Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist
Postbus 513, 3700 AM, Zeist
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twittter.com/gemeentezeist
www.facebook.com/gemeentezeist

Aan de gemeenteraad

Ont. Griffie 08-07-2021/RIB21.126

Datum	08 juli 2021		415584
Burgerservicenummer		**Uw kenmerk**	
Bijlage(n)	1	**Behandeld door**	Roeland Sluiskes
Onderwerp	RIB Economie	**Portefeuillehouder**	Sander Jansen

Geachte leden van de raad,

Het Economisch Kompas 2018-2021 is het beleidskader voor onze inzet op economie. Uw raad heeft dit eind 2017 vastgesteld. Hierbij is aangegeven dat wij u jaarlijks op de hoogte houden van de voortgang van de uitvoering. De afgelopen anderhalf jaar stond sterk in het teken van corona. Over de ondersteuning van ondernemers hebben wij u regelmatig bericht in de corona-updates. De meeste coronamaatregelen zijn nu ingetrokken. De economie komt weer op gang. Weliswaar zijn daarmee de zorgen van (een deel van de) ondernemers niet voorbij, maar er heerst een zeker optimisme. De veerkracht van ondernemers is groot. Dit lijkt ons het juiste moment om u opnieuw te informeren over de voortgang bij de uitvoering van het Economisch Kompas. In deze raadsinformatiebrief nemen we u mee in waar we staan qua economie, welke ontwikkelingen we zien en wat onze inzet voor komende tijd is.

Daarnaast sturen we met deze raadsinformatiebrief een onderzoek mee dat het afgelopen half jaar is uitgevoerd naar de ruimtebehoefte van het cluster ‘Life Sciences & Health’ op Utrecht Science Park (USP) en omgeving. Dit onderzoek hebben wij in samenwerking met de stichting USP, de provincie en de gemeenten De Bilt, Bunnik en Utrecht laten uitvoeren. Het is een snel groeiende en innovatieve sector die kansen biedt voor economische vernieuwing in de regio, maar ook in Zeist. Verderop in deze brief komen we hier op terug.

Dynamiek ondanks coronacrisis
De economie van Zeist heeft zich in de afgelopen jaren goed ontwikkeld. Ze is sterk en vitaal. Ondanks de coronacrisis zien we veel nieuwe bedrijven komen en bestaande ondernemingen doorgaan in Zeist. Door onze inzet op de lokale en regionale samenwerking zien we veel energie loskomen om uitdagingen aan te gaan en nieuwe kansen te pakken. We liggen hiermee goed op koers, zoals we die ruim drie jaar geleden in het Economisch Kompas hebben vastgelegd.

Ambitie Economisch Kompas en Propositie
In het Economisch Kompas constateerden we dat de basis van de economie in Zeist goed is, maar dat dit niet automatisch betekent dat het goed blijft gaan. De coronacrisis heeft dit op een onverwachte manier aangetoond. Overigens niet uitsluitend negatief. Sommige zaken komen zelfs in een stroomversnelling en bepaalde branches doen het beter dan ooit.

De ambitie uit het Economisch Kompas is dat Zeist een gemeente is met een dynamische economie, waar mensen en bedrijven zich thuis voelen en zich kunnen ontwikkelen en tegelijkertijd zinvol bij kunnen dragen aan het samen leven. Een ambitie voor de langere termijn die nog steeds overeind blijft. Deze lijn is in de Propositie van Zeist doorgetrokken: Zeist biedt kansen voor nieuwe bedrijvigheid door ruimte te bieden aan ondernemers die innovatief denken en kansen zien. Met deze inzet kan het bedrijfsleven een belangrijke

bijdrage leveren aan onze maatschappelijke opgaven. Hierin kunnen we als gemeente een verbindende rol spelen.

Lange én korte termijn
Zoals aangegeven hebben we een ambitie voor de langere termijn. Deze sluit aan op de Propositie van Zeist. We kijken wat nodig is om in te spelen op de veranderende wereld. Dit betekent niet dat we geen oog hebben voor de korte termijn, zoals de gevolgen van de coronacrisis. In tegendeel. Onze acties op de korte termijn zijn afgestemd op onze ambitie voor de langere termijn. Wel hebben we door de coronacrisis andere accenten voor de korte termijn gelegd dan voorzien. Netwerkbijeenkomsten hebben nauwelijks plaatsgevonden. Afgezien van een digitale bijeenkomst tijdens de Dag van de Ondernemer en de Startersdag die geheel online is gehouden.
De afgelopen 1,5 jaar hebben we vooral veel individuele ondernemers gesproken. Hierbij luisteren we naar wat hen bezighoudt en helpen ondernemers met vragen op weg. De samenwerking met de Regionale Sociale Dienst in het ondernemersloket is een voorbeeld van een nieuw gelegd accent. De druk van coronagerelateerde vragen van ondernemers vroeg de afgelopen anderhalf jaar om veel flexibiliteit in de uitvoering. Voor andere acties komt nu gelukkig weer meer ruimte. Zo kunnen we verder invulling geven aan onze ambitie: Werken aan een dynamische economie, die vitaal en toekomstbestendig is.

Hieronder geven we een kort overzicht van een aantal recente ontwikkelingen. Deze illustreren de positieve ontwikkeling en geven invulling aan en bevestigen onze ambitie. Het resultaat is positief, al is de weg ernaartoe soms moeizaam. Dit heeft mede te maken met onze rol op economie. Die is soms faciliterend, soms verbindend, soms stimulerend. Vaak zijn het echter marktpartijen die de definitieve besluiten moeten nemen, zoals over het al dan niet aanhuren van panden of het doen van investeringen.

<u>Nieuwe invulling van grote kantoorpanden</u>
De invulling van kantoorpanden is volop in beweging. De afgelopen jaren is het vertrek van een aantal grote werkgevers uit Zeist in het nieuws geweest. We hebben ons ingespannen voor een goede nieuwe invulling van een aantal panden, zoals:

- Utrechtseweg 44 (een van de voormalige panden van Triodos). In september trekt Vakmedianet in; een uitgever van toonaangevende vakbladen. Vakmedianet gaat hier met 300 mensen werken. Het bedrijf groeit en wil zich graag ‘wortelen’ in Zeist door bijvoorbeeld de samenwerking te zoeken met andere bedrijven en maatschappelijke instanties. De eigenaar van het pand investeert op dit moment fors in verduurzaming.
- De Breul (voormalige locatie Kraft Heinz) biedt sinds kort onderdak aan een aantal middelgrote bedrijven met een innovatief karakter, passend binnen het economisch profiel dat we nastreven. Ze geven aan in het bijzonder de groene omgeving en de uitstekende bereikbaarheid via het spoor en de weg te waarderen. Supply Value is een van deze bedrijven. Dit IT-bedrijf staat in de top 250 van snelst groeiende bedrijven van Nederland. De andere bedrijven zijn Nevi: branchevereniging voor inkopers en Pegamento, specialist op het gebied van kunstmatige intelligentie.
- Voormalig GSK pand in Huis ter Heide. Hier zit de Landelijke Meldkamer Samenwerking en het Multidisciplinair Operationeel Centrum. Zij zijn actief in crisissituaties zoals tijdens de coronapandemie. Het pand is hiermee volledig gevuld.
- Utrechtseweg 48. TNO is bezig met de verkoop van het pand. Inmiddels heeft een aantal grote bedrijven van Utrecht Science Park (USP) zich hier gevestigd, waaronder Genmab. We zijn in overleg met de provincie en USP hoe we deze locatie ook op langere termijn als locatie voor Research & Development en laboratoria voor de snel groeiende sector Life Sciences & Health kunnen gebruiken. De TNO locatie biedt mogelijkheden waar op het USP geen ruimte meer voor is. Het al genoemde onderzoek naar de ruimtevraag van het cluster laat zien dat er grote behoefte is aan labruimte. Dit onderzoek treft u aan als bijlage bij deze brief.
  Deze ontwikkeling op de TNO-locatie geeft de Zeister economie een belangrijke vernieuwende impuls. Het betreft namelijk een sector die groeit en toekomstperspectief heeft, die innovatief is en waar andere bedrijven/sectoren als toeleverancier of afnemer van kunnen profiteren.

De invulling van de bovengenoemde locaties is duurzaam, passend binnen de bestemmingen en door branches die aansluiten bij ons profiel van Groen, Gezond, Slim en Gastvrij. Het laat zien dat we in Zeist een goed vestigingsklimaat hebben. Bereikbaarheid en de groene omgeving zijn onze sterke punten. Dit is geen gegeven, maar iets om blijvend aan te werken om het goed te houden.

Centrum
Het beleid dat is ingezet om het centrum compacter te maken werpt zijn vruchten af. Ondanks corona is de leegstand afgenomen. De bezoekersaantallen nemen geleidelijk aan weer toe. Winkels en horeca zijn onverminderd populair. De openbare ruimte met al het groen ziet er aantrekkelijk uit. Er wordt veel gebruik gemaakt van de ontmoetingsplekken die op verschillende plekken zijn ingericht. Zoals de bank in het Hogewegplantsoen rondom het beeld van Ram Katzir, de speeltuin op het Emmaplein en de trampolines op het Voorheuvelplein. Het centrum is weerbaarder geworden, waardoor we de schokken beter kunnen opvangen. Veerkrachtige ondernemers en een goede centrumorganisatie dragen hier in belangrijke mate aan bij. Ondanks alle zorgen heerst er een positieve vibe. Belangrijk voor het centrum is dat we de gastvrijheid de komende maanden optimaal uitdragen. Zodat ondernemers de ruimte hebben om hun tekorten weer aan te vullen. Maar bovenal dat de inwoners en bezoekers van Zeist zich thuis voelen in deze 'huiskamer'.

Vanuit de provincie Utrecht en bij het rijk is aandacht voor de kwetsbare positie van binnensteden. Beiden hebben een subsidieregeling ontwikkeld om de vitaliteit van binnensteden te stimuleren. De provinciale regeling richt zich vooral op het versterken van de samenwerking met alle partners in het centrum. Het rijk zet in op compactere centra en beoogt met subsidie transformaties aan te jagen. Deze regelingen sluiten naadloos aan bij de ingezette acties en ambities uit het Retailperspectief. Wij zien veel kansen en mogelijkheden om deze subsidies in te zetten voor Zeist. De voorbereidingen om deze subsidies aan te vragen zijn gestart.

Toerisme en recreatie
Deze sector is bijzonder hard getroffen door de coronacrisis. Daarom hebben we samen met lokale partners en het Regionaal Bureau voor Toerisme (RBT) een coronaherstelplan ontwikkeld. Hierop ligt ook het komende jaar de focus. Het plan kent drie campagnes: twee zijn er gericht op de recreant/toerist (één voor de zomer van 2021 en één voor de zomer van 2022) en één campagne is gericht op de 'zakelijke toerist'. Deze lokale campagnes komen bovenop de regionale marketing, die we samen met het RBT uitvoeren.

