatieve verbetering van bedrijfsruimten (actielijn 2).

Actie 7: Keuze voor sectoren

Doel: Het verbeteren van toekomstige ruimteverdeling (ruimte voor belangrijke bedrijvigheid op de juiste locatie).

Instrumentarium: Naast het behouden van de huidige voorraad is het belangrijk om meer inzicht te krijgen in de gewenste verdeling van de aanwezige bedrijfsruimte in de toekomst. Met grote zekerheid is de schaarste aan bedrijfsruimte over 10 jaar niet opgelost en speelt de vraag of Rotterdam – ook in afstemming met de regio – in de behoefte van alle sectoren kan voorzien. Een beter profiel op relevante sectoren voor Rotterdam kan in de toekomst helpen om selectiviteit in te zetten.

De Nota bedrijfsruimte is het voornaamste beleidskader met betrekking tot bedrijfsruimte in heel Rotterdam. In dat beleidskader is momenteel al opgenomen dat zoveel mogelijk m² bedrijfsruimte behouden moet worden en dat bij nieuwe ontwikkelingen 10% van het totale te ontwikkelen bouwvolume uit bedrijfsruimte zou moeten bestaan. In het huidige kader is geen onderscheid gemaakt naar eindgebruikers van bedrijfsruimte en wordt niet gestuurd op de ruimteverdeling binnen sectoren. Daarmee is er geen beleidsmatige basis voor instrumenten die gericht zijn op selectieve toewijzing. Vanwege de regionale werking van de bedrijfsruimtemarkt en het belang van sectoren voor de regionale economie wordt in samenwerking met andere overheden (en andere partners) in 2024 onderzocht wat de toekomstige behoefte is en welke keuzen hierin te maken zijn. Indien noodzakelijk scherpen we de Nota bedrijfsruimte aan (actielijn 3).

Actie 8: Testen van selectieve uitgifte

Doel: het opdoen van ervaring en testen van regelgeving op het gebied van uitgifte van kavels en verkoop van panden door de gemeente aan specifiek gewenste gebruikers.

Instrumentarium: De gemeente is, zij het op kleine schaal, ook een actieve partij in de bedrijfsruimtemarkt. Zij verkoopt panden die niet tot de kernportefeuille behoren en geeft op een aantal locaties kavels voor bedrijfsruimte uit. Waar mogelijk zullen we eisen stellen aan het programma, zoals momenteel gebeurt bij de verkoop van panden in het Schiekadeblok. In de Spaanse Polder worden kavels op de markt gebracht met een aanvullend ruimtelijk-economisch eisenpakket, opgenomen in de marktselectieprocedure. Deze procedure kan na evaluatie ook bij andere uitgiften ingezet worden. Versmalling van de gebruiksmogelijkheden betekent mogelijk inkomstenderving of op lagere animo in de markt. De inzet op uitgifte draagt voor slechts een klein deel bij aan het behalen van het kwantitatieve target, de inzet is met name relevant om te testen of het stellen van specifiekere eisten aan eindgebruikers het gewenste effect heeft. Daarmee draagt de actie vooral bij aan (actielijn 3).

De Verbinding: Sociaal bouwbedrijf zoekt locatie in Rotterdam

De Verbinding, een bijzonder timmer- en constructiebedrijf met een sociale missie, heeft al diverse opdrachten in en om Rotterdam mogen uitvoeren en is daarom op zoek naar een geschikte locatie in de stad. Het van oorsprong Groningse bedrijf bestaat al 16.5 jaar en heeft als doel dove en slechthorende mensen werk bieden. Gebarentaal is binnen dit bedrijf dan ook de voertaal.

De Verbinding begon met het leveren van prefab-dakkapellen voor fabrikanten en aannemers. Daarnaast is het assortiment aan producten uitgebreid en leveren zij ook prefab-meterkasten, houten kozijnen, deuren en ramen, aluminium schuifpuien en andere timmerwerken.

"Ons sociale model, waarbij winst wordt geïnvesteerd in groei, mensen en machines, en we geen overheidssubsidies ontvangen, maakt betrouwbaarheid, kwaliteit en scherpe prijzen cruciaal om ook in de toekomst werk te kunnen blijven bieden aan mensen met een gehoorbeperking." aldus Frank Frumau, kwartiermaker Rotterdam.

Voor hun uitbreiding naar Rotterdam zoeken ze een locatie die toegankelijk is met het openbaar vervoer en geschikte stroomvoorzieningen heeft. Ook moet de locatie ruimte bieden voor hun prefab-elementen, een fabrieksruimte van ongeveer 1000 tot 1500 m² met een vrije werkhoogte van vijf meter. De werkzaamheden produceren enig geluid dus het is van belang om een plek te vinden waar dat kan. Het vinden van deze ideale locatie in Rotterdam zal hun missie kunnen voortzetten om dove en slechthorende mensen werk te bieden!

4. Met wie?

De gemeente handelt in dit speelveld met een groot aantal belanghebbenden. Hoe meer belanghebbenden hetzelfde toekomstbeeld voor ogen hebben, en daarnaar handelen, des te dichter we dat toekomstbeeld zullen benaderen.

Samenwerking binnen de stad

De voor de hand liggende partners in dit actieplan zijn de bedrijven die :

1. Ruimte nodig hebben om te kunnen ondernemen;
2. Ruimte anders kunnen gebruiken voor hun onderneming;
3. Ruimte elders in de stad kunnen gebruiken.

