

Talent als voorwaarde voor succesvolle science parks

Op 20 mei 2021 organiseerde de Vereniging van Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (VOGON) de studieochtend 'Science parks: vastgoedconcept of instrument voor innovatiebevordering?' Dit artikel is een verslag van deze online bijeenkomst. De sprekers benaderden het vraagstuk vanuit zowel praktisch als academisch oogpunt.

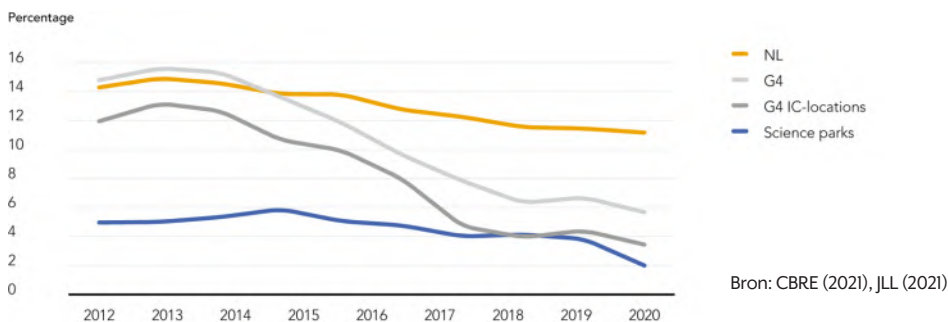
Benny Ng, Olle Overbosch, Mathijs Pronk, Martijn Smit

SCIENCE PARK-VASTGOED

Volgens Olle Overbosch is er een aantal kenmerken dat weergeeft waarom het interessant is als institutionele partij te beleggen in science parks. Een onderscheidend kenmerk is de leegstand op Nederlandse science parks. Ten opzichte van de Nederlandse kantorenmarkt, waaronder de Intercity-locaties in de vier grote steden, is deze over een lange periode en op stabiele wijze rela-

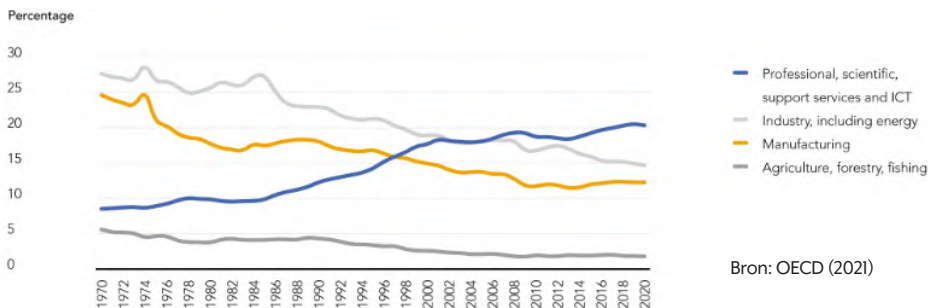
tief laag (figuur 1) terwijl er over deze periode veel voorraad is toegevoegd, anders dan de reguliere kantorenmarkt. Dit creëert beleggingsmogelijkheden. Een belangrijke driver hiervan is de sterke banengroei op science parks, geschaagd door de langer lopende overgang van traditionele activiteiten als landbouw en de maakindustrie naar kennisgedreven activiteiten als zakelijke dienstverlening en R&D (figuur 2).

FIGUUR 1 ► LEEGSTAND OP TOP 10 SCIENCE PARKS* VS DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT



* Dit zijn: Amsterdam Science Park, Brightlands Chemelot Campus, Campus Groningen, High Tech Campus Eindhoven, Kennispark Twente, Leiden Bio Science Park, TU Delft Campus, TU Eindhoven Campus, Utrecht Science Park en Wageningen Campus

FIGUUR 2 ► AANDEEL VAN VERSCHILLENDE SECTOREN IN NL ECONOMIE



SCIENCE PARKS EN INNOVATIEDISTRICTEN

Volgens Mathijs Pronk zijn er globaal drie schaalniveaus te onderscheiden rondom innovatie-omgevingen. Op het hoogste niveau heb je het ecosysteem dat alle bedrijfs- en clusterontwikkeling faciliteert en als voedingsbodemp dient voor succesvolle science parks of innovatiedistricten. Clusters kunnen niet floreren zonder een ecosysteem, maar wél zonder science park. Zonder een levendig cluster, dat functioneert met de juiste ecosysteemelementen, kunnen innovatie-omgevingen niet succesvol zijn. Pronk onderschrijft de aantrekkingskracht van de Nederlandse campusen en science parks. In de afgelopen jaren zie je dat zowel het aantal bedrijven als het aantal arbeidsplaatsen sterker is gegroeid op de campusen dan elders in dezelfde gemeenten.

