

Kennis en groei maken campusvastgoed aantrekkelijk



Inhoudsopgave



3

Inleiding



4

Unieke campussen en mogelijkheden



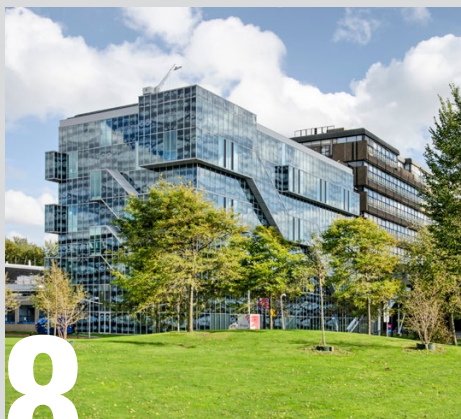
5

De toegevoegde waarde van campussen
voor bedrijfsinnovatie



7

De kenniseconomie



8

De vraag naar campusvastgoed



10

De toegevoegde waarde van campusvastgoed



11

Literatuurlijst



12

Colofon

In 1984 startte op de universiteitscampus in Leiden het Academisch Bedrijven Centrum, waar tal van bedrijven zich konden vestigen die zich met medische technologie bezighielden. Inmiddels staat het park bekend als Leiden Bio Science Park en huisvest het ruim 150 bedrijven en elf kennisinstellingen. Universiteit Leiden was een van de eersten die een dergelijk kenniscentrum in Nederland opzette. Sindsdien hebben betrokken bedrijven belangrijke medische doorbraken bereikt, zoals bij het bestrijden van auto-immuun ziektes, trombose en reuma.

Inmiddels telt Nederland tien vergelijkbare kenniscentra waar meestal in de nabijheid van een universiteit door onderzoeksinstellingen, start-ups en commerciële bedrijven kennisuitwisseling, onderzoek en innovaties plaatsvindt. Naast die van Leiden zijn enkele bekende campussen Kennispark Twente, Utrecht Science Park en de High Tech Campus in Eindhoven. Vaak specialiseren de campussen zich in een bepaald vakgebied. Zo richt de Wageningen Campus zich voornamelijk op de agri-foodsector. Naast deze tien grote campussen zijn er nog dertig locaties die de potentie hebben om zich door te ontwikkelen tot een volwassen campus.

Ten opzichte van 'gewone' kantoorlocaties onderscheiden campussen zich doordat zij nieuwe kennis, innovatie en technologie ontwikkelen en actief ondersteunen. Zo begeleidt YES!Delft, het zogenoemde incubatorprogramma van de TU Delft Campus, nieuwe start-ups en scale-ups bij de ontwikkeling van innovatief idee naar succesvol bedrijf. Dit soort programma's dragen bij aan het doel van het campusconcept: uitwisseling van kennis tussen bedrijven en kennisinstellingen om nieuwe innovaties en kennis te vergaren. Deze kennis kan vervolgens door bedrijven voor commerciële doeleinden worden ingezet.

Voor beleggers en ontwikkelaars van gebouwen zijn campussen zeer aantrekkelijk. Huisvesting van bedrijven valt namelijk buiten de kerntaken van universiteiten en hogescholen. Zo is er behoefte aan ontwikkeling van nieuwbouw en aan investeringen in de bestaande gebouwen. In de beschikbare gebouwen op de campussen is de ruimte beperkt, terwijl de vraag van startende kennisbedrijven naar ruimte groot is. Commerciële bedrijven zijn bovendien bereid bovengemiddelde huren te betalen om zich op een campus te kunnen vestigen.

Het is de uitdaging voor vastgoedinvesteerders om de meerwaarde van campusvastgoed ten volle te benutten. Voor bedrijven en de campus als geheel zijn faciliteiten zoals laboratoria, ruimte voor incubatorprogramma's en reguliere kantoorruimtes essentieel. Om een campus te realiseren dat maximaal beantwoordt aan de hiervoor genoemde kennisuitwisseling en het aanjagen van innovatie, is bij investeerders en ontwikkelaars goed begrip van deze dynamiek vereist.

