

# Resultaten ondernemersonderzoek Achtersluispolder 2022

NAUTISCH  
CLUSTER

HAVEN  
KWARTIER

MAAK.PARK  
DE VREDE

SLUIS  
KWARTIER

BOLBAKEN

Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd of gedeeld met derden zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever: Ondernemersvereniging Zaandam Zuid.

# Inleiding

In opdracht van de Ondernemersvereniging Zaanstad Zuid heeft Strabo een enquête afgenomen onder alle bedrijven in de Achtersluispolder te Zaandam. Het onderzoek vond plaats in oktober 2022.

Aanleiding van het onderzoek is het plan van de gemeente Zaanstad om 4.500 woningen te bouwen in de Achtersluispolder, en het gebied te transformeren naar een woon-werkgebied.

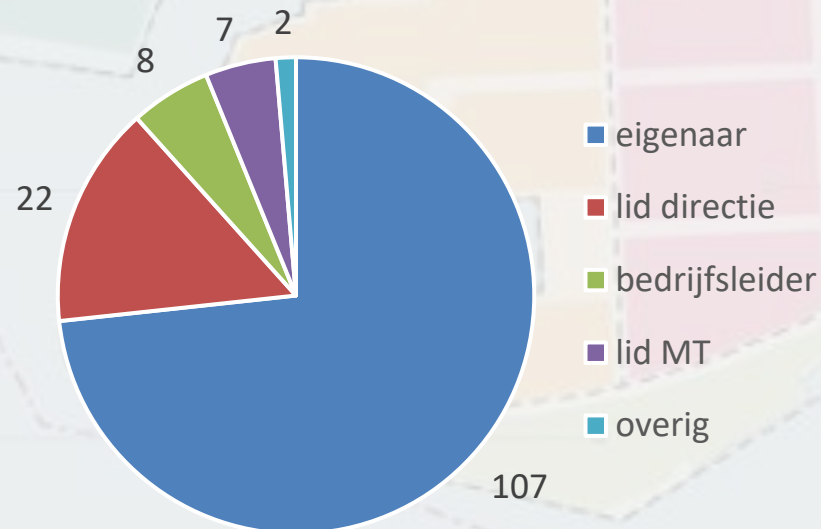
Doel van het onderzoek is een update van het in 2019 uitgevoerde onderzoek naar de mening van de ondernemers over deze transformatie en de gevolgen voor hun bedrijfsvoering. De update is ook nodig gezien de veranderde economische situatie waarin Nederland zich nu bevindt, denk aan de gevolgen van COVID, personeelstekorten, inflatie en schaarste door de oorlog in Oekraïne.

Breng- en haalmethode: Alle bedrijven zijn persoonlijk benaderd door medewerkers van Strabo met een vragenlijst die zowel schriftelijk als online ingevuld kon worden. Een week later is het bedrijf nogmaals bezocht om de enquête op te halen of te attenderen op de mogelijkheid om deze online in te vullen. Indien er niemand aanwezig was of niet opgedan werd, is de enquête in de brievenbus gedeponneerd, vergezeld van een antwoordenvelop en de link naar het online-onderzoek in de begeleidende brief.

# Overzicht response

Op basis van een uitdraai van het KVK-register kwamen wij op 662 bedrijfsnamen. Aangevuld met 29 OVZZ-leden die niet op de lijst stonden kwamen we op 691 bedrijfsnamen op 328 unieke adressen. Een deel van de bedrijven opereert echter onder meerdere namen op hetzelfde adres. Tijdens het veldwerk zijn nog aanvullingen gedaan. In totaal kwamen wij op 377 bedrijfsnamen en aanvullend 122 adressen zonder bedrijfsnaam aanduiding. Dit kunnen zowel anonieme bedrijven zijn als leegstand. Een deel betreft ook opslagruimte voor bedrijven die statutair elders gevestigd zijn. Indien we de adressen uitsluiten zonder bedrijfsnaam bestaat de populatie uit circa 377 bedrijven.

In totaal zijn 102 online ingevuld en 49 schriftelijk. Omdat 5 bedrijven ofwel 2x online of zowel schriftelijk als online hebben meegedaan, bedraagt de netto respons 146 bedrijven ofwel 39%.