Samenwerking in de Regio
We zijn onderdeel van een van de economisch krachtigste regio's van Europa. De vorig jaar opgerichte Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM Utrecht) geeft een boost aan innovatie, trekt investeerders aan en leidt tot verdere vernieuwing en verduurzaming van de economie.
Utrecht Science Park is een sterke magneet voor bedrijven. Het is de place to be voor Life Sciences & Health. Zeist doet actief mee in deze ontwikkelingen. Er bestaat een goede afstemming met buurgemeentes, provincie en instanties. Dit leidt tot kansen die we ook verzilveren. Denk bijvoorbeeld aan het aantrekken van bedrijven vanuit het USP naar de TNO locatie aan de Utrechtseweg. Deze ontwikkelingen zorgen voor een impuls voor de vernieuwing van onze economie. Deze wordt hierdoor toekomstbestendiger en duurzamer en kan hierdoor ook op langere termijn werkgelegenheid bieden aan de inwoners van Zeist en een bijdrage leveren aan het goede leven in Zeist.

Inzet komende tijd
We gaan verder op de ingezette lijn. Met oog voor de zorgen als gevolg van corona, maar ook met een blik op de langere termijn. We blijven in contact met ondernemers en hun vertegenwoordigers en ook met instanties in de regio. Groot en klein, in allerlei sectoren. Op deze manier kunnen we goed inspelen op wat er nodig is en kunnen we kansen voor Zeist benutten.

We blijven samen met ondernemers werken aan een dynamische economie en een toekomstgericht ondernemersklimaat in Zeist.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zeist,

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

dr. H.S. Grotens drs. J.J.L.M. Janssen

Buck Consultants International

Marktverkenning Life Sciences & Health & Quick Scan Verduurzaming U4-Regio

Definitief eindrapport

Uitgevoerd in opdracht van:
Provincie Utrecht
Stichting Utrecht Science Park
Gemeenten Utrecht, Zeist, Bunnik en De Bilt

Nijmegen, 16 maart 2021

Inhoudsopgave

Buck Consultants International

Samenvatting/ Conclusies/ Aanbevelingen		**2**
1	**Inleiding**	**18**
2	**Ontwikkeling bedrijvigheid 2010-2019**	**22**
3	**Analyse stand van zaken & SWOT**	**44**
4	**Propositie**	**58**
5	**Trends & ontwikkelingen**	**64**
6	**Marktdynamiek & ruimteprognose**	**75**
7	**Locatie-aanbod**	**86**
8	**Confrontatie vraag & aanbod**	**104**
Bijlage I:	Statistische Afbakening Verduurzaming	113
Bijlage II:	Overzicht LSH-cluster per gemeente	114
Bijlage III:	Verschil met rapport ‘Toekomst van USP Bilthoven/Schapenweide’	119

© Buck Consultants International, 2021

Samenvatting/ Conclusies/ Aanbevelingen

Buck Consultants International

Achtergrond & doel onderzoek

1 Regio Utrecht is een aantrekkelijke woon- en werkomgeving centraal gelegen in het land en snel groeiend. De stad Utrecht groeit de komende 15 jaar naar verwachting met ruim 20% naar meer dan 425.000 inwoners. Het regionaal beeld is vergelijkbaar, met als gevolg dat er zo'n 80.000 banen in de regio gecreëerd moeten worden

2 In tal van provinciale, regionale en lokale ruimtelijke ordenings- en economische beleidsdocumenten worden de *clusters Life Sciences & Health en Verduurzaming* als belangrijke ankers gezien voor werkgelegenheidscreatie. De Regio Utrecht wil daarom werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven, speciaal op het gebied van Life Sciences & Health en Verduurzaming gericht op R&D en daaraan gerelateerde bedrijven, waarbij het Utrecht Science Park de kristallisatielocatie is – mét magneetkracht

3 Dit vraagt om een goede programmering van en inzicht in de marktontwikkelingen van *bedrijven* op het gebied van deze sectoren. Buck Consultants International is daarom door de opdrachtgevers (Provincie Utrecht, Stichting Utrecht Science Park en Gemeenten Utrecht, Zeist, Bunnik en De Bilt) gevraagd *een marktverkenning uit te voeren naar de sector Life Sciences & Health en een quick scan naar de sector* Verduurzaming. De ruimtevraag is exclusief gezondheidszorg en grotendeels exclusief gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten

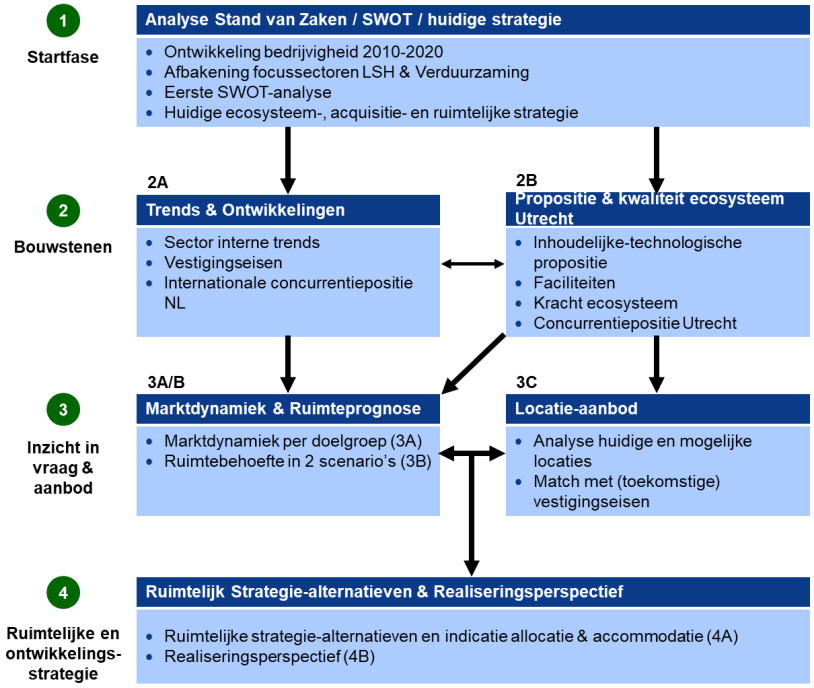
4 De scope van het onderzoek richt zich op de gemeenten Utrecht, Zeist, Bunnik en de Bilt. Deze 4 gemeenten worden in dit onderzoek tezamen de U4-Regio genoemd



© Buck Consultants International, 2021

Onderzoeksopzet

5 De opzet van het onderzoek is in onderstaand figuur samengevat



Opmerkingen bij de analyse van ontwikkeling bedrijvigheid 2010-2019

- *De cijfers in deze analyse zijn gebaseerd op PAR cijfers uit 2019. Dit zijn de meest recente cijfers, die door de opdrachtgevers beschikbaar zijn gesteld. Dat er geen 'actuelere' cijfers gebruikt konden worden, heeft echter minimale invloed op de prognoses later in het rapport. Deze zijn opgesteld op basis van langjarige gemiddelden en verschillende scenario's en zijn daarmee robuust*
- *Er is gewerkt met statistische afbakeningen, die de werkelijkheid zo goed mogelijk trachten te benaderen. Dat deze echter niet 100% overeenkomen met de werkelijkheid is een gegeven*

Ontwikkeling bedrijvigheid 2010-2019

6 Om de (historische) ontwikkeling van werkgelegenheid in kaart te brengen, is gebruik gemaakt van het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR) van de Provincie Utrecht. In dit register zijn alle bedrijven in de Provincie opgenomen inclusief informatie over locatie, arbeidsplaatsen en sectorale indeling

Om de sectoren 'Life Sciences & Health' en 'Verduurzaming' in kaart te brengen is gebruik gemaakt van afbakeningen, die zijn gebaseerd op de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS. De SBI is een hiërarchische indeling van economische activiteiten

7 *Afbakening Life Sciences & Health (LSH):* in de analyse is gewerkt met een brede afbakening van het LSH cluster waarin onderscheid is gemaakt tussen

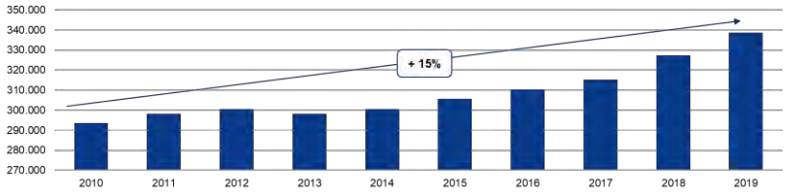
- Gezondheidszorg
- LSH bedrijven
- Gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten

Afbakening Verduurzaming: verduurzamingsprocessen betreffen tal van industriesectoren en zijn daarom lastiger te vangen in een statistische analyse. BCI is in het kader van deze opdracht ingegaan op onderstaande activiteiten

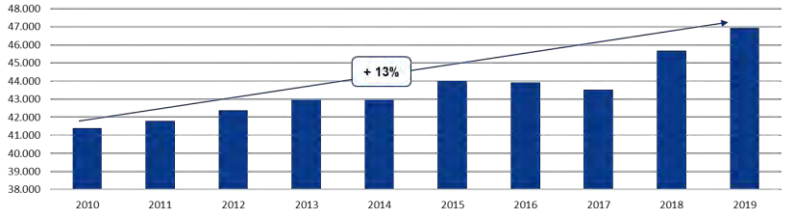
- Energieproductie en -handel
- Recycling en milieudienstverlening
- Vervaardiging/ exploitatie van machines en apparaten
- Research
- Ingenieurs, overig technisch ontwerp & advies

© Buck Consultants International, 2021

8 De **totale werkgelegenheid** in de 4 gemeenten is in de periode 2010-2019 met 15% gestegen tot zo'n 340.000 arbeidsplaatsen. Circa 273.000 banen bevinden zich in de gemeente Utrecht (80%), gevolgd door 36.000 banen in Zeist (11%), 20.000 banen in De Bilt (6%) en 10.000 banen in Bunnik (3%). Utrecht Science Park incl. locatie Bilthoven (USP/U+B) is goed voor zo'n 8% van de totale werkgelegenheid in de 4 gemeenten, hetgeen neerkomt op 26.000 banen



9 Het aantal banen in de **LSH-sector** is de afgelopen 10 jaar met 13% gegroeid tot zo'n 47.000 banen. Dat betekent dat het cluster 2% minder hard is gegroeid dan het totaal aantal arbeidsplaatsen (+15%). Het LSH-cluster beslaat 14% van het totaal aantal banen in de U4-Regio en is voor ruim 30% gevestigd op het USP/U+B



Het cluster bestaat voor 72% uit banen in de gezondheidszorg, 23% banen in ondersteunende activiteiten en **'slechts' 5% banen bij LSH bedrijven** (ca. 2.600 banen). Het aantal banen bij LSH-bedrijven is in 10 jaar tijd met 37% gegroeid (groei van ca. 700 banen)

10 De totale LSH-werkgelegenheid op het Utrecht Science Park incl. locatie Bilthoven is in de afgelopen 10 jaar met 31% gegroeid. Dit komt neer op een toename van zo'n 3.400 banen. Wat opvalt is dat de werkgelegenheidsgroei op het USP/U+B vrijwel volledig afkomstig is van het LSH-cluster. Het aandeel werkgelegenheid bij LSH-bedrijven in de totale LSH werkgelegenheid bedraagt met 12% (1.670 banen). Het aantal banen bij LSH-bedrijven is in 10 jaar tijd met ruim 150% gegroeid van 660 naar 1.670 banen