Dit rapport geeft een overzicht van de Nederlandse campussen, legt uit hoe campussen bijdragen aan innovatie en de Nederlandse economie en verklaart

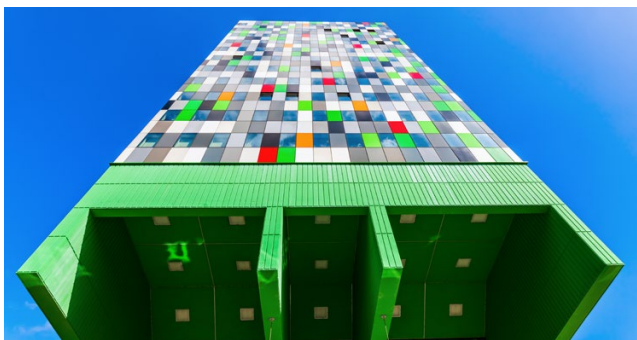
waarom juist deze aspecten campusvastgoed tot een aantrekkelijke investeringscategorie voor vastgoed-investeerders maakt. ABN AMRO beschreef in een eerder [rapport](#) de voorwaarden voor vastgoedeigenaren om een succesvolle campus te creëren. Dit gezamenlijke rapport van ABN AMRO en a.s.r. real estate, de vastgoedvermogens-beheerder van verzekeraar a.s.r., is hierop een vervolg.



Unieke campussen en mogelijkheden

Momenteel telt Nederland circa veertig campuslocaties. Geen van deze campussen is hetzelfde; ieder van hen bevindt zich in een ander stadium van ontwikkeling en heeft een ander zwaartepunt.

© Christian Mueller / Shutterstock.com



Zo zijn op elke campus diverse typen kennisintensieve organisaties aanwezig zoals een technische universiteit, een universitair medisch centrum of bedrijven zoals DSM of Philips. Deze organisaties fungeren vaak als anker voor omringende organisaties en vormen de basis waarop die organisaties toegevoegde waarde kunnen creëren. Een bedrijf dat nabij de nieuwste ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld technologie, zorg of agrifood wil zitten, kan dus maar op een of enkele locaties terecht, wat al snel zorgt voor schaarste.

Adviseur Buck Consultants International selecteerde de tien meest volwassen campussen:

Tabel 1:
Tien meest ontwikkelde campussen Nederland

Campus	Grond in eigendom bij...	Aantal bedrijven	Aantal banen	Aantal studenten	Ruimte in gebruik	Ontwikkel-potentieel
Amsterdam Science Park	Universiteit van Amsterdam, gemeente Amsterdam en NWO	176	4.500	7.300	280.000 m ²	120.000 m ²
Brightland Chemelot Campus	DSM	87	2.700	1.100	133.500 m ²	80.000 m ²
Campus Groningen	RUG, Hanzehogeschool Groningen, UMCG en private eigenaren	205	22.300	49.100	260.000 m ²	190.000 m ²
High Tech Campus Eindhoven	Ramphastos Investments	200	12.000	-	334.000 m ²	87.500 m ²
Kennispark Twente	Universiteit Twente, gemeente Enschede en private eigenaren	400	12.300	37.000	250.000 m ²	100.000 m ²
Leiden Bio Science Park	Universiteit Leiden, gemeente Leiden, LUMC	152	19.900	30.100	730.000 m ²	330.000 m ²
TU Delft Campus	TU Delft	245	12.100	28.200	100.000 m ²	400.000 m ²
TU/e Campus	TU Eindhoven	193	6.600	15.500	455.500 m ²	200.000 m ²
Utrecht Science Park	Universiteit Utrecht, UMCU, gemeente Utrecht, Poonawalla Science Park B.V.	128	27.500	51.000	1.381.000 m ²	223.000 m ²
Wageningen Campus	WUR en private eigenaren	200	7.900	15.200	610.000 m ²	100.000 m ²

Bron: Top Science & Innovation Parks in the Netherlands

Op deze tien campussen is in totaal bijna vier miljoen vierkante meter vloeroppervlak in gebruik door kennis-instellingen en bedrijven, terwijl er nog ruim 1,8 miljoen vierkanter meter (zie tabel 1) ontwikkelpotentieel is.