# Overzicht response

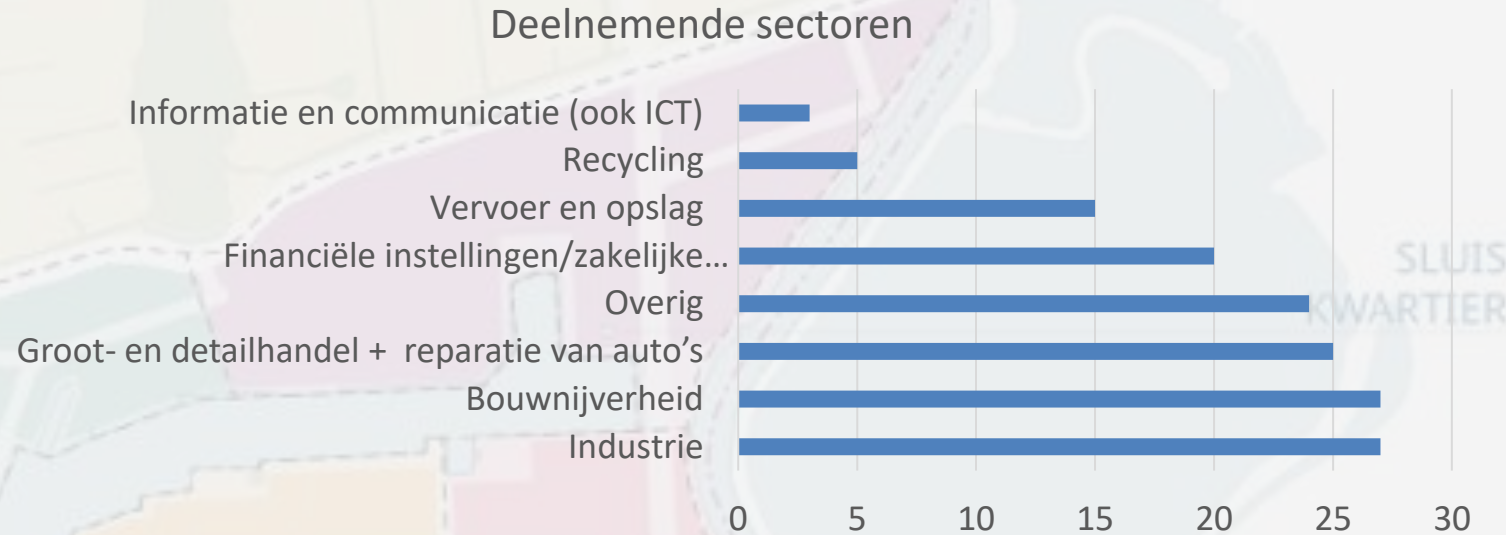
THORBECKE  
ZONESLUIS  
KWARTIER

BOLBAKEN

	response	%	adressen	bedrijven	% deelname adressen	% deelname bedrijven
onbekend/overig	12	8%				
Barndegat	20	14%	178	80	11%	25%
Bolbaken	3	2%	3	3	100%	100%
Kruisbaken	6	4%	21	17	29%	35%
Noorder IJ- en Zeedijk	1	1%	2	2	50%	50%
Noorder IJ- en Zeeweg	2	1%	6	6	33%	33%
Pieter Lieftinckweg	11	8%	29	29	38%	38%
Rijshoutweg	12	8%	49	37	24%	32%
Sluispolderweg	50	34%	114	114	44%	44%
Symon Spiersweg	2	1%	2	2	100%	100%
Uiterdijk	2	1%	8	7	25%	29%
Vredeweg	13	9%	50	47	26%	28%
Zomerdijk	3	2%	14	14	21%	21%
Zuiddijk	9	6%	19	19	47%	47%
Totaal	146	100%	495	377	29%	39%

# 1. Kenmerken van de deelnemende bedrijven

Ruimtegebruik	N	%
< 200 m <sup>2</sup>	43	30%
200 - 499 m <sup>2</sup>	20	14%
500 - 999 m <sup>2</sup>	22	15%
1.000 - 4.999 m <sup>2</sup>	30	21%
5.000–9.999 m <sup>2</sup>	19	13%
1 hectare of meer	8	6%
Totaal	142	100%



De respons varieert per gebied: bedrijven gevestigd aan de Barndegat, Rijshoutweg en Zomerdijk zijn ondervertegenwoordigd, bedrijven aan de Sluispolderweg en Zuiddijk zijn juist oververtegenwoordigd.

Voor een ophoging van de response naar gebiedsniveau is door middel van een weging/ophoging op straatniveau de respons in overeenstemming gebracht met het aantal gevestigde bedrijven in de betreffende straat.

# 1. Kenmerken van de deelnemende bedrijven

THORBECKE  
ZONE

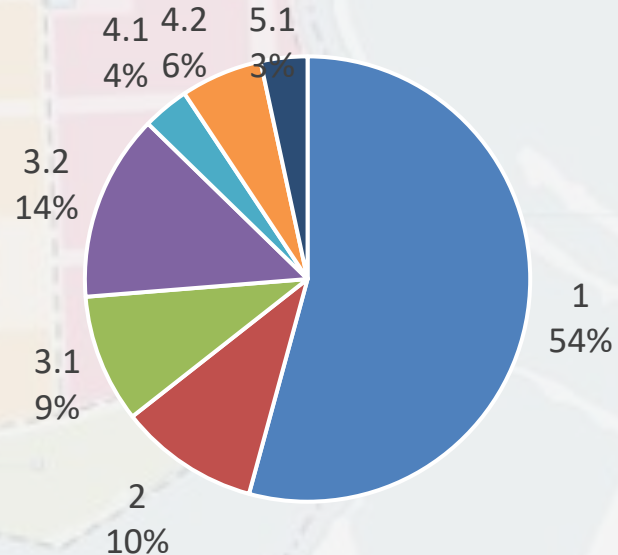
SLUIS  
KWARTIER

BOLBAKEN

- Zowel huurders als eigenaren van het vastgoed hebben gereageerd.
- De bedrijven die meewerkten zitten in uiteenlopende milieu-categorieën van de zwaarste (5.1) tot de lichtste categorie (1) Het merendeel van de bedrijven die de categorie niet ingevuld heeft, zal behoren tot categorie 1 of 2.

eigenaar of huurder van het pand	N	%
onbekend/niet ingevuld	79	54%
eigenaar	28	19%
huurder	39	27%
Totaal	146	100%

Milieucategorie	N	%
niet ingevuld	28	19%
1	64	44%
2	12	8%
3.1	11	8%
3.2	16	11%
4.1	4	3%
4.2	7	5%
5.1	4	3%
Totaal	146	100%