Langzamerhand ziet Pronk ook een verschuiving binnen het campusconcept richting innovatiedistrict, waarbij deze omgevingen multifunctioneler en een onderdeel worden van de stad. Dergelijke plekken zijn veelal rijk aan:

1. economische assets als innovatieve bedrijven en instellingen,
2. fysieke assets als werklocaties, infrastructuur en openbare ruimte en
3. netwerkassets als community building, ontmoetingsplekken, etcetera.

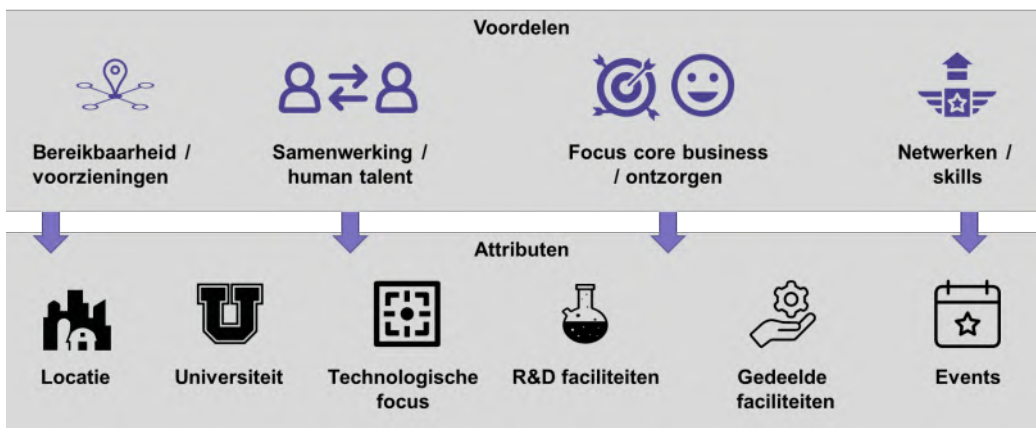
Samenwerking en kruisbestuiving komen op gang door te innoveren zowel binnen als buiten de organisatie. Deze wijze van innoveren wordt ook wel 'open innovatie' genoemd.

De aantrekkingskracht van steden voor talent speelt natuurlijk een belangrijke rol voor bedrijven. Concluderend kunnen vernieuwende innovatie-omgevingen als katalysator dienen voor innovatie en stedelijke ontwikkeling. Daarnaast moet er onderscheid worden gemaakt tussen ecosysteem- en vastgoedontwikkeling. Denk hierbij aan de ene kant aan 'software', zoals community building en business development en aan de andere kant aan 'hardware', waarbij de nadruk ligt op vastgoedontwikkeling, exploitatie en site management.

VRAAGGERICHTE SCIENCE PARKS

Academisch onderzoek naar de effectiviteit van science parks is vaak aanbodgedreven, waarbij science parks als homogene groep worden gezien. Het promotieonderzoek van Benny Ng benadert science parks juist uit een vraaggericht perspectief. In zijn onderzoek houdt hij rekening met de locatievoorkeuren van huurders op Nederlandse science parks. Volgens deze huurders zijn het behalen van economische voordelen, zoals toegang tot talent en verhoogde sales, het belangrijkste voor hen, gevolgd door netwerkvoor-

FIGUUR 3 ► CONFIGURATIE VAN SCIENCE PARKS



Bron: Ng (2020)

delen en als laatste innovatievoordelen. Als je kijkt naar de verschillende typen bedrijven valt op dat zowel jonge als volwassen technologische bedrijven zich vooral op science parks vestigen voor kennisdelen, samenwerken en kostenbesparing. De configuratie van science parks bestaat uit een breed palet aan attributen die door huurders geassocieerd worden met diverse voordelen (figuur 3). Het promotieonderzoek toont verder aan dat bedrijven die al op een science park zijn gevestigd, de nabijheid van een universiteit meer waarderen dan bedrijven elders.

Nader onderzoek laat zien dat corporate science parks beter in staat zijn om bedrijven lang vast te houden dan universitaire science parks. Over de onderzochte periode van zeven jaar ligt de gemiddelde verblijfsduur van bedrijven op universitaire science parks rond 4,5 jaar en bij corporate science parks rond 6 jaar. Wat hier verder opvalt is dat bedrijven jonger dan 5 jaar eerder van universitaire science parks vertrekken dan op corporate science parks. Vaak worden corporate science parks, zoals de High Tech Campus Eindhoven, net op een andere manier geëxploiteerd dan bijvoorbeeld een TU/e Campus. Het lijkt erop dat het type science park elk op een andere wijze bijdraagt aan de activiteiten van bedrijven. Jonge bedrijven hebben vooral baat bij het vestigen op een universitair science park, waarbij exploreren - ontwikkelen van nieuwe ideeën en het uitbouwen van het netwerk - belangrijker is dan exploiteren. Voor bedrijfsuitbreiding lenen zich in veel gevallen corporate science parks beter, waar over het algemeen meer ruimte is voor bedrijven. Binnen de literatuur komt naar voren dat er allerlei zaken denkbaar zijn, waarmee men bedrijven wellicht langer kan binden. Vaak genoemde lock-in-effecten zijn bijvoorbeeld talent, netwerken met soortgelijke bedrijven en toegang tot kritische faciliteiten en diensten (zie bijvoorbeeld Van der Borgh et al., 2012).