Zelfs op locaties met beperkt ontwikkelpotentieel vindt nieuwbouw plaats, zoals op het Utrecht Science Park. Daar is de realisatie van nieuwe huisvesting voor rijksonderzoekscentrum RIVM mogelijk door de afbraak van een ouder gebouw van de Universiteit Utrecht.



De toegevoegde waarde van campussen voor bedrijfsinnovatie

Vestiging op een campus biedt bedrijven toegevoegde waarde vanwege de mogelijkheid om nieuwe kennis en innovaties te ontwikkelen. Een campus biedt hen gedeelde infrastructuur, aanwezigheid van gelijkgestemde organisaties en een hechte gemeenschap waarin kennisuitwisseling essentieel is en waaruit nieuwe ideeën verder gebracht kunnen worden.

Zo bestaat een volwassen campus veelal uit start-ups, scale-ups, multinationals, universiteitsfaculteiten en onderzoeksinstituten. Een sterk gemeenschapsgevoel met relevante (in)formele netwerken kan partijen binden aan de campus, ook bij vertrek van anderen. Zo levert de campus naast duurzame relaties een bron voor nieuwe ideeën, inspiratie voor innovaties en commerciële mogelijkheden.

Vaak bieden campusorganisaties intensieve begeleiding aan jonge bedrijven aan. Deze zogenoemde incubator- en accelerator-programma's begeleiden hen om van een innovatief idee tot een succesvol bedrijf te komen. Op diverse campussen bestaan zelfs specifieke 'incubator'-gebouwen, zoals Biopartner (Leiden), Matrix (Amsterdam), YES!Delft en Twice (Eindhoven). Voorbeelden van veelbelovende start-ups die gevestigd zijn op de Nederlandse campussen zijn Acerta Pharma, onderdeel van AstraZeneca (Pivot Park Oss), ioniq (TU Eindhoven en Brightlands Chemelot Campus), Lightyear (Automotive Campus),

Salvia BioElectronics en SMART Photonics (beiden High Tech Campus Eindhoven).

Ook bieden campussen vaak gedeelde faciliteiten aan die kennisintensieve start-ups, scale-ups en andere organisaties nodig hebben, maar vaak grote investeringen vereisen. Dan gaat het bijvoorbeeld om specialistisch materieel, clean rooms, laboratoria, datacenters met rekenkracht en ondersteunende administratieve diensten.

Een onzekere factor is de uitbraak van het coronavirus. Sinds de pandemie wordt in de vastgoedmarkt gespeculeerd dat bedrijven in de toekomst minder kantoorruimte gebruiken en de vraag naar kantoren wel eens kan dalen. Diverse grote bedrijven kondigden al aan het aantal kantoren terug te brengen of hier onderzoek naar te gaan doen. Dit hoofdstuk laat zien dat ondernemingen zich juist op campussen vestigen vanwege het aanbod van specialistische faciliteiten en diensten en de interactie met kennisinstellingen en andere bedrijven.



Daarmee onderscheidt campusvastgoed zich nadrukkelijk van reguliere kantoren die primair een werkplek zijn. De behoefte naar fysieke interactie op campussen zal daarom niet verdwijnen.

Het blijft, ook zonder virus, op campussen altijd een uitdaging om te waken voor een mogelijke verwijdering die tussen de aanwezige organisaties kan ontstaan wanneer werkwijzen, belangen en doelstellingen uiteen gaan lopen. Verbrokkeling kan eveneens ontstaan wanneer de op de campus aanwezige bedrijven te weinig gemeenschappelijke expertise hebben om kennis te delen of van elkaar te leren. Hoe meer een campus rond een bepaald thema is georganiseerd, hoe sterker de gemeenschappelijke verbondenheid en hoe kleiner de kans op mislukking.



Van leerplekken naar innovatienetwerken op campussen

Het campusconcept komt oorspronkelijk uit Amerika. In de jaren '50 lieten Amerikaanse universiteiten vanwege het gebrek aan overheidsfinanciering bedrijven toe op de campus. Bedrijven pikten kennis over het fundamentele onderzoek van universiteiten op, door bijvoorbeeld het aannemen van afgestudeerden, onderzoek te financieren of gezamenlijk onderzoek op te zetten. Zo ontwikkelden bedrijven nieuwe kennis, waarmee zij commerciële voordelen konden behalen. Die voordelen zijn divers: nieuwe of verbeterde ideeën, patenten, producten, diensten of processen. De universiteiten profiteerden naast het ontvangen van onderzoeksfinanciering van de samenwerking met bedrijven doordat ze zo toepasbare kennis binnenhaalden, wat een belangrijke aanvulling vormde op de door hen ontwikkelde fundamentele kennis.