Nu is er geen prototype bedrijf dat als blauwdruk gebruikt kan worden. We spreken daarom individueel en collectief met bedrijven uit allerlei sectoren en met koepel- en brancheorganisaties zoals MKB Rotterdam Rijnmond, VNO-NCW etc. Uit de gesprekken halen we informatie over de algemene stand van zaken op vestigingsplaatsfactoren, maar ook ervaringen in specifieke zoektochten naar geschikte huisvesting. Om het gezamenlijk belang breder bespreekbaar te maken wordt een klankbordgroep ingericht. De acties uit het actieplan worden afgestemd met het MKB middels de MKB-toets.

De ontwikkelaar en de eigenaar van de locaties en het vastgoed hebben een sleutelrol in het behouden (plus verbeteren) en het realiseren van voldoende bedrijfsruimte. Ook binnen deze doelgroep is geen prototype te vinden dat voor alle situaties bruikbaar is. Om voldoende locaties van goede kwaliteit beschikbaar te houden en te krijgen is kennisdeling over de markt en behoefte van bedrijven het vertrekpunt. De ervaring leert dat de bedrijfsruimte markt gesegmenteerd is en minder ontwikkeld dan de woningmarkt.
Het komt overigens juist bij bedrijfsruimten voor dat het gevestigde bedrijf (de gebruiker van het pand) zelf eigenaar is van de grond en het gebouw . Ook intermediairs als makelaars spelen een grote rol in het inzichtelijk maken van de markt. Samenwerkingsverbanden zoals het POR worden benaderd om de opgave van het vastgoed perspectief te bespreken. Ook hier organiseren we gesprekken en zetten we een stedelijk netwerk op.

Samenwerking binnen gebieden

Binnen gebieden waar bedrijfsruimte aanwezig is – zowel bedrijventerreinen als binnenstedelijke gebieden – zoeken we de samenwerking met partijen die daar een positie (als gebruiker of vastgoedpartij) hebben. Om met elkaar in gesprek te komen en te blijven over de toekomst van het gebied en af te stemmen over de acties die de verschillende partijen er uitvoeren.

Iris van den Broek

Joep Boute

De partijen die positie in een gebied hebben, stimuleren we niet alleen om met de gemeente samen te werken maar ook om onderling samen te werken. We ondersteunen hen bij:

- Oprichting van een collectief van bedrijven en/of eigenaren (bv. in een BIZ);
- Oprichting van werkcoöperaties.
- Het inzetten van parkmanagers

Samenwerking over de gemeentegrenzen

Rotterdam is niet uniek in de problematiek van schaarse bedrijfsruimte. In bijna alle Nederlandse gemeenten speelt dit vraagstuk. Ook andere overheden denken daarom na over wat het juiste bedrijf op de juiste plek is en met welke instrumenten daar sturing aan gegeven kan worden. Zo ook in onze buurgemeenten, bij de MRDH, de Provincie Zuid-Holland en het Rijk. Elke gemeente heeft de vrijheid om zijn eigen strategie te bepalen, maar omdat de bedrijfsruimte-markt regionaal opereert is onderlinge afstemming over vraag en aanbod een regionaal belang. Hiervoor wordt de regionale bedrijventerreinen strategie opgesteld en periodiek herijkt.

Breder bewustzijn belang bedrijfsruimte

De schaarste van bedrijfsruimte raakt de economie van heel Nederland. Het maatschappelijk belang is groot en vraagt om meer bewustzijn. Rotterdam heeft zich aangesloten bij het SKBN (Stichting Kennisalliantie Bedrijventerreinen Nederland). Hierin zijn ontwikkelmaatschappijen, onderwijsinstellingen, overheden en bedrijfsleven georganiseerd. Dit netwerk biedt een uitstekend podium om kennis te delen en gezamenlijk lobby te voeren. Rotterdam is samen met de Provincie Zuid Holland, gemeente Den Haag en MRDH op 9 november 2023 host van het nationale BT Event.

Hoftijzer Vastgoedonderhoud

Het bedrijf, in 1885 opgericht door schilder en glazenier Cornelis Hoftijzer, is 138 jaar later een allround vastgoed onderhoudsbedrijf. Van het conserveren van staalconstructies tot schilderwerk en van gevelrenovatie tot dakherstel. Dit doet het bedrijf voor onder andere woningcorporaties in Rotterdam en omgeving, een aantal grotere VvE-beheerders, scholen en zorginstellingen.

Goed personeel is essentieel voor het bedrijf. Anno 2023 werken er circa 125 mensen bij het bedrijf waarvan een aantal al hun hele carrière. Vakmensen zijn het enige bestaansrecht en daarom leert Hoftijzer als leerwerkbedrijf nieuwe generaties het vak. Als werkgever ben je het meest aantrekkelijk wanneer je dicht op de mensen kunt staan en dus relatief dicht bij het werk gevestigd bent. Niet alleen vanuit logistieke efficiëntie maar ook vanuit een sociaal oogpunt. Zeker als het op het begeleiden van leerlingen of mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aankomt. Met de aankomende Zero Emissie stadslogistiek is het zelfs ondenkbaar om ver van het stadcentrum verwijderd te zitten.

Het werk vindt op allerlei locaties in de stad plaats. Maar de thuisbasis in Schiebroek is essentieel voor de opslag van materialen en machines, denk aan hoogwerkers, steigers, ladders en andere benodigdheden als het op onderhouden aankomt.

www.ondernemen010.nl

Gemeente
Rotterdam