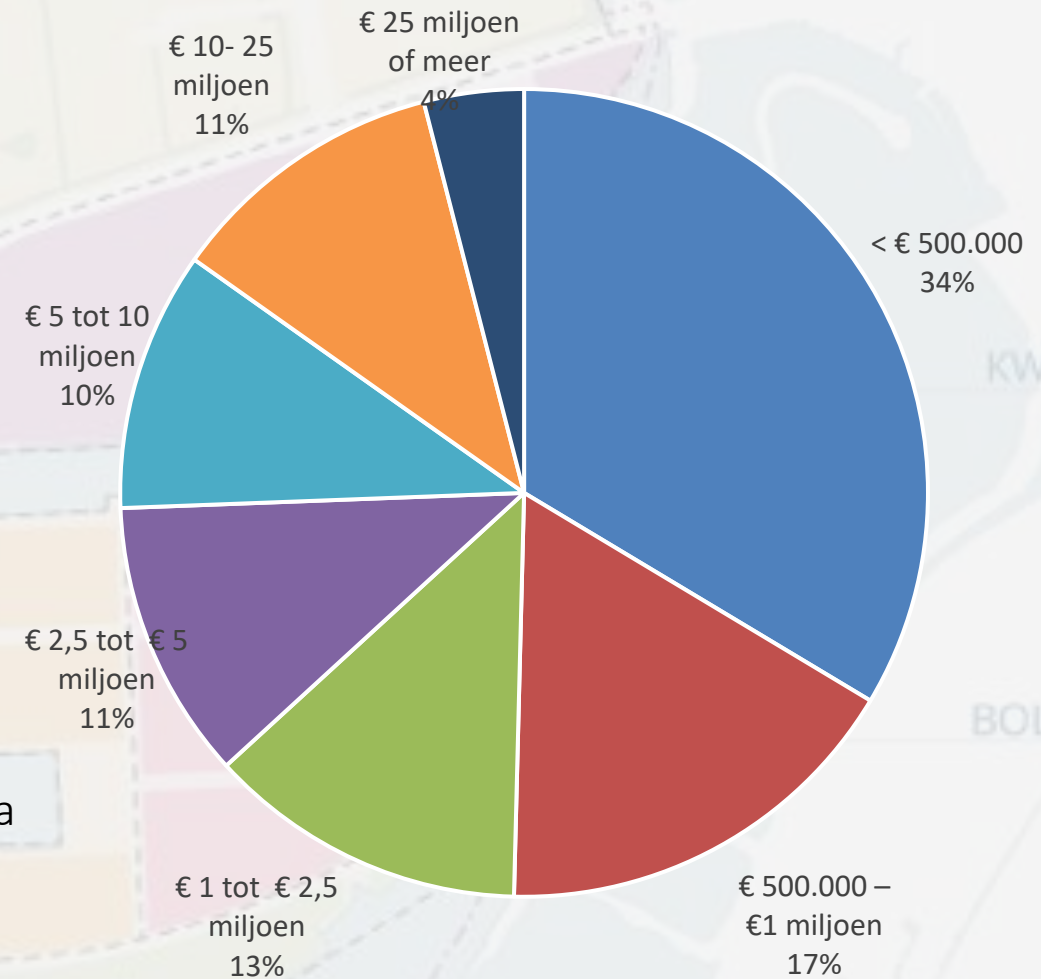
## 2. Geschatte economische waarde

THORBECKE  
ZONE

Aan de bedrijven is gevraagd in welke categorie de omzet valt van het bedrijf dat op deze locatie gevestigd is.

Voor een inschatting van de economische waarde voor de gehele Achtersluispolder is de respons opgehoogd naar het totaal aantal bedrijven.

De geschatte jaaromzet van de deelnemende bedrijven bedraagt circa 600-750 miljoen euro. Voor de gehele Achtersluispolder is deze ingeschat op circa 1,5-2 miljard euro.

SLUIS  
KWARTIER

BOLBAKEN

## 2. Geschatte economische waarde

THORBECKE  
ZONE

Omzet	N response	% response	N ophoging	midden van 25% boven de klasse ondergrens		hoog (x mil.)	laag (x milj.)	Totaal (schatting)	
				Hoog (x1.000)	Laag (x1.000)			hoog (x mil.)	laag (x milj.)
< € 500.000	42	29%	125	€ 250	€ 125	€ 10,50	€ 5,30	€ 31,30	€ 15,60
€ 500.000 – €1 miljoen	21	14%	54	€ 750	€ 625	€ 15,80	€ 13,10	€ 40,30	€ 33,60
€ 1 tot € 2,5 miljoen	16	11%	42	€ 1.750	€ 1.375	€ 28,00	€ 22,00	€ 72,80	€ 57,20
€ 2,5 tot € 5 miljoen	14	10%	36	€ 3.750	€ 3.125	€ 52,50	€ 43,80	€ 136,70	€ 113,90
€ 5 tot 10 miljoen	13	9%	35	€ 7.500	€ 6.250	€ 97,50	€ 81,30	€ 260,10	€ 216,80
€ 10- 25 miljoen	14	10%	33	€ 17.500	€ 16.250	€ 245,00	€ 227,50	€ 582,50	€ 540,90
€ 25 miljoen of meer	5	3%	14	€ 50.000	€ 31.250	€ 250,00	€ 156,30	€ 702,90	€ 439,30
Wil deze informatie niet delen	20	14%	47	€ 2.500	€ 1.000	€ 50,00	€ 20,00	€ 116,50	€ 46,60
Totaal	145	100%	385			€ 749,30	€ 569,10	€ 1.943,00	€ 1.463,80



### 3. Werkzame personen

THORBECKE  
ZONE

	aantal personen totaal	aantal personen hoog opgeleid	aantal personen laag opgeleid
	N	N	N
geen		13	36
1	30	44	11
2-4	20	39	24
5-9	30	16	23
10-24	27	16	23
25-99	23	7	14
100 of meer	5		4
response	2.876	757	2.057
woont in Zaanstad	1.539		
schatting Achtersluispolder (ophoging)	6.333	1.816	4.356
woont in Zaanstad	3.467		

SLUIS  
KWARTIER

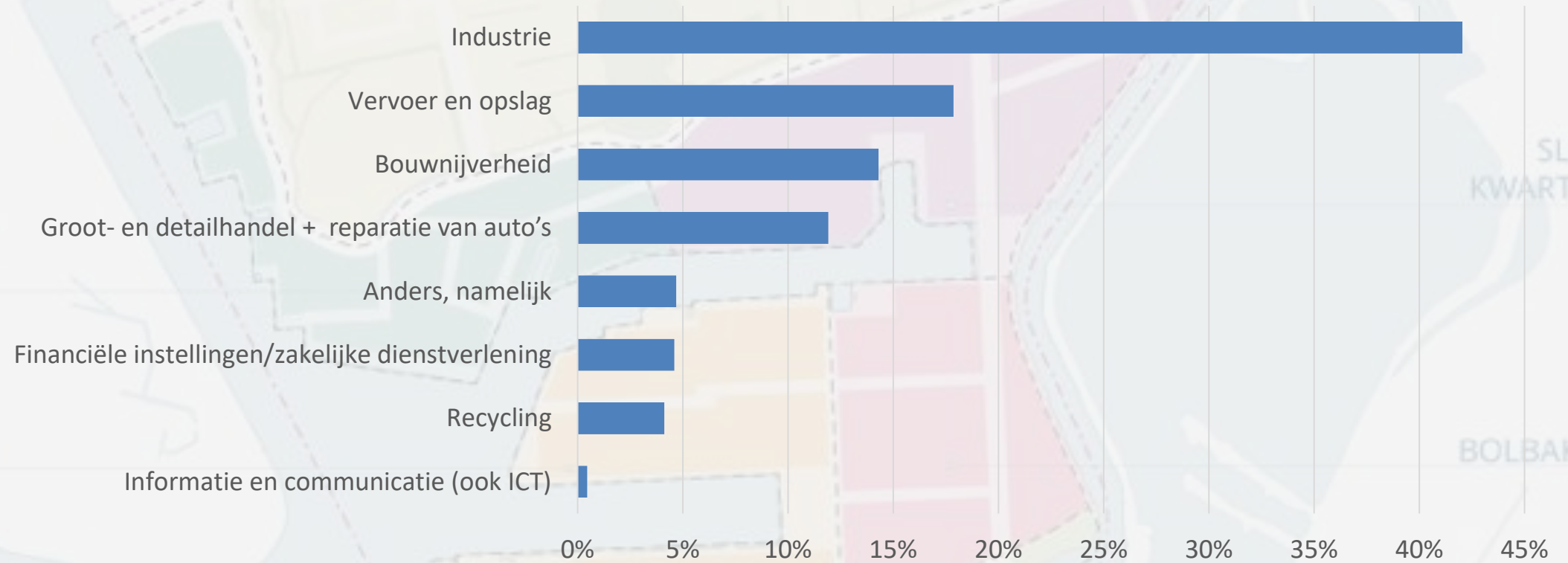
BOLBAKEN

- Afgaande op een ophoging van de respons werken er naar schatting 6.000-6.500 personen in de Achtersluispolder.
- Ruim twee derde (68%) hiervan is laag of middelbaar opgeleid.
- In totaal woont 55% in Zaanstad

### 3. Werkzame personen

THORBECKE  
ZONE

Geschatte aandeel werkgelegenheid



De in de Achtersluispolder aanwezige industrie biedt circa 40 % van de werkgelegenheid, waarvan relatief veel voor laag/middelbare opgeleiden.