Dergelijke locaties worden ook 'science parks' of 'research parks' genoemd, zoals Stanford Research Park dat nog steeds midden in Silicon Valley ligt. Een decennium na de Amerikaanse succesverhalen werden de eerste Europese science parks ontwikkeld in Frankrijk (Sophia Antipolis, nabij Nice) en het Verenigd Koninkrijk (Cambridge Science Park) die primair tot doel hadden om de werkgelegenheid in de regio te bevorderen. Pas tegen de eeuwwisseling kwamen soortgelijke innovatie-campussen in ontwikkeling in Nederland. In Leiden kwam in 1984 al wel de eerste plek met speciale faciliteiten voor bedrijven op de bestaande universiteitscampus. Nadat het kabinet-Balkende II in 2003 de kenniseconomie tot speerpunt maakte, zijn veel andere Nederlandse universiteiten en voormalige bedrijfsterreinen van grote ondernemingen gestart met het op grotere schaal toelaten van bedrijvigheid en onderzoeksinstituten.

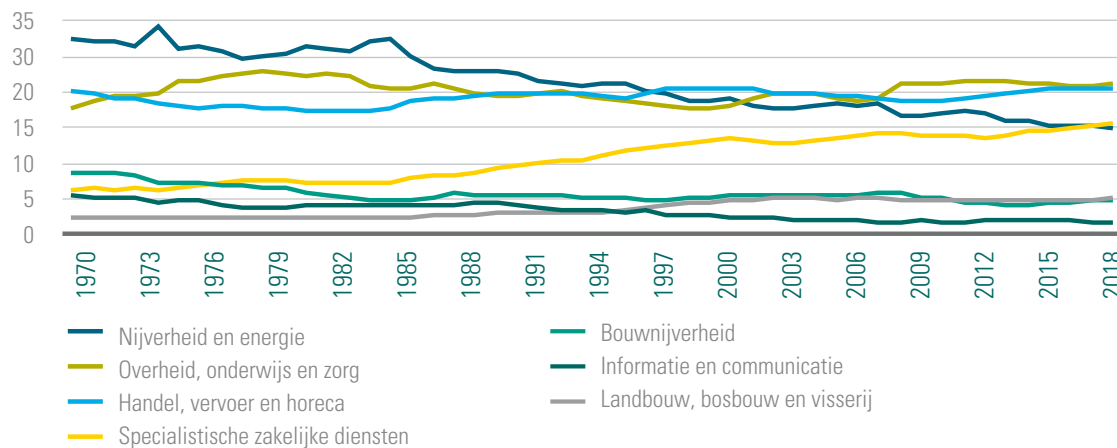
De kenniseconomie

Het succes van campussen hangt samen met de kracht van de infrastructuur waarbinnen zij opereren. De voorwaarden in Nederland zijn in dat opzicht gunstig, waar het kabinet Balkende zoals aangegeven nadrukkelijk op het ontwikkelen van een kenniseconomie inzette.

In dit concept is kennis, naast kapitaal en arbeid, van groot belang voor economische groei, vaak ondersteund door technologische ontwikkeling. In de kenniseconomie wordt het belang van innovatie- en kennisontwikkeling hoog aangeslagen door zowel de overheid als het bedrijfsleven. Nederland scoort hoog op het gebied van hoger onderwijs, de ontwikkeling van kennisgedreven

sectoren en innovatie. Het Nederlandse hoger onderwijs, vaak gevestigd op campussen, scoort internationaal hoge ogen. Zo is bijna 50 procent van de Nederlandse beroepsbevolking tussen de 25 en 34 jaar hoger opgeleid. En Nederland heeft met elf universiteiten het op vier-na-hoogste aantal in de top-250 van de [Time's World University Rankings](#).