Een groot deel van de groei in werkgelegenheid bij LSH bedrijven in U4-Regio heeft dan ook plaatsgevonden op het USP/U+B. Denk hierbij bv. aan de groei van Nutricia, Merus, Genmab en Bilthoven Biologicals

11 Het **verduurzamingscluster**, zoals statistisch gedefinieerd bestaat uit zo'n 13.650 arbeidsplaatsen. Slechts een deel van deze werkgelegenheid is echter echt toe te wijzen aan verduurzamingsactiviteiten, omdat de statistische afbakening slechts een high level benadering vormt. Belangrijk is dan ook om naar specifieke bedrijven en hun activiteiten te kijken

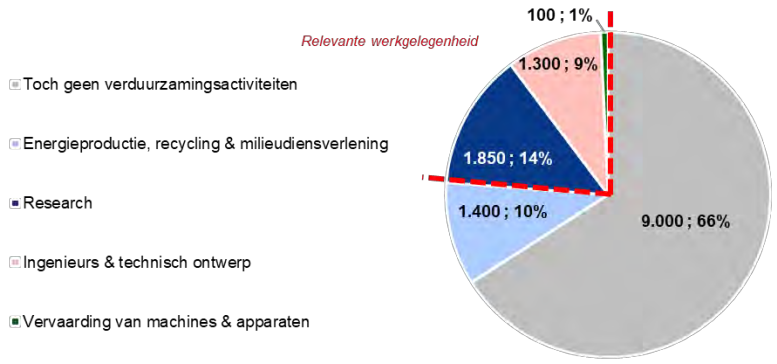


© Buck Consultants International, 2021

12 Op basis van een quickscan naar de 5 sub-activiteiten is een aanname opgesteld over het daadwerkelijke percentage dat is toe te wijzen aan verduurzamingsactiviteiten

- Uit onderstaande figuur blijkt dat het bij zo'n 9.000 van de 13.650 banen niet gaat om verduurzamingsactiviteiten (66%). Denk hierbij bijvoorbeeld aan afdelingen van ingenieurs-bureaus die zich niet richten op verduurzaming (vaak het overgrote deel)
- Zo'n 1.400 banen zijn toe te wijzen aan energieproductie, recycling en milieudienstverlening. Dit type activiteiten kan interessant zijn voor toepassing van nieuwe producten/ processen en spelen een belangrijke rol in de verduurzamings-transitie, maar kunnen verder weinig bijdragen aan versterking van het cluster

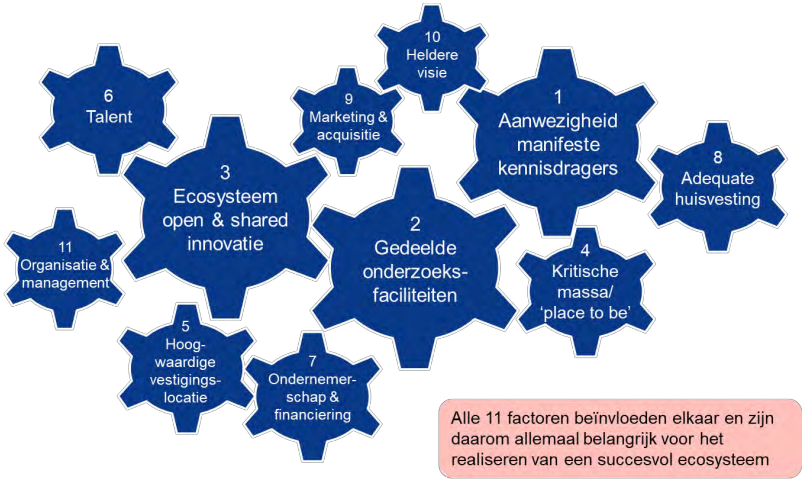
Dat laat in totaal 3.250 banen over die voor deze analyse worden toegekend aan 'verduurzamingactiviteiten'. Dit komt neer op slechts een kwart van het statistisch afgebakende brede verduurzamingscluster. De twee belangrijkste sub-categorieën hierbij zijn Research en Ingenieurs/ technisch ontwerp



Analyse stand van zaken & SWOT

13 Op basis van de statistische analyse, deskresearch en interviews zijn de aantrekkingskracht en de ontbrekende dan wel voor verbetering vatbare schakels in het ecosysteem van de U4-Regio uiteengezet (met als kristallisatiepunt het Utrecht Science Park). Hierbij ligt de focus op LSH, maar wordt ook gekeken naar Verduurzaming

De analyse is gerubriceerd rondom de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van 11 succesfactoren voor een goedwerkend ecosysteem (zie onderstaand figuur). De 11 factoren zijn enerzijds beoordeeld voor het LSH ecosysteem en anderzijds voor het verduurzamings-ecosysteem (zie volgende pagina)



© Buck Consultants International, 2021

Goed op orde | Matig op orde | Op orde | Niet op orde

14 Beoordeling & conclusies succesfactoren ecosysteem LSH

#	Succesfactor	Toelichting
1	Aanwezigheid manifeste kennisdragers	Goed op orde met verschillende grote en onderscheidende manifeste kennisdragers mét magneetkracht
2	Gedeelde onderzoeksfaciliteiten	Aanwezigheid van state-of-the art research facilities die kunnen en worden gebruikt door private en publieke partijen
3	Ecosysteem open & shared innovatie	Interactie tussen faculteiten/onderzoeksinstituten t.b.v. crossovers kan beter. Daarnaast is het aandeel R&D bedrijven t.o.v. publieke partijen nog relatief beperkt. Een groter aandeel R&D bedrijven leidt (potentieel) tot meer kansen voor open innovatie (zelfversterkend proces)
4	Kritische massa + 'place-to-be'	Aandeel (innovatieve R&D) bedrijven in het regionale LSH-ecosysteem is beperkt
5	Hoogwaardige vestigingslocatie	Utrecht Science Park is (nog) een beperkt bruisende locatie (komt o.a. door het gebrek aan (informele) ontmoetingsplekken). Ook bereikbaarheid in de regio is een aandachtspunt
6	Talent	De regio met als kristallisatiepunt het USP is een sterke aanjager van talent in Nederland
7	Ondernemerschap & financiering	In het ecosysteem zit meer potentie dan er nu wordt uitgehaald. Het aanjagen en faciliteren van spin-offs, start-ups, scale-ups kan beter en ook in het faciliteren van vestigers van buitenaf (corporates) kunnen betere resultaten behaald worden
8	Adequate huisvesting + services & Voorzieningen	Er is momenteel een ernstig tekort aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de LSH-sector (kantoor/ labs)
9	Marketing & acquisitie	De (inter)nationele branding/ marketing van de (unieke/ onderscheidende) kracht van het LSH-sector op/ rondom het Utrecht Science Park kan beter. Marketing en vooral acquisitie heeft echter weinig zin zolang er geen vestigingsmogelijkheden zijn
10	Heldere visie met breed draagvlak	Vanuit ondernemerschap geredeneerd ontbreekt er een heldere visie en plan van aanpak voor de LSH sector en het ecosysteem dat daarbij hoort (dus niet vanuit de ontwikkeling van het science park geredeneerd)
11	Organisatie	De organisatie is goed op orde met verschillende partijen die hun rol pakken. Aansluitend op factor 10 wordt gesteld dat indien het aanjagen van werkgelegenheid bij LSH bedrijven het doel is, er een duidelijke 'call to action' nodig is. Hierbij moeten de verschillende stakeholders afstemmen wat de gezamenlijke wens is en hoe dit bereikt kan worden

15 Beoordeling & conclusies succesfactoren ecosysteem Verduurzaming

#	Succesfactor	Toelichting
1	Aanwezigheid manifeste kennisdragers	Aanwezigheid van manifeste kennisdragers met veel kennis op het gebied van verduurzamingsactiviteiten. Er is echter (nog) weinig sprake van een echte niche met structurele magneet- en groeikracht
2	Gedeelde onderzoeksfaciliteiten	In vergelijking met LSH is er bij verduurzaming minder sprake van actief gebruik van gedeelde onderzoeksfaciliteiten door bedrijven en andere partijen
3	Ecosysteem open & shared innovatie	Het ecosysteem rondom verduurzaming wordt vooral gevormd door publieke partijen. Een groter aandeel bedrijven t.o.v. publieke partijen, die actief samenwerken met elkaar en met de kennisinstellingen zou het ecosysteem ten goede komen
4	Kritische massa + 'place-to-be'	Het aandeel (innovatieve R&D) bedrijven in het regionale verduurzamingsecosysteem is beperkt en van daadwerkelijke aantrekkingskracht is nauwelijks sprake
5	Hoogwaardige vestigingslocatie	Utrecht Science Park is (nog) een beperkt bruisende locatie (komt o.a. door het gebrek aan (informele) ontmoetingsplekken). Ook bereikbaarheid in de regio is een aandachtspunt. Voor bedrijven in de sector verduurzaming kent de regio verschillende aantrekkelijke vestigingslocaties
6	Talent	De regio met als kristallisatiepunt het USP is een sterke aanjager van talent in Nederland
7	Ondernemerschap & financiering	Van ondernemerschap in de zin van oprichting, doorgroei en aantrekken van bedrijven is beperkt sprake
8	Adequate huisvesting + services & Voorzieningen	Bedrijven in deze sector kunnen veelal op reguliere kantoorlocaties terecht en de regio ken een veelvoud aan interessante vestigingsmilieus voor deze doelgroep
9	Marketing & acquisitie	Marketing en acquisitie gericht op het aantrekken van bedrijven is lastig, omdat er niet echt sprake is van een niche mét magneetkracht
10	Heldere visie met breed draagvlak	Vanuit ondernemerschap geredeneerd ontbreekt een heldere visie op de sector verduurzaming. Er zijn duurzaamheidsdoelstellingen, er is veel kennis, er zijn sterke (wetenschappelijke) samenwerkingsverbanden en er zijn voldoende toepassingsmogelijkheden
11	Organisatie	De organisatie is goed op orde met verschillende partijen die hun rol pakken. De vraag is of het verduurzamingsluster (al) de juiste kracht bezit om werkgelegenheid aan te jagen

© Buck Consultants International, 2021

Propositie

16 Op basis van desk research en interviews is in kaart gebracht wat de onderscheidende propositie is voor de U4-Regio m.b.t. LSH en Verduurzaming. Een propositie is in de optiek van BCI een aantrekkelijke en bedrijvigheid- en talentaantrekkende combinatie van weten-schappelijke verdieping en reputatie, praktijktoepassingen, researchfaciliteiten en ecosysteem in brede zin

Een dergelijke propositie laat zien welke aspecten de meeste aantrekkingskracht hebben op R&D-intensieve bedrijven en daarmee het meest kansrijk zijn voor gefocuste en proactieve (internationale) acquisitie en het verder door ontwikkelen en groeien van het cluster