SLUIS  
KWARTIER

BOLBAKEN

## 4. Vervoersbewegingen

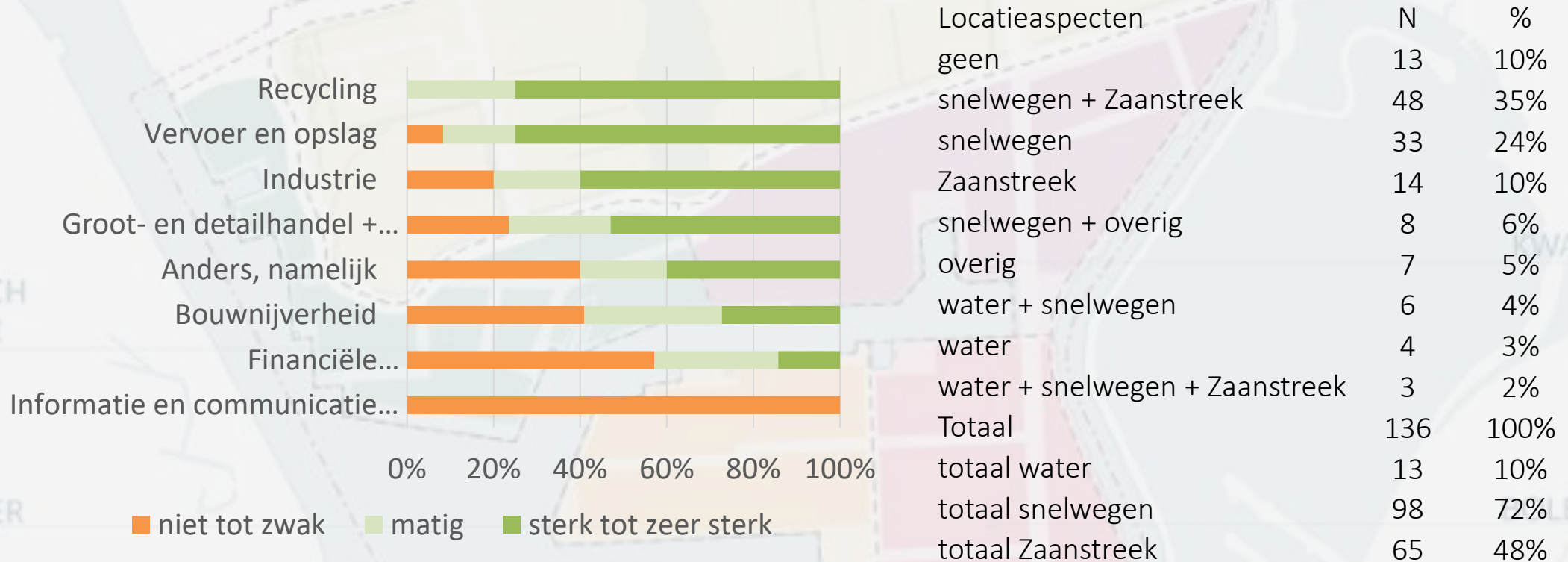
	vrachtwagens	busjes	personenwagens	overige vervoermiddelen	totaal vervoermiddelen
	N	N	N	N	N
geen	71	52	20	123	7
1	6	11	13	2	14
2-4	18	28	23	7	16
5-9	10	19	16	1	16
10-24	14	18	38	1	44
25-99	14	4	20		28
100 of meer	4	1	4		9
response	1.353	742	2.282	37	4.414
ophoging totaal	3.673	1.944	5.939	75	11.631

Het aantal vervoersbewegingen is door de respondenten uitgedrukt in het aantal voertuigen dat dagelijks van/naar het bedrijf gaat.

Het totaal geacht aantal vervoersbewegingen ligt daarmee (uitgaande van 2 bewegingen per dag) op minimaal 12.000 en maximaal 24.000.

De recycling-bedrijven genereren de meeste vervoerbewegingen met vrachtwagens, gevolg door de industrie. Bedrijven met veel personeel of een sterke publieksfunctie genereren veel personenwagenverkeer.

## 5. Locatie-aspecten en binding



- De binding aan de Achtersluispolder is het sterkst in de sectoren recycling, vervoer en opslag en industrie.
- De binding is het zwakst in de ICT-sector en overige zakelijke dienstverlening.
- De ligging ten opzichte van snelwegen is verreweg het belangrijkste locatieaspect, gevolgd door de ligging in de Zaanstreek. Voor een aantal grote bedrijven (industrie en werven) is de ligging aan het water essentieel.

## 6. Plannen

Plannen locatie naar branche	geen plannen	uitbreiden op deze locatie	verhuizen binnen Achtersluispolder	verhuizen binnen Zaanstad	verhuizen naar elders
Groot- en detailhandel + reparatie van auto's	40%	28%		12%	4%
Vervoer en opslag	40%	13%	20%	20%	
Industrie	44%	30%	4%	11%	4%
Overig	58%	21%	4%		8%
Recycling	60%	40%			
Bouwnijverheid	63%	26%	4%	4%	
Financiële instellingen/zakelijke dienstverlening	65%	10%			10%
Informatie en communicatie (ook ICT)	67%		33%		
Totaal	53%	23%	5%	7%	4%

- Er is veel dynamiek in het gebied. Bijna een kwart van de bedrijven wil uitbreiden op de huidige locatie, 12% wil verhuizen binnen de Achtersluispolder of Zaanstad.
- Behoeftte aan uitbreiding in de Achtersluispolder is sectorbreed.
- Verhuizen buiten de Zaanstreek is vrijwel niet aan de orde.