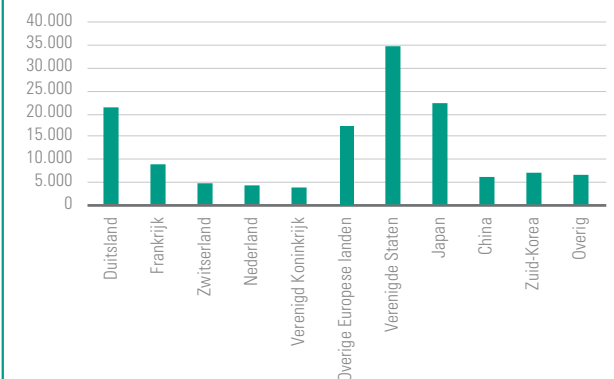
Figuur 1: Aandeel in toegevoegde waarde van de Nederlandse economie naar sectoren (%)



Bron: CBS, 2020

Kennisgedreven sectoren maken een steeds groter deel van de economie uit. Zo steeg de toegevoegde waarde van de sector 'specialistische zakelijke diensten' in Nederland van 6 procent in 1970 naar boven de 15 procent in 2018, ruim boven het EU-gemiddelde van 11,6 procent. Binnen deze sector vallen beroepen zoals ingenieurs, architecten, designers, adviesbureaus en onderzoekers. Ook liet de kennisintensieve sector 'Informatie en communicatie' in diezelfde periode een duidelijke groei zien.

Figuur 2: Gehonoreerde patenten van het European Patenting Office voor het jaar 2019



Bron: EPO, 2020

De Nederlandse economie is vanuit internationaal perspectief innovatief te noemen. Dat is bijvoorbeeld te zien aan het aantal patenten. Bij het European Patenting Office staat Nederland in 2019 in absolute zin op plek negen met 4.326 gehonoreerde patentaanvragen, en binnen Europa zelfs op de vierde plek, nog voor het Verenigd Koninkrijk. Van de Nederlandse patentaanvragen zouden volgens de High Tech Campus 40 procent afkomstig zijn van organisaties die zijn gevestigd op hun campus.



De vraag naar campusvastgoed

Mede als gevolg van de groeiende kenniseconomie en de bijdragen die campussen leveren aan kennis- en innovatie-ontwikkeling stijgt de vraag naar nieuw campusvastgoed.

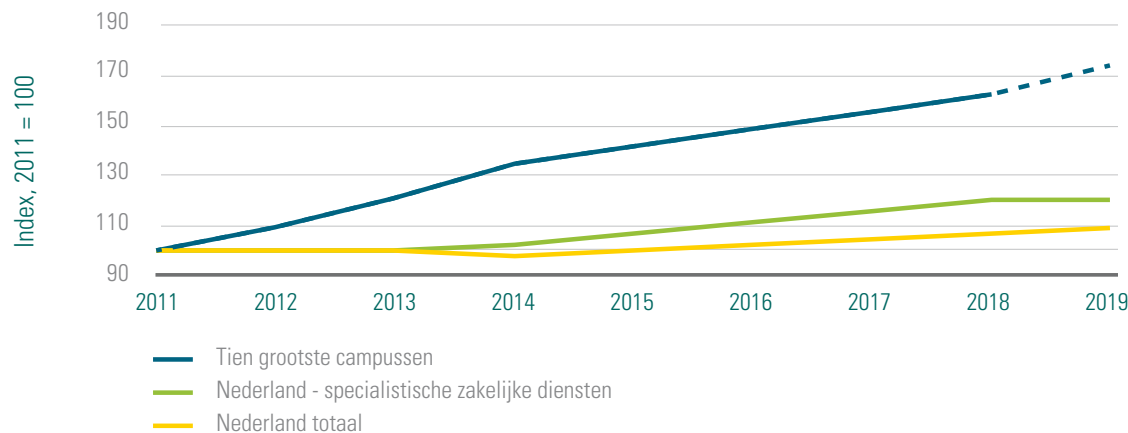
Het aantal werkenden en bedrijven dat zich op campussen vestigt loopt namelijk sterk op. In de periode tussen 2011 en 2019 groeide de totale werkgelegenheid in Nederland met bijna 8 procent, terwijl de groei van werkgelegenheid

op de tien grootste campussen in die periode maar liefst ruim 70 procent bedroeg. Binnen de sector kennis-intensieve zakelijke dienstverlening (inclusief R&D-activiteiten) liep de werkgelegenheid met 20 procent op.