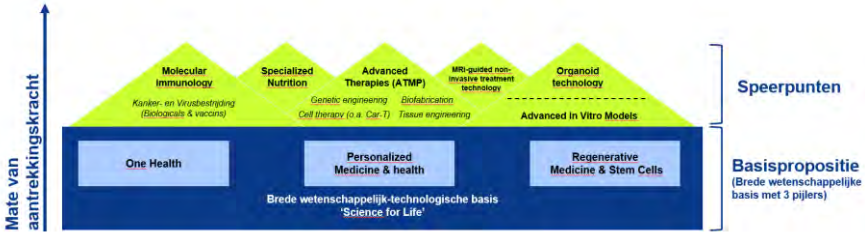
De keuze voor bepaalde speerpunten/expertises in de focus/profilering van de U4-Regio betekent niet dat andere wetenschaps-/onderzoeksvelden/sectoren niet van belang zijn en/of bedrijven in deze segmenten geen vestigingsplaats zouden kunnen vinden in de regio/ Utrecht Science Park



17 De kracht van het **LSH ecosysteem** op het Utrecht Science Park (en daarmee de bredere regio) zit in de combinatie van een sterke wetenschappelijke basis rondom de Faculteit Bètawetenschappenen, de Faculteit Diergeneeskunde, het UMC Utrecht, onderzoeksinstituten (zoals het Hubrecht Insituut) en steeds meer bedrijven (zoals Genmab, Merus, Intravacc en Bilthoven Biologicals)

Het onderzoek in deze brede wetenschappelijke basis richt zich op 3 pijlers: One Health, Personalized Medicine & Health en Regenerative Medicine & Stem Cells. Daarnaast is er sprake van meer fundamenteel onderzoek in het thema Science for Life (zie toelichting in hoofdstuk 4)

De magneet- en groeikracht van het cluster zit deels in de brede wetenschappelijk basis, maar vooral in de speerpunten of niches waarin het cluster internationaal (h)erkend wordt. Op basis van de interviews zijn 5 speerpunten geïdentificeerd: Molecular Immunology, Advanced Therapies Medicinal Products, Advanced In Vitro Models met als belangrijk onderdeel Organoid Technology, Specialized Nutririon en MRI-guided non-invasive treatment technology



Deze propositie sluit vrijwel naadloos aan bij onderwerpen die worden getypeerd als de kracht en propositie van het nationale LSH-ecosysteem (zie bijvoorbeeld het actieprogramma topsector Life Sciences & Health). Gezien de sterke positie van Utrecht in het nationale LSH-ecosysteem is dat ook logisch. De specifieke speerpunten binnen het Utrechtse LSH-cluster zijn internationaal onderscheidend en hebben ook de potentie om door te groeien

© Buck Consultants International, 2021

18 In de U4-Regio is veel kennis op het gebied van **Verduurzaming** bij kennisinstellingen, onderzoeksinstituten en (grote) ingenieursbureaus. In de sector wordt door kennisinstellingen en bedrijfsleven veel samengewerkt (regionaal/ nationaal/ internationaal) in publiek-private onderzoeksprogramma's en er wordt (innovatieve) kennis toegepast en geëxporteerd. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verduurzamingstransitie

Het onderzoek in deze brede wetenschappelijke basis richt zich op 4 pijlers rondom het thema 'Pathways to Sustainability' (zie toelichting in hoofdstuk 4). De magneet- en groeikracht van een cluster zit deels in de brede wetenschappelijk basis, maar vooral in de speerpunten of niches waarin het cluster internationaal (h)erkend wordt. **In het verduurzamingscluster zijn echter geen duidelijke speerpunten geïdentificeerd, die leiden tot magneet- en groeikracht**. Het is duidelijk dat er belangrijke output uit het verduurzamingscluster komt en dat het cluster bijdraagt aan belangrijke maatschappelijk opgaven. Er is echter (nog) weinig sprake van een echte niche met structurele aantrekkingskracht op bedrijven en/ of de potentie om bedrijven op te richten/ te ontwikkelen



Trends & ontwikkelingen

19 Op basis van desk research (en validatie in interviews) is inzicht verschaft in trends & ontwikkelingen die relevant zijn voor de versterking en versnelling van de sector Life Sciences & Health en die (deels) aansluiten op de U4-Regio/ propositie. In overleg met de opdrachtgevers is niet ingegaan op de sector verduurzaming

De betekenis van de 8 beschreven trends voor de U4-Regio, wordt in onderstaand overzicht toegelicht

Drivers	Trends & ontwikkelingen	Betekenis U4-Regio
Gezondheidszorg	A1 Toenemende kostendruk op gezondheidszorg	Vergrijzing, groei in inwoners en toenemende ongelijkheid leiden ook in de U4-Regio tot toenemende kostendruk op de gezondheidszorg. R&D speelt een belangrijke rol in het beheersbaar houden van deze kosten. Een goed functionerend Utrecht Science Park in combinatie met het regionaal innovatie-ecosysteem dat effectieve en efficiënte R&D faciliteert is daarbij van groot belang
	A2 Focus op preventie & monitoring	Deze trend biedt veel kansen voor het voorkomen van ziekten bij risicodoelgroepen en verlicht de toenemende druk op gezondheidszorg. De trend sluit goed aan bij de overkoepelende Utrechtse ambitie rondom 'Gezond stedelijk leven'
R&D/ Technologie	A3 Aanhoudend belang van open innovatie	Utrecht Science Park is een goedwerkend science park met speerpunten waarin internationaal wordt geëxcelleerd. Dat er steeds meer bedrijven afkomen op de regio en specifiek het USP is het bewijs dat het open innovatie-ecosysteem werkt en toeneemt in kwaliteit. Dit leidt tot een zelfversterkend proces waar steeds meer bedrijven komen tot toenemende (open) innovatie
	A4 Crossovers als motor voor innovatie	Een steeds groter deel van het LSH R&D proces speelt zich af op computers i.p.v. in labs. Het faciliteren van crossovers tussen LSH tech/data/ Ai is dan ook essentieel. De U4-Regio heeft een sterke positie in ICT/ software en heeft ook veel te bieden op het gebied van bijvoorbeeld bio-informatica. Er liggen dus zeker kansen voor crossovers
	A5 Personalized diagnostics & medicine	Deze trend sluit goed aan op de speerpunten waar de U4-Regio in excelleert. Denk hierbij aan Organoid Technology, Advanced Therapies Medicinal Products en Molecular Immonology (zie hoofdstuk 4: propositie)
Concurrentiepositie NL voor het aantrekken van bedrijven	A6 Internationalisering R&D kent geen grenzen	De concurrentiestrijd om het aantrekken van R&D- en innovatiecentra speelt zich af op mondiale schaal, waarbij Utrecht een kleine speler is. De belangrijkste vestigingseisen van R&D- en innovatiecentra richten zich op de aanwezigheid van specifieke kennis die te vinden is bij gekwalificeerd personeel en binnen kennis- en onderzoeksinstellingen. Een science park, zoals USP faciliteert dit. Aanwezigheid van internationaal onderscheidende expertises, zoals te vinden op USP zijn daarbij essentieel. Doorontwikkeling en internationale positionering/ profilering van deze bestaande/ aanwezige expertises is hierbij van belang
	A7 Nederlands vestigingsklimaat is redelijk, maar niet uitstekend	
	A8 Kennis en arbeidspotentieel maken het verschil	

© Buck Consultants International, 2021

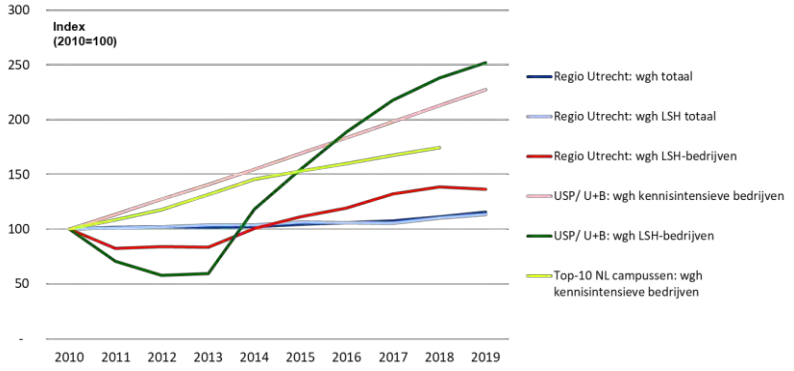
Marktdynamiek & ruimteprognose

20 De verwachte toekomstige ruimtevraag van LSH-bedrijven in de U4-Regio is in kaart gebracht op basis van de 5 onderstaande stappen. Het gaat hierbij om R&D activiteiten, productie-activiteiten en om kantoorhoudende activiteiten van LSH-bedrijven (zoals sales & marketing, regulatory affairs, back-office, coördinatie van Europese activiteiten, octrooiaanvragen etc.). De ruimtevraag is excl. gezondheidszorg en grotendeels excl. gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten

- **Stap 1–Werkgelegenheidsontwikkeling 2010-2019**: de ontwikkeling van de werkgelegenheid tussen 2010 en 2019 is vanuit verschillende perspectieven in kaart gebracht. Hiermee wordt een basis voor scenario's gelegd
- **Stap 2–Scenario's**: om de werkgelegenheidsontwikkeling voor de U4-Regio en de daarmee samenhangende ruimtevraag in te schatten, wordt gebruikt gemaakt van drie scenario's. In elke scenario verschilt de magneet- en groeikracht van de regio en de economische omstandigheden
- **Stap 3–Onderverdeling LSH-bedrijven naar type activiteit**: Voor de prognose worden een onderverdeling gemaakt tussen R&D activiteiten (A), kantoorhoudende activiteiten (B) en productieactiviteiten (C). Dit vormt de basis voor stap 4 en 5
- **Stap 4–Werkgelegenheidsontwikkeling LSH-bedrijven U4-Regio**: op basis van de aannames in de drie groeiscenario's wordt de werkgelegenheidsontwikkeling in de U4-Regio geschat voor de periode tot en met 2030 en tot en met 2040
- **Stap 5–Ruimtevraag 2030 en 2040**: de werkgelegenheidscijfers uit stap 4 worden op basis van kengetallen (benodigde ruimte in m2 per baan) omgerekend naar de benodigde extra ruimte tot en met 2030 en tot en met 2040. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen R&D activiteiten (A), kantoorhoudende activiteiten (B) en productieactiviteiten (C)
- **Additionele stap–indirecte werkgelegenheid**: op basis van de werkgelegenheidsprognose wordt geschat hoeveel indirecte banen voortkomen uit de toename in werkgelegenheid bij LSH-bedrijven

21 **Stap 1**: Werkgelegenheidsontwikkeling 2010-2019 vanuit verschillende perspectieven als basis voor de scenario's