## 7. Duurzaamheid

THORBECKE  
ZONE

	niet	al gedaan	van plan	weet niet/geen mening	totaal
energiebesparende maatregelen	7%	78%	12%	3%	100%
duurzame energieopwekking (bijv. zonnepanelen)	38%	22%	33%	7%	100%
gescheiden afval inzameling	17%	72%	5%	6%	100%
circulaire economie (hergebruik)	23%	55%	9%	12%	100%
duurzame grondstoffen of verpakkingen	31%	40%	8%	20%	100%

SLUIS  
VARTIER

- Veel bedrijven hebben al geïnvesteerd in duurzaamheid, met name energiebesparende maatregelen, gescheiden afval inzameling en in mindere mate in hergebruik (circulair).
- De meeste plannen zijn er voor duurzame energieopwekking op eigen terrein.
- De mate waarin geïnvesteerd is varieert sterk per sector, waarbij vooral de industriële bedrijven vaak plannen hebben voor investeringen in duurzaamheid (met name energieopwekking).

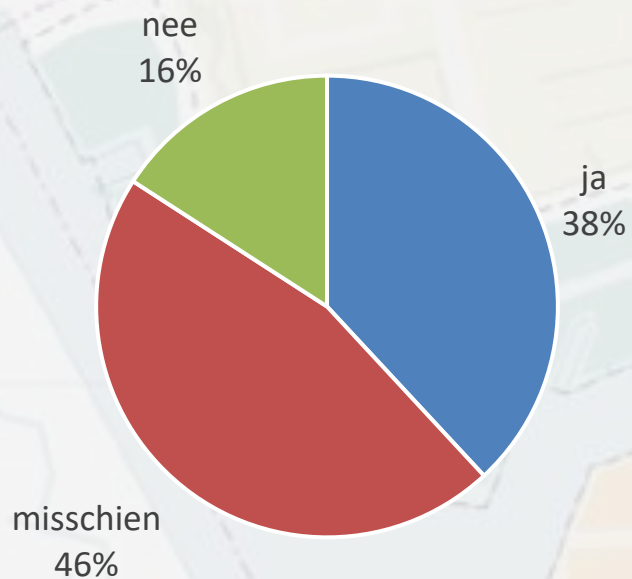
MAAK.PARK  
DE VREDE

BOLBAKEN

## 7. Plannen en duurzaamheid

THORBECKE  
ZONE

Transitie gevolgen voor investeringen in  
duurzaamheid



- 84% van de bedrijven geeft aan dat de transitie zeker of misschien gevolgen heeft voor investeringen in duurzaamheid.
- Het gaat dan vooral om de sector industrie.

SLUIS  
WARTIER

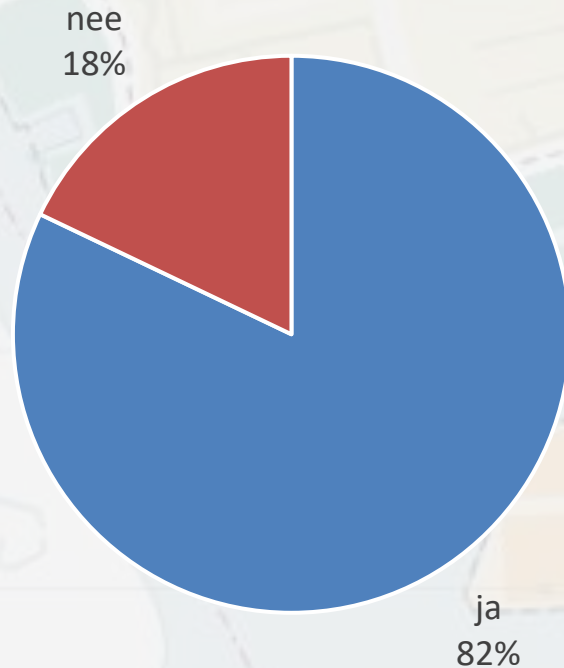
BOLBAKEN

MAAK.PARK  
DE VREDE

## 8. Transitie

THORBECKE  
ZONE

Op de hoogte van transitieplannen



- Het merendeel van de respondenten is op de hoogte van de plannen.
- OVZZ-leden zijn vaker op de hoogte van de plannen dan niet-leden.
- Grote bedrijven zijn beter op de hoogte dan kleine bedrijven.
- Naar locatie is er weinig verschil.