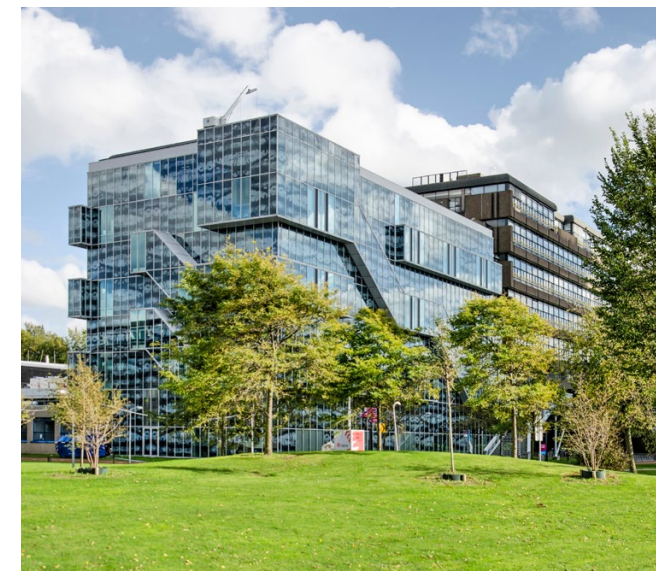
Ook het aantal nieuwe bedrijven dat zich vestigde op de tien grootste campussen van Nederland (+55 procent sinds 2011) groeide sterk, meer dan binnen de specialistische zakelijke dienstverlening (+52 procent) en Nederland als geheel (+44 procent). De sterke groei in zowel werknemers als bedrijven zorgt voor hogere vraag naar kantoorruimte en aanverwante voorzieningen op campussen.

Door de groeiende vraag naar campusvastgoed is de voorraad kantoorruimte op campussen sinds 2005 gegroeid met circa 47 procent tot ruim 725.000 m² in 2020. Deze ontwikkeling wijkt af van de landelijke ontwikkeling van kantoren die al jaren krimpt, zelfs in de vier grote steden (G4). Die krimp is het gevolg van een hoge leegstand na de financiële crisis, transformatie van kantoren naar woningen en een geringe nieuwbouwontwikkeling.