AANJAAGPLEKKEN VAN INNOVATIE?

Martijn Smit werpt een kritische blik op de vraag of science parks aanjagers zijn van innovatie. Volgens hem zijn er allerlei voordelen te bedenken

voor science parks, denk aan bijvoorbeeld kennisuitwisselingen, imago voordelen en economische vooruitgang. Tegelijkertijd zijn er vier mogelijke redenen waarom science parks niet werken. Allereerst is co-locatie niet de enige voorwaarde voor het ontstaan van netwerken. Andere manieren van netwerkvorming zijn bijvoorbeeld jeugd-vrienden, (oud)collega's of andere relaties. Enkel fysieke nabijheid is onvoldoende, ook andere dimensies kunnen kennisuitwisseling belemmeren. Denk daarbij aan de cognitieve, organisatorische, sociale of institutionele nabijheid. De co-locatie tussen commerciële en publieke partijen zal niet direct leiden tot kennisuitwisseling door het verschil in doelstelling en gebruiken.

Vervolgens blijft het onbekend op welke afstand nuttige interacties plaats kunnen vinden. Vaak is afstand afhankelijk van de schaalgrootte en blijft de vraag op welk schaalniveau spontane ontmoetingen plaatsvinden die wellicht kunnen leiden tot samenwerkingen. Door Covid-19 werken veel mensen vanuit huis en dit maakt het nabijheidsvraagstuk zeer actueel. Blijven spontane ontmoetingen belangrijk voor samenwerken of zullen we straks de digitale snelweg blijven opzoeken en grotendeels thuiswerken? Momenteel lijkt er in de internationale bedrijvengemeenschap geen consensus te zijn over de gewenste mate van thuiswerken. Aan het begin van de pandemie neigde het nogal naar relatief veel thuiswerken, terwijl momenteel een hybride variant vaker wordt geopperd met deels thuis en op kantoor. Daarnaast zijn het juist technologiemultinationals die graag fysiek willen clusteren, zoals de Apple- en Google-campusen, waardoor fysieke interactie wellicht niet noodzakelijk is, maar zeker gewenst.

Ten derde lijkt het sterke selectie-effect op science parks ook te suggereren dat er sprake is van "picking the winners". De sterke groei op science parks zou te verklaren zijn uit de selectie van de betere start-ups en interessantere sectoren. Een nadeel hiervan is dat deze filtering vaak is gebaseerd op het verleden, waardoor nieuwe, spontane combinaties lastiger van de grond komen.

Tenslotte is het succes van innovatielocaties afhankelijk van werknemers of talent. Daardoor is het vooral interessant om te kijken naar de plekken waar mensen graag willen wonen. Waar mensen clusteren, zullen bedrijven volgen (zie bijvoorbeeld Hoogstra et al., 2017 voor een meta-analyse

rondom onderzoeken naar 'jobs follow people'). Concluderend vraagt Smit zich af of een science park een noodzakelijke interventie is. Gezien de risico's voor overheden van voorinvesteringen blijft de vraag of de interactie tussen bedrijven ook spontaan kan ontstaan.

OVER DE AUTEURS

De studieochtend over science parks werd voorgezeten door **Olle Overbosch**, fund manager ASR Dutch Science Park Fund bij a.s.r. real estate. Aan het woord kwamen: **Mathijs Pronk**, principal consultant bij Buck Consultants International, **Benny Ng**, researcher bij a.s.r. real estate en **Martijn Smit**, universitair docent aan de Universiteit Utrecht.

LITERATUUR

- CBRE ERIX (2021). betaalde bron
- Hoogstra, G.J., van Dijk, J. and Florax, R.J.G.M. (2017). Do jobs follow people or people follow jobs? A meta-analysis of Carlino-Mills studies. *Spatial Economic Analysis*, 12(4), 357-378. <https://doi.org/10.1080/17421772.2017.1340663>
- JLL (2021). betaalde bron
- Ng, W. K. B. (2020). Demand-driven science parks: the perceived benefits and trade-offs of tenant firms with regard to science park attributes. Technische Universiteit Eindhoven.
- OECD (2021). Value added by activity. <https://data.oecd.org/natincome/value-added-by-activity.htm>
- Van Der Borgh, M., Cloudt, M. and Romme, G. L. (2012). Value Creation by Knowledge-Based Ecosystems: Evidence from a Field Study. *R&D Management*, 42(2), 150-169. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9310.2011.00673.x>.