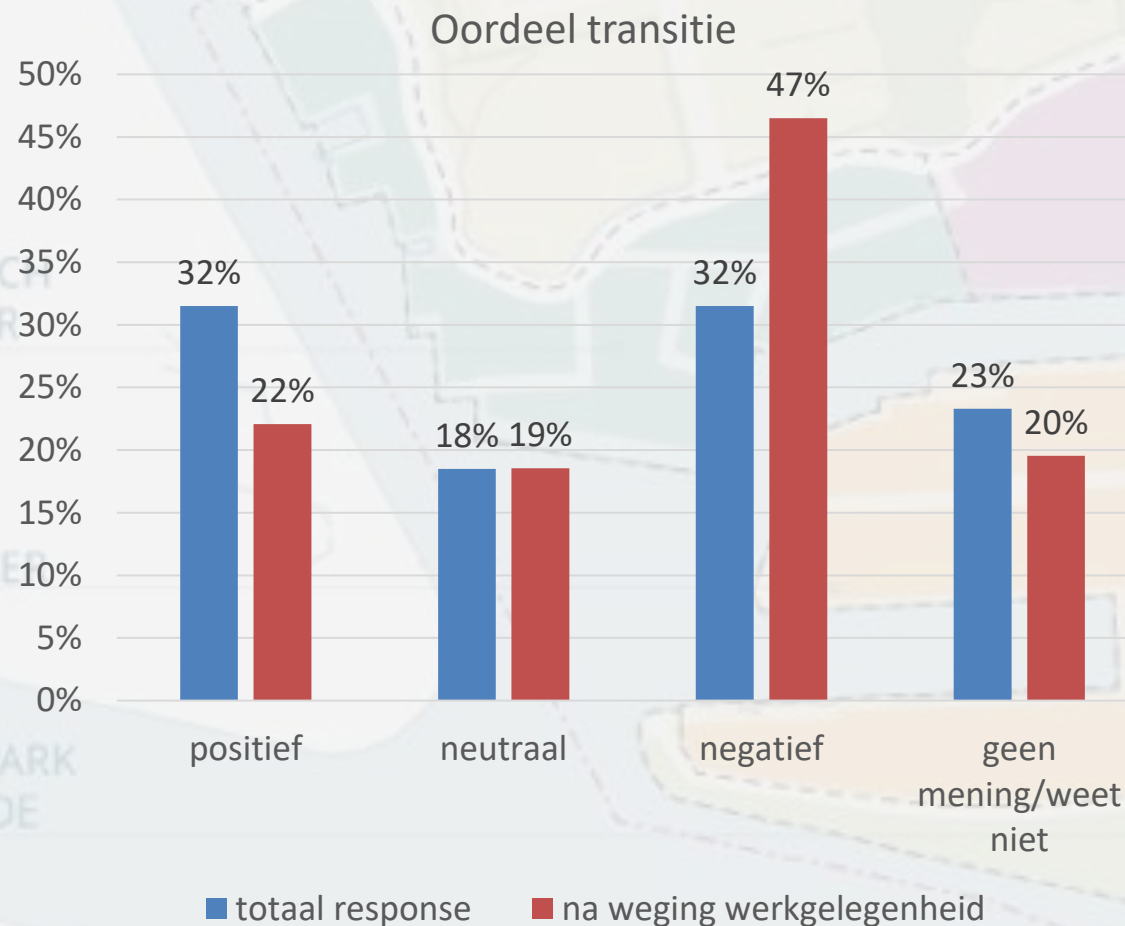
SLUIS  
KWARTIER

BOLBAKEN

MAAK.PARK  
DE VREDE



## 8. Oordeel transitie

THORBECKE  
ZONE

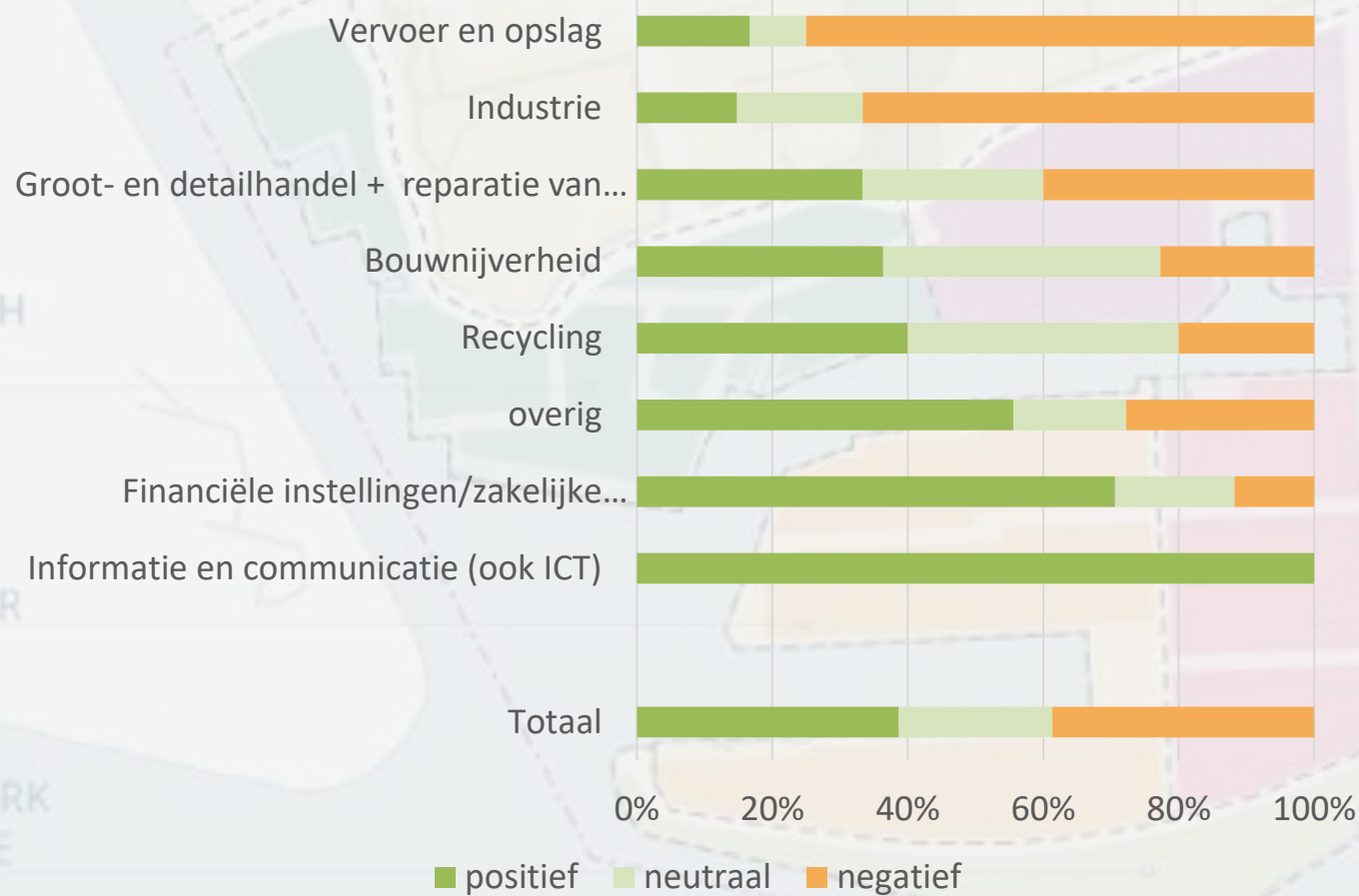
- Van de deelnemende bedrijven is 32% positief en 32% negatief.
- Indien resultaten gewogen worden naar omvang van de werkgelegenheid is het oordeel negatiever: 22% positief en 47% negatief.

■ *N.B Het oordeel kon zowel positief, neutraal als negatief zijn*

SLUIS  
KWARTIER

BOLBAKEN

## 8. Oordeel transitie



- Per sector wordt er verschillend gedacht.
- Vervoer en opslag en industrie zijn per saldo (zeer) negatief over de transitie.
- De zakelijke dienstverlening, kunsten en ICT zien juist de kansen en worden niet direct geraakt in het bedrijfsproces,
- Bouw ziet zowel voor- als nadelen.

## 8. Oordeel transitie: voordelen

- Woningbouw is nodig, geschikte locatie;
- Woningen helpen bij meer arbeidscapaciteit in de regio;
- Verbreding eigen klantenkring;
- Waarde van eigen vastgoed gaat stijgen;
- Eigen bedrijf past goed in woon-werkgebied;
- Gebied wordt leefbaarder. Aangenamer werkklimaat;
- Medewerkers dicht bij werk. Meer sociale controle. Aantrekkelijker voor medewerkers om in de Achtersluispolder te werken;
- Gebied wacht al te lang op plannen;
- Vernieuwing in leefbaarheid en werkgelegenheid brengt ook nieuwe kansen;
- Niet alle ruimte wordt optimaal benut in de Achtersluispolder;
- Veel verouderde gebouwen te dicht op elkaar. Goed moment om flink te veranderen.

Zie bijlage voor volledig overzicht.