	Banen			Index (2010 = 100)			Totale groei (2010-2019)	Gemiddelde jaarlijkse groei (9 jaar; 2010-2019)
	2010	2014	2019	2010	2014	2019		
U4-Regio: wgh totaal	293.500	300.400	338.600	100	102	115	15,4%	1,6%
U4-Regio: wgh LSH totaal	41.390	42.960	46.930	100	104	113	13,4%	1,4%
U4-Regio: wgh LSH-bedrijven	1.880	1.890	2.570	100	100	137	36,7%	3,5%
USP/ U+B: wgh kennisintensieve bedrijven	1.100	1.700	2.500	100	155	227	127,3%	9,6%
USP/ U+B: wgh LSH-bedrijven	660	780	1.670	100	118	252	152,3%	10,8%
Top-10 NL campussen: wgh kennisintensieve bedrijven	23.350	34.030	40.730*	100	146	174**	74,4%	7,2%



22 **Stap 2**: Uitgangspunten scenario's

	A Laag-scenario	B Basis-scenario	C Plus-scenario
Groei 2019-2030	2,0% per jaar t/m 2030	4,0% per jaar t/m 2030	8,0% per jaar t/m 2030
Economische omstandigheden	• Tegenvallende economische groei • Dalende publieke en private investeringen in R&D/innovatie/starters	• Matige economische groei • Gelijkblijvende publieke en private investeringen in R&D/innovatie/starters	• Substantiële economische groei • Groeiende publieke en private investeringen in R&D/innovatie/starters
Magneetwerking	Beperkt	Redelijk	Hoog
Toelichting	De groei van werkgelegenheid bij LSH bedrijven in de U4-Regio ligt net boven de totale regionale werkgelegen-heidsgroei en de groei in de brede LSH-sector. De groei bij LSH-bedrijven is fors lager dan de afgelopen jaren door tegenvallende economische omstandigheden, beperkt faciliteren van de sector en daarmee het uitblijven van investeringen	De groei van werkgelegenheid bij LSH bedrijven in de U4-Regio ligt iets boven de gemiddelde groei van LSH-bedrijven in de afgelopen 10 jaar. Dit betekent echter wel dat de versnelling die de afgelopen 5 jaar is ingezet terugloopt door het huidige ruimtegebrek en de matige economische groei	De groei van werkgelegenheid bij LSH bedrijven in de U4-Regio is meer dan twee keer zo hoog als de gemiddelde regionale groei van LSH-bedrijven in de afgelopen 10 jaar, doordat: • zowel op het USP als op andere locaties op korte en middellange termijn huisvestingsmogelijkheden worden gecreëerd voor scale-ups en corporates • het aanjagen en faciliteren van spin-offs start-ups en scale-ups versneld wordt • gerichte (intern)nationale marketing en acquisitie plaatsvindt • m.b.t LSH-ondernemerschap wordt gewerkt vanuit een heldere visie en plan van aanpak • het lukt om voldoende (inter)nationaal talent op te leiden, aan te trekken en vast te houden in de regio • de woning- en wegendruk wordt verlicht waardoor een beter vestigingsklimaat ontstaat • de basis van het aantal banen bij LSH-bedrijven (nog) relatief klein is. Deze hoge groeipercentages kunnen moeilijk worden vastgehouden als het cluster groter van omvang wordt
Groei 2031-2040	Zelfde absolute groei als de periode 2019-2030	Zelfde absolute groei als de periode 2019-2030	Zelfde absolute groei als de periode 2019-2030

© Buck Consultants International, 2021

23 Stap 3: In 2019 bedroeg het aantal banen bij LSH-bedrijven in de U4-Regio 2.570 (zie punt 9). Dit getal vormt de basis voor de werkgelegenheids- en ruimteprognose in stap 4 en 5. Binnen deze basis is een verdeling aangebracht tussen R&D activiteiten (A), kantoorhoudende activiteiten (B) en productieactiviteiten (C). In de onderstaande tabel is de verdeling toegelicht. De verdeling is tot stand gekomen door de activiteiten van de top-25 LSH-bedrijven te analyseren op type activiteiten

Type activiteit	Toelichting	Aandeel in totaal	Aantal banen in 2019	Voorbeelden van bedrijven
A Werkgelegenheid R&D activiteiten	Combinatie van kantoor & lab/cleanroom met als hoofddoel R&D	65% van 2.570	1.670	• Genmab • Merus • Danone Nutricia
B Werkgelegenheid kantoorhoudende activiteiten	Activiteiten zoals sales & marketing, regulatory affairs, back-office, octrooi-aanvragen etc.	10% van 2.570 + 800[1]	1.060	• Celgene • Mediq • Eli Lilly
C Werkgelegenheid productieactiviteiten	Productie van farma/ med tech producten; soms ook in combinatie met R&D activiteiten	25% van 2.570	640	• Bilthoven Biologicals • Micreos
		Totaal	**3.370**	

1) Onder de categorie LSH-bedrijven vallen met name kennisintensieve LSH-bedrijven met R&D-activiteiten en productieactiviteiten. Deze bedrijven vormen de basis voor de prognose. Aan deze basis is ook nog een deel van de werkgelegenheid uit de categorie Gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten toegevoegd. Onder deze categorie vallen namelijk ook sommige hoofdkantoren en puur kantoorhoudende activiteiten zoals sales & marketing, regulatory affairs, back-office, octrooi-aanvragen etc. Dit type activiteiten is deels vanwege ecosysteem-gedreven factoren in de U4-Regio gevestigd en daarom onderdeel/ gevolg van de groei- en magneetkracht van het cluster. Uit een analyse van bedrijven blijkt dat het om ca. 800 arbeidsplaatsen gaat.

24 Stap 4: op basis van de aannames in stap 2 en 3 is de werkgelegenheidsontwikkeling in de U4-Regio geschat voor de periode tot en met 2030 en tot en met 2040

Scenario	Banen 2019 [#]				Banen 2030 [#]				Banen 2040 [#]			
	A R&D	B Kantoor	C Productie	Totaal	A R&D	B Kantoor	C Productie	Totaal	A R&D	B Kantoor	C Productie	Totaal
A Laag-scenario	1.670	1.060	640	3.370	2.080	1.320	800	4.190	2.480	1.580	950	5.010
B Basis-scenario	1.670	1.060	640	3.370	2.570	1.630	990	5.190	3.470	2.200	1.330	7.010
C Plus-scenario	1.670	1.060	640	3.370	3.890	2.470	1.490	7.860	6.120	3.880	2.240	12.350

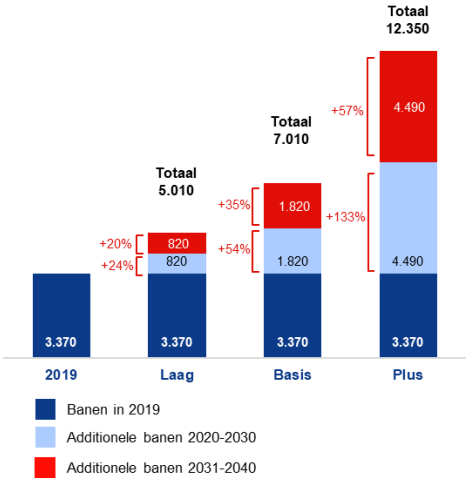
Scenario	Groei 2019 - 2030		Groei 2031 - 2040		Groei 2019-2040
	Banen	%	Banen	%	Banen
A Laag-scenario	+820	+24%	+820	+20%	+1.640
B Basis-scenario	+1.820	+54%	+1.820	+35%	+3.640
C Plus-scenario	+4.490	+133%	+4.490	+57%	+8.980

Aanname in alle scenario's: groei in absoluut aantal arbeidsplaatsen in periode 2031-2040 gelijk aan 2019-2030

Toelichting op tabellen in stap 4

- In het **lage scenario** groeit de werkgelegenheid bij LSH-bedrijven met 820 (+24%) banen naar 4.190 in 2030 en met nog eens 820 banen (+20%) naar 5.010 in 2040. In totaal komt dit neer op 1.640 additionele banen tot 2040
- In het **basis-scenario** groeit de werkgelegenheid bij LSH-bedrijven met 1.820 (+54%) banen naar 5.190 in 2030 en met nog eens 1.820 banen (+35%) naar 7.010 in 2040. In totaal komt dit neer op 3.640 additionele banen tot 2040
- In het **plus-scenario** groeit de werkgelegenheid bij LSH-bedrijven met 4.490 (+133%) banen naar 7.090 in 2030 en met nog eens 4.490 banen (+57%) naar 12.350 in 2040. In totaal komt dit neer op 8.980 additionele banen tot 2040

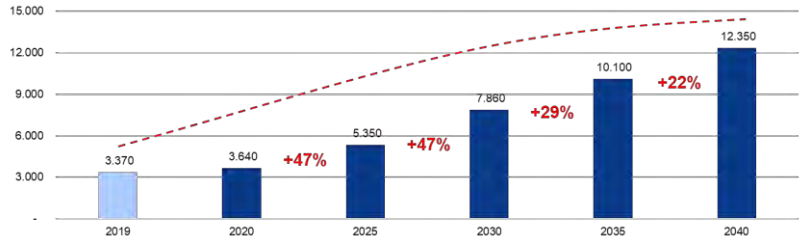
De hoge groei in het plus-scenario kan alleen worden bereikt bij gunstige economische omstandigheden en wanneer serieus aan de slag wordt gegaan met de genoemde uitgangspunten behorende bij dat scenario. Het plus-scenario ontstaat niet vanzelf en vraagt om langjarige inzet van de verschillende stakeholders



© Buck Consultants International, 2021

25 Betekenis groei werkgelegenheid in het plus-scenario

- Tot en met 2030 wordt elk jaar een groei van 8% behaald. Het aantal banen groeit dus van 3.370 naar 7.860; **dat is een groei van 4.490 banen in 10 jaar**
- Zoals in de scenario-uitgangspunten is toegelicht (stap 2), zwakt de procentuele groei na 2030 af. Door de toenemende omvang van het cluster wordt het namelijk steeds moeilijker om vergelijkbare procentuele groei te behalen. In de methodiek wordt er daarom vanuit gegaan dat de absolute groei in de periode 2019-2030 gelijk is aan de periode 2031-2040. In de periode 2031-2040 groeit het cluster dus ook met 4.490 banen
- **Het plus-scenario leidt tot een groei van ca. 9.000 banen in de komende 20 jaar**
  - **R&D-activiteiten: +4.450 banen**
  - **Kantoorhoudende activiteiten: +2.820 banen**
  - **Productieactiviteiten: +1.700 banen**



26 Stap 5: Voor de berekening van de ruimtevraag is gebruik gemaakt van onderstaande kengetallen

	Vloerquotiënt	Toelichting
A Ruimtevraag per FTE voor R&D-activiteiten van LSH bedrijven	35 m² BVO*/FTE	Gemiddelden voor R&D-activiteiten • Combinatie van kantoor & lab/cleanroom (verhouding ongeveer 60-40, maar kan per bedrijf/gebouw verschillen) • Inclusief kantine, toiletten, ontmoetingsruimten, hallen, etc.
B Ruimtevraag per FTE voor kantoorhoudende activiteiten van LSH bedrijven	20 m² BVO*/FTE	Gemiddelden voor kantoorhoudende activiteiten • 100% kantoor: huisvesting van activiteiten zoals sales & marketing, regulatory affairs, back-office, octrooiaanvragen etc • Inclusief kantine, toiletten, ontmoetingsruimten, hallen, etc. • Ondanks dat er verwachtingen zijn dat COVID-19 kan leiden tot een structureel lager kantoorgebruik, wordt hier geen rekening gehouden met een lagere vloerquotiënt. In de optiek van BCI is hier nog onvoldoende aanleiding toe
B Ruimtevraag per FTE voor productieactiviteiten van LSH bedrijven	65 m² BVO*/FTE	Gemiddelden voor productieactiviteiten • Combinatie van productieruimten, kantoor en lab/cleanroom • Inclusief kantine, toiletten, ontmoetingsruimten, hallen, etc.