Figuur 3: Ontwikkeling werkgelegenheid Nederland vs. tien grootste campussen



Bron: CBRE, JLL, 2020



© Frans Blok / Shutterstock.com

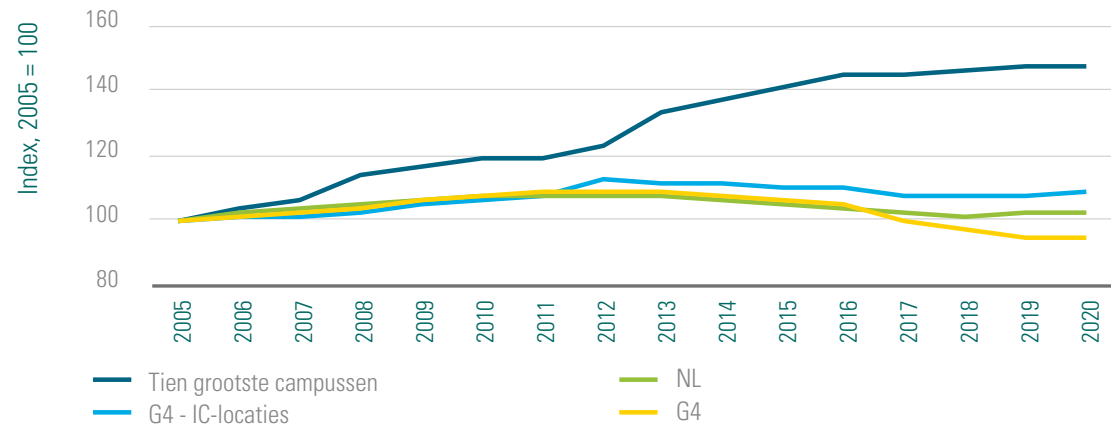




© Erik Koole Photography / Shutterstock.com

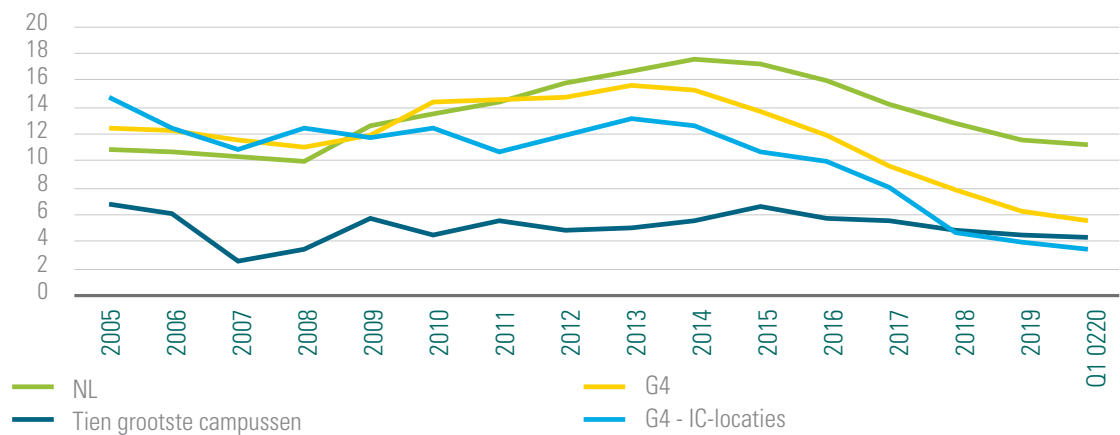
De grote vraag naar campusvastgoed, met name naar kantoren met en zonder laboratoriumruimte, is ook terug te zien in de leegstandcijfers. Uit figuur 5 blijkt dat de kantorenleegstand op campussen al sinds 2005 onder de 7 procent is gebleven. Begin 2020 was de leegstand zelfs teruggelopen naar circa 4 procent. Hiermee hebben vastgoedinvesteerders in campusvastgoed beter gevulde kantoren vergeleken met kantoren in de vier grote steden.

Figuur 4: Voorraadontwikkeling kantoren Nederland, tien grootste campussen, G4 en G4 Intercity locaties



Bron: CBRE, JLL, 2020

Figuur 5: Leegstandontwikkeling Nederland, G4, -intercity locaties en tien grootste campussen (%)



Bron: CBRE, JLL, 2020

De toegevoegde waarde van campusvastgoed

De bovengemiddelde vraag naar campusvastgoed weerspiegelt zich tevens in de huren die gebruikers voor campusvastgoed betalen.

Op negen van de tien campussen betalen huurders ongeveer 20 procent meer huur per vierkante meter dan het gemiddelde voor kantoren in diezelfde gemeente, zo blijkt uit onderzoek van vastgoedadviseur JLL. Alleen Amsterdam is hierop een uitzondering. Dit impliceert dat ondernemers de toegevoegde waarde zien van een vestiging van hun bedrijf op een campus.

De aantrekkingskracht van campusvastgoed voor vastgoedbeleggers stijgt dan ook. Dit is te zien aan het aanvangsrendement, een in de vastgoedmarkt veelgebruikte indicator die de jaarhuur van een gebouw uitdrukt als percentage van de koopprijs van een gebouw. Het aanvangsrendement voor campusvastgoed ligt momenteel op gemiddeld 6,7 procent. Dit impliceert een hogere risicoperceptie van campussen door vastgoedinvesteerders vergeleken met andere typen locaties. Dit terwijl belangrijke vastgoedparameters zoals leegstand en huurniveau's op campussen een ander beeld schetsen.



© Marc Venema / Shutterstock.com

Er valt op campussen dus nog wat te halen. Zo liggen de aanvangsrendementen voor de top kantoorlocaties tussen de 3 en de 4,5 procent, ondanks dat de gemiddelde bezettingsgraden en de huurprijzen op campussen op vergelijkbare of zelfs hogere niveaus liggen. Een mogelijke verklaring voor de verschillen in aanvangsrendementen kan liggen in de onbekendheid met campusvastgoed bij investeerders. De markt is immers relatief jong, betrekkelijk klein en in sommige gevallen gefragmenteerd, omdat veel startende bedrijven vaak relatief kleine oppervlaktes huren.