## 8. Oordeel transitie: nadelen

- Wonen en werken geeft altijd overlast voor elkaar (verkeer, geluid, stank);
- Woonwerk met zware industrie gaat niet;
- Bedrijf moet verhuizen;
- Bedrijf wil of kan niet verhuizen;
- Bedrijf moet activiteiten staken;
- Verhuiskosten erg hoog, nagenoeg niet uitvoerbaar;
- Geen alternatieve locatie beschikbaar, HoogTij is vol;
- Onzekerheid voor wat betreft investeringen;
- Verkeersveiligheid is in het geding;
- Het levensgevaarlijk wordt, zo veel vrachtverkeer, bijzondere manoeuvres;
- De Hoop dan moet sluiten en gesloopt wordt;
- Verslechtering van de bereikbaarheid vanwege ontsluiting. Extra milieumaatregelen etc.;
- Er moet nog wel wat gebeuren om het hier leefbaar te maken (rioolzuivering naast de deur is niet echt prettig).
- Zie bijlage voor volledig overzicht.

## 6. Oordeel transitie: neutraal

- Bij vestiging was deze ondernemer al bekend met plannen;
- Gaat met bedrijf al verhuizen;
- Transitie heeft geen invloed op bedrijfsvoering;
- Biedt zowel kansen als bedreigingen;
- Onvermijdelijk, onontkoombaar;
- Nog geen beeld van de plannen;
- Nog geen beeld van impact op eigen bedrijf.
- zie bijlage voor volledig overzicht.

THORBECKE  
ZONE

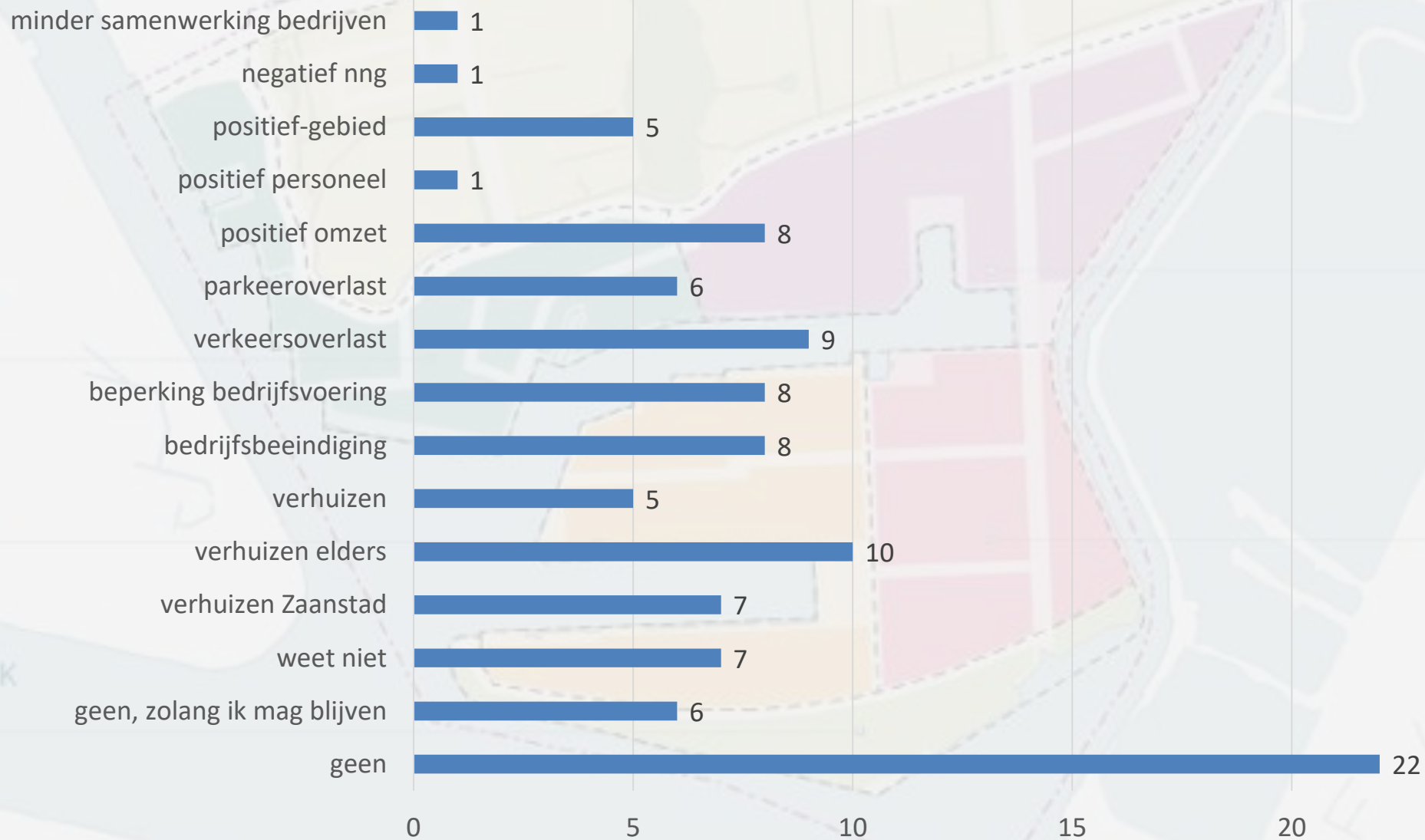
SLUIS  
KWARTIER

HAVEN  
KWARTIER

BOLBAKEN

MAAK.PARK  
DE VREDE

## 9. Gevolgen van de transitie

THORBECKE  
ZONESLUIS  
KWARTIER

BOLBAKEN

## 9. Gevolgen van de transitie: negatief

### Gedwongen verhuizen:

- “Wij zullen moeten verhuizen, wat enorme kosten met zich meedraagt. Zullen ook naar een andere stad moeten, in Zaanstad voorlopig geen plek.”
- Bedrijven verwachten te moeten gaan verhuizen als gevolg van verkeers-, stank- of geluidsoverlast die niet samengaan met een woonwijk.
- Verhuizen door het verdwijnen van betaalbare huisvesting: bijvoorbeeld de Hoop.
- Aanpassen van bedrijfsprocessen: bijvoorbeeld beperken geluidsoverlast.
- “Er zullen nieuwe bewoners op den duur gaan klagen dat wij herrie en geur overlast veroorzaken terwijl wij er al 25 jaar zitten.”

### Bedrijfsbeëindiging:

- “Dan zijn wij genoodzaakt te stoppen, verhuizen zal te duur worden.”
- “Wij zijn als bedrijf gebonden aan de directe omgeving, uitwijk is tegen die tijd én nu al niet meer mogelijk.”