27 Door het aantal additionele banen over de periode 2020-2030-2040 te vermenigvuldigen met kengetallen ontstaat de additionele ruimtevraag voor de verschillende typen activiteiten van LSH-bedrijven in de U4-Regio

- In het **lage scenario** ontstaat hierdoor een additionele ruimtebehoefte van 30.000 m² t/m 2030 en 59.000 m² t/m 2040
- In het **basis-scenario** is de additionele ruimtebehoefte met 65.000 m² t/m 2030 en 131.000 m² t/m 2040
- Het **plus-scenario** leidt tot een additionele ruimtebehoefte van 162.000 m² t/m 2030 en 323.000 m² t/m 2040

Scenario	Additionele banen LSH-bedrijven (afgerond)							
	A R&D-activiteiten		B Kantoorhoudende activiteiten		C Productieactiviteiten		Totaal	
	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040
A Laag-scenario	410	810	260	520	160	310	820	1.640
B Basis-scenario	900	1.800	570	1.140	350	690	1.820	3.640
C Plus-scenario	2.220	4.450	1.410	2.820	850	1.700	4.490	8.980

Scenario	Additionele ruimtevraag LSH-bedrijven (afgerond)							
	A R&D-activiteiten [m² BVO] (op basis van 35 m² BVO/ FTE)		B Kantoorhoudende activiteiten [m² BVO] (op basis van 20 m² BVO/ FTE)		C Productieactiviteiten [m² BVO] (op basis van 65 m² BVO/ FTE)		Totale ruimtevraag 2030 en 2040 [m² BVO]	
	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040
A Laag-scenario	14.200	28.500	5.200	10.300	10.100	20.200	29.500	59.000
B Basis-scenario	31.500	63.100	11.400	22.900	22.400	44.900	65.400	130.800
C Plus-scenario	77.800	155.700	28.200	56.500	55.400	110.800	161.500	322.900

De groei van de werkgelegenheid bij LSH-bedrijven en dus de uiteindelijke ruimtevraag in 2030 en 2040 betreft een per saldo toename en dus een toevoeging aan de huidige voorraad. Er is alleen gekeken naar de toename in ruimtevraag als gevolg van de groei van LSH-bedrijven. Het is onbekend hoe het ruimteaanbod zich per saldo voor de gezondheidszorg en een groot deel van de gezondheidszorg ondersteunende activiteiten zich ontwikkelt

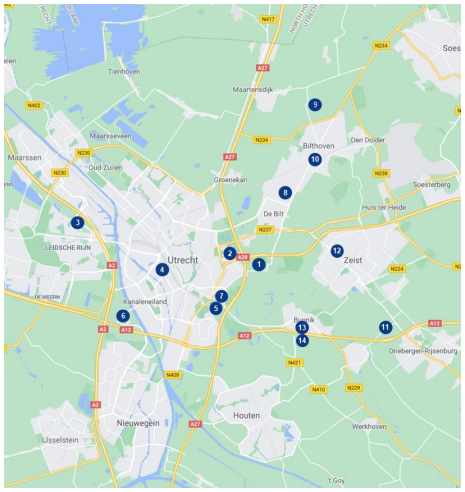
28 Additionele stap: Uitgaande van de 8.980 additionele LSH-banen die in de periode 2020-2040 in het plus-scenario worden gecreëerd, worden naar schatting zo'n 1.200 additionele structurele indirecte banen gecreëerd in de U4-Regio. Er is hierbij geen rekening gehouden met indirecte incidentele banen (voor bv. bouwprojecten) en met indirecte banen buiten de U4-Regio

© Buck Consultants International, 2021

Locatie-aanbod

29 In overleg met de opdrachtgevers zijn de volgende 14 locaties geselecteerd voor de locatie-analyse

Gemeente	Locatie
Utrecht	1 Utrecht Science Park 2 Rijnsweerd Zuid (Daltonlaan) 3 Wetering Zuid 4 Jaarbeursplein 5 Lunetten/ Koningsweg 6 Papendorp 7 Galgenwaard
De Bilt	8 USP Bilthoven - RIVM-terrein + Schapenweide 9 Berg en Bosch 10 Stationsgebied Bilthoven
Zeist	11 Stationsgebied Driebergen-Zeist 12 Utrechtseweg/ Driebergseweg
Bunnik	13 Stationsgebied Bunnik Noord 14 Stationsgebied Bunnik Zuid



30 Voor elke locatie is een profiel opgesteld en is beoordeeld in hoeverre de locatie geschikt is voor vestiging van R&D-, productie- en puur kantoorhoudende activiteiten van LSH-bedrijven. Hierbij is dus niet gekeken naar gezondheidszorg en gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten

Om te beoordelen in hoeverre een locatie geschikt (zie bovenstaande kleurencodering) is voor vestiging van LSH-bedrijven en specifieker voor clustering van LSH-bedrijven is telkens naar 3 eisen gekeken

- LSH-signatuur
- Lokaal ecosysteem (denk bv. aan gedeelde onderzoeksfaciliteiten/ faciliteren van kennisuitwisseling etc.)
- Groeimogelijkheden (is er nu/ in de toekomst voldoende massa/ ruimte om ook daadwerkelijk te clusteren)

31 De drie doelgroepen (R&D-, productie- en puur kantoorhoudende activiteiten) vragen om verschillende typen locaties. Hieronder worden deze locaties kort getypeerd

Type locatie	Toelichting
Sciencepark/campus-milieu t.b.v. R&D-activiteiten	Een sciencepark/campus-milieu biedt o.a. toegang tot een gespecialiseerde arbeidspool, (gedeelde) onderzoeksfaciliteiten en een gespecialiseerde ecosysteem (incl. open innovatie) en draagt daarmee bij aan de R&D-doelstellingen van een bedrijf
Productiemilieu t.b.v. productieactiviteiten	Uitgaande van LSH-productie gaat het enerzijds om med tech-achtige productieactiviteiten en anderzijds om pharma-productieactiviteiten. Beide milieus moeten in het algemeen tegemoetkomen aan een centrale ligging, goede bereikbaarheid en zijn gebaat bij nabijheid tot R&D, toeleveranciers en een gespecialiseerd cluster. Er zijn echter ook verschillen • Pharma-productie heeft in het algemeen hogere eisen m.b.t. milieuvergunningen en hoogwaardige technische infrastructuur • Medt ech-productie kan in het algemeen op meer 'reguliere' bedrijventerreinen plaatsvinden en heeft beperktere eisen m.b.t. technische infrastructuur
Kantorenmilieu t.b.v. kantoorhoudende activiteiten	Kantorenmilieus bestaan in vele soorten en maten, waarin verschillen zijn aan te wijzen in bv. hoogwaardigheid, multifunctionaliteit, bereikbaarheid en internationale allure

32. Het overzicht op de volgende pagina vat samen in hoeverre de verschillende locaties geschikt zijn voor de verschillende typen activiteiten en wanneer het aanbod op de markt komt. Het overzicht maakt het volgende duidelijk

- **R&D activiteiten**
  - Op het Utrecht Science Park ontstaan vanaf 2025 echt mogelijkheden; ook de potentiële herontwikkeling op het aangrenzende Rijnsweerd (Daltonlaan) biedt mogelijkheden voor vestiging van R&D-activiteiten
  - TNO-locatie Zeist kan in potentie op relatief korte termijn aanbod genereren
  - De Wetering Zuid kan per direct als greenfield stand-alone locatie voor R&D activiteiten ingezet worden
  - De locatie Schapenweide op het USP Bilthoven kan naar verwachting vanaf 2025 worden ingezet als locatie voor R&D activiteiten waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid
- **Productieactiviteiten**
  - Op het USP Bilthoven ontstaan vanaf 2025 mogelijkheden (inclusief potentiële ontwikkellocatie Schapenweide). USP Bilthoven bestaat uit twee type locaties. Het huidige RIVM-terrein gericht op pharma gerelateerde productieactiviteiten (bv. vaccins), die gebruik maken van de reeds aanwezige technische infrastructuur en milieuvergunning. Hierbij kan echter ook sprake zijn van R&D (geïntegreerd met productie). De locatie Schapenweide is gericht op med tech [1] bedrijven waarbij het juist gaat om de combinatie van kantoor-, R&D-, quality control en/of lichte productieactiviteiten waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid
  - De Wetering Zuid kan per direct als greenfield stand-alone locatie voor productieactiviteiten gericht op med tech ingezet worden
- **Kantoorhoudende activiteiten**
  - Kunnen in potentie op alle overige locaties in de regio landen. Vestiging is daarbij voornamelijk locatie-gebonden en niet ecosysteem-gebonden. Het merendeel van de locaties biedt weinig kansen voor concentratie van dit type activiteiten. Rijnsweerd-Daltonlaan biedt wellicht kansen voor clustering door de nabijheid tot het USPU

[1] Med tech = Medischte technologie = Producten, technologieën en toepassingen, die worden gebruikt bij de diagnose, behandeling en ondersteuning van ziekten en gebreken.