Campusvastgoed is vanwege het toekomstbestendige karakter, de aanhoudende vraag en de potentiële groei in waardering een aantrekkelijke vastgoedcategorie voor investeerders. Het is een niche binnen de vastgoedmarkt waarbij bovengemiddelde kennis nodig is over de behoeften van de gebruikers. Vanwege de sterke Nederlandse infrastructuur, het belang dat de rijksoverheid aan de verdere ontwikkeling van de kenniseconomie hecht en de schaarste aan geschikte en voor kennisinstellingen op maat gemaakte kantoorlocaties zal de groei van vastgoed op campussen naar verwachting aanhouden en zelfs verder stijgen.



Literatuurlijst

- » Boschma, R. (2005). Proximity and Innovation: a Critical Assessment. *Regional Studies*, 39(1), 61-74.
- » Buck Consultants International (2018). Inventarisatie en meerwaarde van campussen in Nederland.
- » CBS (2020). Arbeidsvolume; bedrijfstak, geslacht, nationale rekeningen.
- » EPO (2020). Gehonoreerde patenten European Patenting Office 2019.
- » European Commission (2020). European Innovation Scoreboard 2020.
- » Eurostat (2020). Business enterprise R&D personnel in high-tech sectors - NACE Rev. 2.
- » Eurostat (2020). Research and development expenditure, by sectors of performance.
- » OECD (2020). Value added by activity (indicator).
- » Smith, K. (2002). What is the 'knowledge economy? Knowledge intensity and distributed knowledge bases. Discussion Paper Series. The United Nations University.
- » Top Science & Innovation Parks in the Netherlands. Maart 2020.
- » Van der Borgh, M., Cloodt, M. & Romme A. G. L. (2012). Value Creation by Knowledge-based Ecosystems: Evidence from a Field Study. *R&D Management*, 42(2), 150-169.
- » WIPO (2020). Global Innovation Index 2020. Who Will Finance Innovation?



Colofon

Dit rapport is een uitgave van a.s.r. real estate en ABN AMRO

Auteurs

Casper Wolf, Sector Analyst Bouw en Vastgoed, ABN AMRO Sector Advisory

Ingrid Laane, Sector Econoom TMT en Zakelijke Dienstverlening, ABN AMRO Sector Advisory

Petran van Heel, Sector Banker Bouw en Vastgoed, ABN AMRO Sector Advisory

Madeline Buijs, Sector Econoom Bouw en Vastgoed, ABN AMRO Sector Advisory

Benny Ng, Researcher, a.s.r. real estate

Marco van der Spank, Researcher, a.s.r. real estate

Eindredactie

Bendert Zevenbergen

Contact

Casper Wolf, ABN AMRO Sector Advisory

casper.wolf@nl.abnamro.com

06 - 20 13 00 20

Olle Overbosch, Fund Manager ASR Dutch Science Park Fund

olle.overbosch@asr.nl

06 - 30 50 68 41

Fotoverantwoording

Shutterstock, Aerophoto-Schiphol

Design

Kollerie Reklame-advies & Promoties

Disclaimer

De in deze publicatie neergelegde opvattingen zijn gebaseerd op door ABN AMRO en a.s.r. real estate betrouwbaar geachte gegevens en informatie, die op zorgvuldige wijze in onze analyses en prognoses zijn verwerkt. Noch ABN AMRO en a.s.r. real estate, noch functionarissen van de bank kunnen aansprakelijk worden gesteld voor in deze publicatie eventueel aanwezige onjuistheden. De weergegeven opvattingen en prognoses houden niet meer in dan onze eigen visie en kunnen zonder nadere aankondiging worden gewijzigd. Het gebruik van tekst en/of cijfers uit deze publicatie is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

© ABN AMRO en a.s.r. real estate, 2020

Deze publicatie is alleen bedoeld voor eigen gebruik. Verveelvoudiging en/of openbaarmaking van deze publicatie is niet toegestaan, behalve indien hiervoor schriftelijk toestemming is gekregen van ABN AMRO Bank en a.s.r. real estate. Teksten zijn afgesloten op 28 oktober 2020.