### Beperking van de bedrijfsvoering/overlast:

- Potentieel moeilijkere bereikbaarheid van ons bedrijf en potentieel te nemen maatregelen (en dus extra kosten) om overlast voor de woningen te voorkomen.
- “Verkeersbewegingen, geluid, stof, gaat te alle tijden overlast veroorzaken. Zwaar verkeer en kinderen die naar school gaan, veiligheid van bewoners moet gewaarborgd blijven.”
- Meer klachten t.a.v. geluid, verkeer. Bereikbaarheid is heel belangrijk.

## 9. Gevolgen van de transitie: positief

Positief omzet/waarde vastgoed

- “Ik denk voor ons/mij als eigenaar van bedrijfsunits alleen maar positief is voor de waarde en (waarschijnlijk) niet hoeft te vrezen dat deze units plaats moeten maken voor woningbouw.”
- “Wordt een aantrekkelijk gebied en interessant voor werkzaamheden in onze bedrijfstak.”

Positief ontwikkeling gebied

- “Het gebied knapt op en wordt meer betrokken bij de woonwijk.
- “Veel verouderde gebouwen te dicht op elkaar. goed moment om flink te veranderen.
- “Werken en wonen in het zelfde gebied vindt ik positief. Scheelt vele kilometers verplaatsingen.”

THORBECKE  
ZONE

SLUIS  
KWARTIER

HAVEN  
KWARTIER

BOLBAKEN

MAAK.PARK  
DE VREDE



## 10. Conclusies

- Het aanbod aan bedrijven in de Achtersluispolder is buitengewoon divers. Van creatieve zzp-sector tot traditionele maakindustrie, van traditionele houtbewerking en scheepswerven tot grote logistieke bedrijven. Maar ook ICT-bedrijven en zakelijke dienstverleners. Door die variatie is er ook een groot verschil in de perceptie van de transitieplannen. Waar de ene sector niet geraakt wordt of juist denkt te profiteren van de transitie, is het de maakindustrie, recycling, vervoer en opslag en bouwnijverheid gerelateerde sector die direct of indirect geraakt worden in hun bedrijfsprocessen.
- Bereikbaarheid speelt een zeer belangrijke rol bij de keuze voor de Achtersluispolder. De ligging aan de A8 met aansluiting op de A7, A10 en A5 maakt het gebied buitengewoon aantrekkelijk voor heel veel bedrijven. Die bereikbaarheid zorgt ook voor veel vervoersbewegingen. Het talrijke vrachtverkeer (naar schatting circa 2500 vrachtwagens op dagbasis) maar ook busjes (ca. 1.500) en personenwagen (ca. 6.000) kan nu nog redelijk ongehinderd door het gebied manoeuvreren. In een woon-werkgebied verwachten ondernemers dat de verkeersveiligheid in het geding komt en dat dit leidt tot bedrijfsbeëindiging, gedwongen verhuizing of belemmering van het bedrijfsproces.
- De sectoren die het meest getroffen (industrie, recycling, vervoer en opslag, bouw gerelateerde bedrijven en groothandel), worden door de transitie zijn niet alleen verantwoordelijk voor de meeste banen, maar vooral voor banen op een lager/middelbaar niveau waarvan het merendeel woonachtig in Zaanstad.
- Andere problemen die voorzien worden zijn klachten van bewoners over geur- en geluidoverlast. Ook als men niet direct op een te transformeren locatie gevestigd is, vreest men dat klachten van omwonenden zullen leiden tot (gedwongen) vertrek of kostbare aanpassingen.
- Als gevolg van de transitie verwachten 25 van de 146 deelnemende bedrijven te moeten verhuizen of de activiteiten te beëindigen. Dit zijn zowel zzp-ers (7) als grotere bedrijven (10-50 werknemers). In het lijst ontbreken de allergrootste werkgevers in het gebied. In totaal staat 12% van de banen op de tocht (338 van de 2876 banen van de aan het onderzoek deelnemende bedrijven ).

## 10. Conclusie

- 32% van de bedrijven geeft aan dat de transitie gevolgen zal hebben voor de beslissing om te investeren in duurzaamheid. Het gaat dan vooral om duurzame energieopwekking op locatie.
- De binding aan de Achtersluispolder is het sterkst in de sectoren recycling, vervoer en opslag en industrie. Dit zijn ook de sectoren die het meest geraakt worden door een transitie.
- Binding is het zwakst in de ICT en overige zakelijke dienstverlening, die geen enkel probleem hebben met transitie en er soms zelfs de voordelen van inzien.
- De transitie heeft naar de mening van een aantal ondernemers ook positieve effecten. Het gebied kan aantrekkelijker worden waardoor het ook makkelijker wordt om personeel aan te trekken, het sociaal en verkeersveiliger wordt, het zorgt voor vernieuwing van het deels verouderde vastgoed. En verder ziet een deel ook de noodzaak van nieuwe woningbouwlocaties.
- De vraag die menig ondernemer stelt is of de Achtersluispolder daarvoor de juiste locatie is gezien de aanwezigheid van veel – in een woon/werkgebied - overlast gevende industrie en het ontbreken van alternatieve locaties in Zaanstad.

# 11. OVZZ-lidmaatschap

THORBECKE  
ZONE

	ja	ten dele	nee	weet niet/geen mening	niet ingevuld	Totaal
Op de hoogte van activiteiten OVZZ	26	21	32	4	19	102
	25%	21%	31%	4%	19%	100%
Belangstelling lidmaatschap OVZZ	24	10	31	18	19	102
	24%	10%	30%	18%	19%	100%

Belangstelling lidmaatschap: Musher Real Estate BV, Elly's Lunchroom / Polderman Auto's / Select MB CI, Erdi Straatmeubilair, Verkeerstechniek en Wegbeheer, Flexitank Solutions BV, Meijer Engineering B.V., Hinck BV, Kuijzer Installatietechniek BV, Orion schoonmaakbedrijf, DSG Fulfilment B.V., Timmerfabriek Visser, Painting Holland Groep, Urban Mine, Smart Circular Products, MKB Accountancy / KvdB Administraties, KPO, Connectica Groep BV / Detamo, Schurer Technical Services BV, Vissers Loodgieters, Garage Bakker en Van Opmeer, Transport-Verhuur-Aannemingsbedrijf Oudejans BV, Brouwer Scheepswerf BV, Noa Cargo, S.L., Season Flowers Zaandam BV, Groeneveld Verhuizingen BV, Vrede Invest, A. de Jong Installatietechniek BV, Ned. diensten Centrum v. ICT B.V..

4 ondernemers hebben zich aangemeld voor een actieve rol in de OVZZ, 13 nemen dat nog in overweging.