© Buck Consultants International, 2021

Gemeente	Locatie-aanbod	Geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op			Timeline →		
		R&D	Productie	Kantoor	2021-2025 (grosso modo)	2025-2030 (grosso modo)	2030-2040 (grosso modo)
Utrecht	1 Utrecht Science Park[1]				Zeer beperkt (<5.000 m2)	In potentie 215.000 m2 nieuwbouw waarvan een aanzienlijk deel voor bedrijven	
	2 Rijnsweerd Zuid (Daltonlaan)					30.000 m2 na herontwikkeling (Daltonlaan)	
	3 De Wetering Zuid		(Med tech)		Per direct beschikbare kavels (totaal van 36.000 m2) + 23.000 m2 onder optie tot eind 2021		
	4 Jaarbeursplein				Momenteel 1% leegstand op voorraad, maar er gaat de komende jaren fors toegevoegd worden aan de kantorenvoorraad		
	5 Lunetten/ Koningsweg						100.000 m2 (potentieel)
	6 Papendorp				5% frictieleegstand op 300.000 m2 voorraad (ca. 15.000 m2)		Toevoeging 100.000 m2 (potentieel)
	7 Galgenwaard						100.000 m2 (potentieel)
De Bilt	8 USP Bilthoven		(Pharma + Med tech)			50.000 m2 herontwikkeling RIVM-terrein/ potentieel 50.000 m2 Schapenweide	
	9 Berg en Bosch				Momenteel 2.500 m2 beschikbaar en 2 kavels (20.000 m2 + 5.000 m2)		
	10 Stationsgebied Bilthoven				Verouderde voorraad van ca. 20.000 m2 op de Rembrandtlaan met relatief veel leegstand		
Zeist	11 Stationsgebied Driebergen-Zeist					Herontwikkeling (potentieel)	
	12 Utrechtseweg/ Driebergseweg				TNO-locatie Zeist kan in potentie additioneel ca. 20.000 m2 lab/kantoor geschikt worden gemaakt/ daarnaast per direct kantorenaanbod beschikbaar		
Bunnik	13 Stationsgebied Bunnik (Noord)				Hoge kantorenleegstand in bestaande voorraad		Herontwikkeling (potentieel)
	14 Stationsgebied Bunnik (Zuid)						Ontwikkeling Stationslocatie XL (potentieel)

Confrontatie vraag & aanbod in plus-scenario

33 Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren wordt helder waar de mogelijkheden en onmogelijkheden liggen in de LSH-locatiestrategie. **Hierbij wordt er vanuit gegaan dat in het locatie-aanbod wordt gereserveerd op het Plus-scenario ("we willen geen kansen op nieuwe werkgelegenheid verloren laten gaan")**. De harde planning kan lager zijn, zolang opschaling naar het plus-scenario mogelijk blijft en op tijd is te realiseren

Scenario	Additionele ruimtevraag LSH-bedrijven (afgerond)					
	A R&D-activiteiten [m² BVO] (op basis van 35 m² BVO/ FTE)		B Kantoorhoudende activiteiten [m² BVO] (op basis van 20 m² BVO/ FTE)		C Productieactiviteiten [m² BVO] (op basis van 65 m² BVO/ FTE)	
	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040
A Laag-scenario	14.200	28.500	5.200	10.300	10.100	20.200
B Basis-scenario	31.500	63.100	11.400	22.900	22.400	44.900
C Plus-scenario	77.800	155.700	28.200	56.500	55.400	110.800

34 In de tabel rechts wordt de geraamde vraag aan de verschillende locaties gealloceerd. Het gaat hierbij om een schatting op hoofdlijnen om gevoel te krijgen voor volumes/ mogelijke knelpunten en niet om een 'blueprint'. De tabel maakt duidelijk dat R&D- en productieactiviteiten in de periode 2020-2025 in grote mate niet kunnen landen op de daartoe 'beoogde' locaties (USPU en USPB). Hier zijn echter wel alternatieven voor (resp. TNO-locatie Zeist en De Wetering Zuid). Vanaf 2025 is er in potentie voldoende aanbod om de drie typen activiteiten te huisvesten op USPU en USPB

	2021-2025	2025-2030	2030-2040
R&D Totale vraag: ~155.000	Vraag: ~40.000	Vraag: ~40.000	Vraag: ~75.000
	Allocatie • USPU: <5.000 m2 (beperkte mogelijkheden) • TNO-locatie Zeist: 20.000 • De Wetering Zuid: 15.000-20.000	**Allocatie** • USPU: 40.000	**Allocatie** • USPU: 75.000
	• Op het USPU ontstaan pas vanaf 2025 echt mogelijkheden voor huisvesting van LSH-bedrijven. Ook de potentiële herontwikkeling op het aangrenzende Rijnsweerd (Daltonlaan) biedt mogelijkheden voor vestiging van R&D-activiteiten • TNO-locatie Zeist kan in potentie op relatief korte termijn aanbod genereren en kan daarmee als satellietlocatie een alternatief vormen voor huisvesting van bedrijven tot 2025 • De Wetering Zuid kan per direct als greenfield stand-alone locatie ingezet worden voor R&D activiteiten en/ of productie gericht op med tech. Bedrijven op de desbetreffende kavels moeten voldoen aan minimaal 50% bedrijfsruimte (zoals R&D/ productie) en maximaal 50% kantoorruimte • De locatie Schapenweide op het USP Bilthoven kan naar verwachting vanaf 2025 worden ingezet als locatie voor R&D activiteiten waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid		
Productie Totale vraag: ~110.000	Vraag: ~30.000	Vraag: ~30.000	Vraag: ~50.000
	Allocatie • De Wetering Zuid: 30.000	**Allocatie** • USPB (RIVM-terrein + Schapenweide): 30.000	**Allocatie** • USPB (RIVM-terrein + Schapenweide): 50.000
	• Op het USPB ontstaat aanbod vanaf 2025 en is op te delen in twee type locaties. Het huidige RIVIM-terrein is gericht op pharma gerelateerde productieactiviteiten (bv. vaccins). De locatie Schapenweide is gericht op het huisvesten van med tech bedrijven waarbij het juist gaat om de combinatie van kantoor-, R&D-, quality control en/of productieactiviteiten waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid • Tot 2025 is De Wetering Zuid de enige locatie waar productie kan landen (meer gericht op med tech; al dan niet in combinatie met R&D. Bedrijven op de desbetreffende kavels moeten voldoen aan minimaal 50% bedrijfsruimte (zoals R&D/ productie) en maximaal 50% kantoorruimte		
Kantoor Totale vraag: ~55.000	Vraag: ~15.000	Vraag: ~15.000	Vraag: ~25.000
	Allocatie • Hoogwaardige + reguliere kantorenlocaties in U4-gemeenten	**Allocatie** • Rijnsweerd-Daltonlaan • Hoogwaardige + reguliere kantorenlocaties in U4-gemeenten	**Allocatie** • Rijnsweerd-Daltonlaan • Hoogwaardige + reguliere kantorenlocaties in U4-gemeenten
	• Kantoorhoudende activiteiten die gebaat zijn bij nabijheid tot het hart van het LSH-cluster (USPU)/ inbedding in het LSH-ecosysteem kunnen in potentie landen op het nabij gelegen Rijnsweerd-Daltonlaan (in potentie 30.000 m2 na herontwikkeling) • Van de kantoorhoudende activiteiten die hier niet bij gebaat zijn, landt naar verwachting zo'n 65% op hoogwaardige kantorenlocaties en 35% op reguliere (al dan niet 'stand alone') locaties verspreid over de regio waar kantoorruimte wordt aangeboden		

© Buck Consultants International, 2021

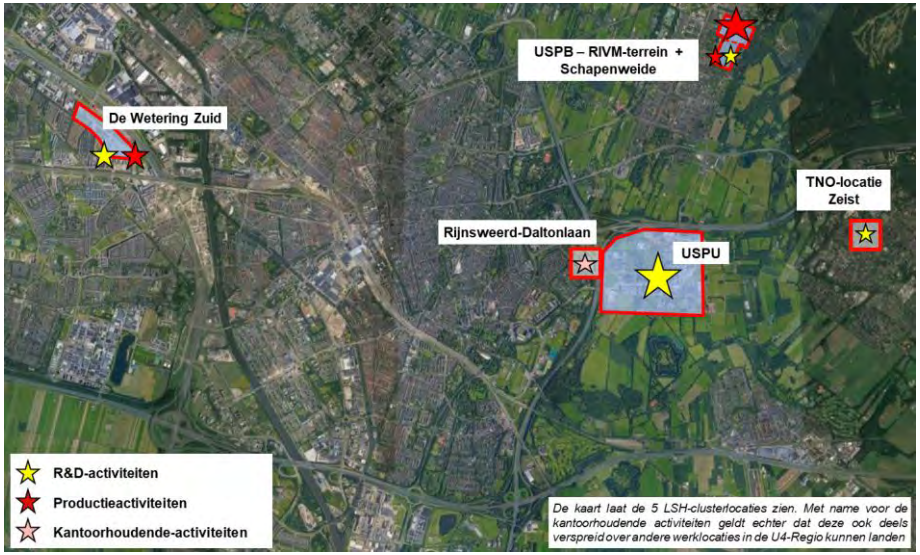
1) Het acceleratorgebouw (22.000 m2; oplevering in 2022) is niet meegenomen in het overzicht, omdat het al grotendeels verhuurd is

35 **LSH locatiestrategie in plus-scenario**: Ruimtelijke concentratie van economische activiteiten wordt in de basis verklaard door het feit dat mensen, bedrijven en andere organisaties voordelen ervaren door zich in de buurt van elkaar te vestigen. Dit geldt in het bijzonder voor R&D-gedreven activiteiten en nog specifieker voor R&D-activiteiten in de LSH-sector. Dit blijkt o.a. uit het hoge aantal campussen/ science parken in de wereld dat zich richt op deze sector

36 Passend bij deze clustering/ concentratiegedachte wordt dan ook geadviseerd het aantal locaties in de regio voor huisvesting van LSH-bedrijven te beperken. Door een beperkt aantal locaties toe te wijzen aan bedrijven in de LSH-sector wordt sneller kritische massa bereikt en ontwikkelt het ecosysteem zich naar verwachting sneller/ beter. Dit geldt met name voor R&D- en productieactiviteiten én voor kantoorhoudende activiteiten, die gebaat zijn bij directe nabijheid/ inbedding tot het USPU. Kantoorhoudende activiteiten die zich meer vanuit algemene locatieoverwegingen in de regio vestigen (denk aan centrale locatie in het land en goede bereikbaarheid) bieden weinig clusterpotentie en kunnen zich op hoogwaardige locaties in alle U4-gemeenten vestigen

37 De volgende 5 locaties worden aangewezen als clusterlocaties voor de verschillende activiteiten van LSH-bedrijven (zie ook de aanbevelingen)

#	Locatie	Type locatie	Fasering
1	USPU	• Hoofdlocatie voor R&D-activiteiten	Grotendeels pas vanaf 2025 beschikbaar
2	USPB – RIVM-terrein + Schapenweide	• RIVM terrein als hoofdlocatie voor pharma gerelateerde productieactiviteiten (o.a. vaccins); eventueel in combinatie met R&D-activiteiten. • De Schapenweide richt zich op med tech bedrijven waarbij het juist gaat om de combinatie van kantoor-, R&D-, quality control en/of lichte productieactiviteiten en life sciences bedrijven waar de hoofdactiviteit R&D is waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is met een afwijkingsbevoegdheid voor milieucategorie 3	Vanaf 2025 beschikbaar
3	TNO-locatie Zeist	• Satellietlocatie voor R&D-activiteiten • Genmab is hier reeds gevestigd	In potentie op korte termijn beschikbaar
4	De Wetering Zuid	• Satellietlocatie voor R&D en productieactiviteiten (m.n. medtech) • Het st. Antonius ziekenhuis en een aantal klinieken zijn hier reeds gevestigd	Kavels per direct beschikbaar
5	Rijnsweerd-Daltonlaan	• Satellietlocatie voor kantoorhoudende activiteiten die gebaat zijn bij nabijheid/ inbedding tot het USPU	In potentie vanaf 2025 beschikbaar



© Buck Consultants International, 2021

Aanbevelingen in plus-scenario



In het plus-scenario wordt de komende 20 jaar een groei van ca. 9.000 banen geraamd bij LSH-bedrijven; gemiddeld zijn dat 450 additionele banen per jaar. Dat is een zeer forse groei waar veel voor moet gebeuren. De aanbevelingen om te komen tot realisatie van het plus-scenario zijn rond 3 thema's gegroepeerd: Ecosysteem (A), Propositie (B) en Fysieke omgeving (C)

A Ecosysteem

1 Voldoende (inter)nationaal talent opleiden, aantrekken en vasthouden	'The battle for talent' is een internationale concurrentiestrijd, waarbij Utrecht slechts één van de vele regio's is. Om aantrekkelijk te blijven voor talent is actie vereist op het gebied van bereikbaarheid en de (zeer) hoge druk op de woningmarkt. Dit vormt namelijk een belemmering op het aantrekken en vasthouden van hoogopgeleid talent en ook uitvoerend personeel. Voor internationale kenniswerkers is het ook van belang dat het belastingvoordeel voor expats blijft bestaan
2 Versnelling in aanjagen en faciliteren van spin-offs, start-ups en scale-ups	In de oprichting van (lokale) start-ups/ spin-offs vanuit de kennisinstellingen zit meer potentie. Het opzetten van dedicated LSH-incubatie/ acceleratieprogramma's kan hierbij van toegevoegde waarde zijn. Daarnaast is de financiering van mkb-bedrijven benedengemiddeld ontwikkeld in de provincie, zo blijkt uit de economische visie van de Provincie Utrecht. De ROM en het bijbehorende ontwikkelingsfonds zouden hierop in moeten spelen
3 Gerichte marketing en acquisitie voor aantrekken van (inter)nationale (corporate) bedrijven	De (inter)nationale branding/ marketing van de (unieke/ onderscheidende) kracht van het LSH-sector op/ rondom het Utrecht Science Park kan beter. Er is nog geen eenduidig naar buiten toe gedragen beeld wat de niches/onderscheidend vermogen zijn in internationaal perspectief. Succesverhalen m.b.t. ondernemerschap worden (nog) onvoldoende benut (denk bv. aan de inzet van boegbeelden) en positieve ontwikkelingen zijn onvoldoende zichtbaar voor de buitenwereld
4 Heldere visie/ plan van aanpak voor aanjagen LSH-cluster	Vanuit ondernemerschap geredeneerd ontbreekt er een heldere visie en plan van aanpak voor de LSH-sector. Als het aanjagen van werkgelegenheid bij LSH-bedrijven het doel is, dan is een duidelijke 'call to action' nodig (denk aan een taskforce o.i.d.). Dit betekent dat publieke partijen, relevante organisaties, maar zeker ook grond- en vastgoedeigenaren en LSH-boegbeelden met elkaar om de tafel moeten om te bepalen wat de gezamenlijke wensen zijn en hoe deze gerealiseerd kunnen worden
5 Verbetering vestigingsklimaat	Het aantrekken van bedrijven en de daarbij behorende opschaling in werkgelegenheid kan alleen gepaard gaan met verbetering van de bereikbaarheid (denk aan grote en slimme infrastructurele oplossingen) en het aanbieden van (betaalbare) woonruimte. Daarnaast is Utrecht Science Park (nog) een beperkt bruisende locatie (komt o.a. door het gebrek aan (informele) ontmoetingsplekken) en mist het een bruisend en zichtbaar ondernemers-centrum/ gebouw voor start-ups/ scale-ups/ ontmoeting, dat ook fungeert als uithangbord

© Buck Consultants International, 2021

B Propositie



6 Het **LSH-cluster** heeft een sterke propositie, die deels zit in de brede wetenschappelijk basis, maar vooral in de speerpunten/ niches waarin het cluster internationaal (h)erkend wordt. Door de ROM en de Stichting USP wordt hard gewerkt aan het verder uitbouwen en in de markt zetten van deze speerpunten. Zoals in aanbeveling 3 reeds is vermeld is nadere uitwerking en het in de markt zetten van de propositie gewenst

7 Conform opdracht is in de prognose enkel gekeken naar de ontwikkeling van werkgelegenheid bij LSH-bedrijven. **Het LSH-cluster bestaat echter ook uit een publiek deel**, bestaande uit kennisinstituten, ziekenhuizen en andere zorginstellingen. Met de groei van de bevolking en toenemende vergrijzing, groeit ook dit publieke deel van het cluster. Om een goed beeld te krijgen van deze groei en de doorvertaling naar ruimte, is additioneel onderzoek gewenst. In tegenstelling tot het voorliggende onderzoek ligt het daarbij meer voor de hand om de bredere regio als uitgangspunt te nemen

8 In het **verduurzamingscluster** zijn op dit moment geen duidelijke speerpunten geïdentificeerd, die leiden tot magneet- en groeikracht. Ondanks dat er (nog) weinig sprake van een echte niche met structurele aantrekkingskracht op bedrijven en/ of de potentie om bedrijven op te richten/ te ontwikkelen, blijft inzet op het verduurzamingcluster als speerpuntsector gewenst, omdat er belangrijke output uit het cluster komt. In de sector wordt namelijk door kennisinstellingen en bedrijfsleven veel samengewerkt (regionaal/ nationaal/ internationaal) in publiek-private onderzoeksprogramma's en er wordt (innovatieve) kennis toegepast en geëxporteerd. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verduurzamingstransitie. Daarnaast kan blijvende inzet op het cluster uiteindelijk leiden tot meer magneetkracht. Aangezien dit onderzoek zich beperkt tot de U4-regio is verder onderzoek gewenst om te achterhalen wat de kansen voor ondernemerschap m.b.t. verduurzaming zijn in de bredere regio

9 Het **verduurzamingcluster vraagt (nog) niet om een specifieke ruimtelijke planning**, omdat enerzijds de groei (nog) beperkt is en anderzijds de sector (nog) niet vraagt om specifieke werklocaties (bv. R&D-gerelateerd). Er wordt daarom aanbevolen om de ruimtelijke planning voor het verduurzamingscluster mee te nemen in de generieke werklocatieplanning

© Buck Consultants International, 2021

C Fysieke omgeving gericht op 5 LSH-clusterlocaties



Passend bij de clustering/ concentratiegedachte wordt aanbevolen het aantal locaties in de regio voor huisvesting van LSH-bedrijven te beperken. Dit geldt met name voor R&D- en productieactiviteiten én voor kantoorhoudende activiteiten, die gebaat zijn bij directe nabijheid/ inbedding tot het USPU. Kantoorhoudende activiteiten die zich meer vanuit algemene locatieoverwegingen in de regio vestigen bieden weinig clusterpotentie en kunnen zich op hoogwaardige locaties in alle U4-gemeenten vestigen. De volgende aanbevelingen zijn opgesteld voor de 5 aangewezen clusterlocaties

10 USPU (hoofdlocatie R&D-activiteiten)	Omdat de vestigingsmogelijkheden op dit moment zeer beperkt zijn, moeten z.s.m. (grootschalige) nieuwe vestigingsmogelijkheden gecreëerd worden voor verschillende doelgroepen (start-ups/ scale-ups/corporates). Het USPU is hét kristallisatiepunt van de regionale LSH-sector en is daarmee ook een belangrijke katalysator voor andere locaties en een vliegwiel voor het creëren van werkgelegenheid
11 USPB – RIVM-terrein (hoofdlocatie pharma gerelateerde productie (o.a. vaccins) + Schapenweide (satellietlocatie voor R&D activiteiten en med tech gerelateerde productieactiviteiten)	Z.s.m. starten met herontwikkeling van het RIVM-terrein tot productielocatie voor LSH-bedrijven; eventueel in combinatie met R&D-activiteiten. Transformatie van deze productielocatie is een waardevolle toevoeging aan het regionale vestigingsmilieu. Het inbedden van productie in het regionale LSH ecosysteem in combinatie met de centraal gelegen regio met hoogopgeleide beroepsbevolking is aantrekkelijk voor LSH-bedrijven. De groeimogelijkheden op het RIVM-terrein zijn beperkt. Door de nabijgelegen Schapenweide te betrekken in de ontwikkeling kan een aanvullend vestigingsmilieu gecreëerd worden dat zich op med tech bedrijven waarbij het juist gaat om de combinatie van kantoor-, R&D-, quality control en/of lichte productieactiviteiten en life sciences bedrijven waar de hoofdactiviteit R&D is waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid
12 TNO-locatie Zeist (satellietlocatie voor R&D activiteiten	De vestigingsmogelijkheden op het USPU zijn de komende jaren beperkt. TNO-locatie Zeist kan in potentie op relatief korte termijn 20.000 m2 aanbod genereren en kan daarmee als satellietlocatie fungeren voor het USPU. Totdat TNO-locatie Zeist in aanbod voorziet kunnen in de komende 5 jaar vrijwel geen R&D-activiteiten gehuisvest worden (op De Wetering Zuid na). Het is daarom van belang om z.s.m. te verkennen wat er voor nodig is om het pand op de markt te kunnen brengen
13 De Wetering Zuid (satellietlocatie voor R&D- en productieactiviteiten; m.n. med tech)	Op De Wetering Zuid zijn per direct kavels beschikbaar. De locatie vormt een goed bereikbare (stand-alone) locatie voor zowel R&D als productieactiviteiten, die niet in directe nabijheid van het USPU gevestigd hoeven te zijn. De locatie kan als zodanig in de markt worden gepositioneerd (het op de locatie gevestigde st. Antonius ziekenhuis en een aantal klinieken, kunnen hierbij een rol spelen)
14 Rijnsweerd-Daltonlaan (satellietlocatie voor kantoorhoudende activiteiten gebaat bij nabijheid/ inbedding tot het USPU)	De Daltonlaan is interessant voor kantoorhoudende activiteiten die gebaat zijn bij nabijheid/ inbedding in het USPU/ LSH-ecosysteem. In potentie zijn ook R&D-activiteiten mogelijk, maar er is geen reden om deze niet op het USPU te vestigen. Er is al eerder getracht om te komen tot (de benodigde) herontwikkeling van de locatie, maar dit is tot op heden niet van de grond gekomen. Een nadere verkenning is gewenst om te bepalen wat hier voor nodig is

© Buck Consultants International, 2021

1 Inleiding

- Regio Utrecht is een aantrekkelijke woon- en werkomgeving centraal gelegen in het land en snel groeiend. De stad Utrecht groeit de komende 15 jaar naar verwachting met ruim 20% naar meer dan 425.000 inwoners. Het regionaal beeld is vergelijkbaar, met als gevolg dat er zo'n 80.000 banen in de regio gecreëerd moeten worden (Bron: Opdrachtomschrijving, 2020)

- In tal van provinciale, regionale en lokale ruimtelijke ordenings- en economische beleidsdocumenten worden de *clusters Life Sciences & Health* en *Verduurzaming* als belangrijke ankers gezien voor werkgelegenheidscreatie. De Regio Utrecht wil daarom werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven, speciaal op het gebied van Life Sciences & Health en Verduurzaming gericht op R&D en daaraan gerelateerde bedrijven, waarbij het Utrecht Science Park de kristallisatielocatie is – mét magneetkracht

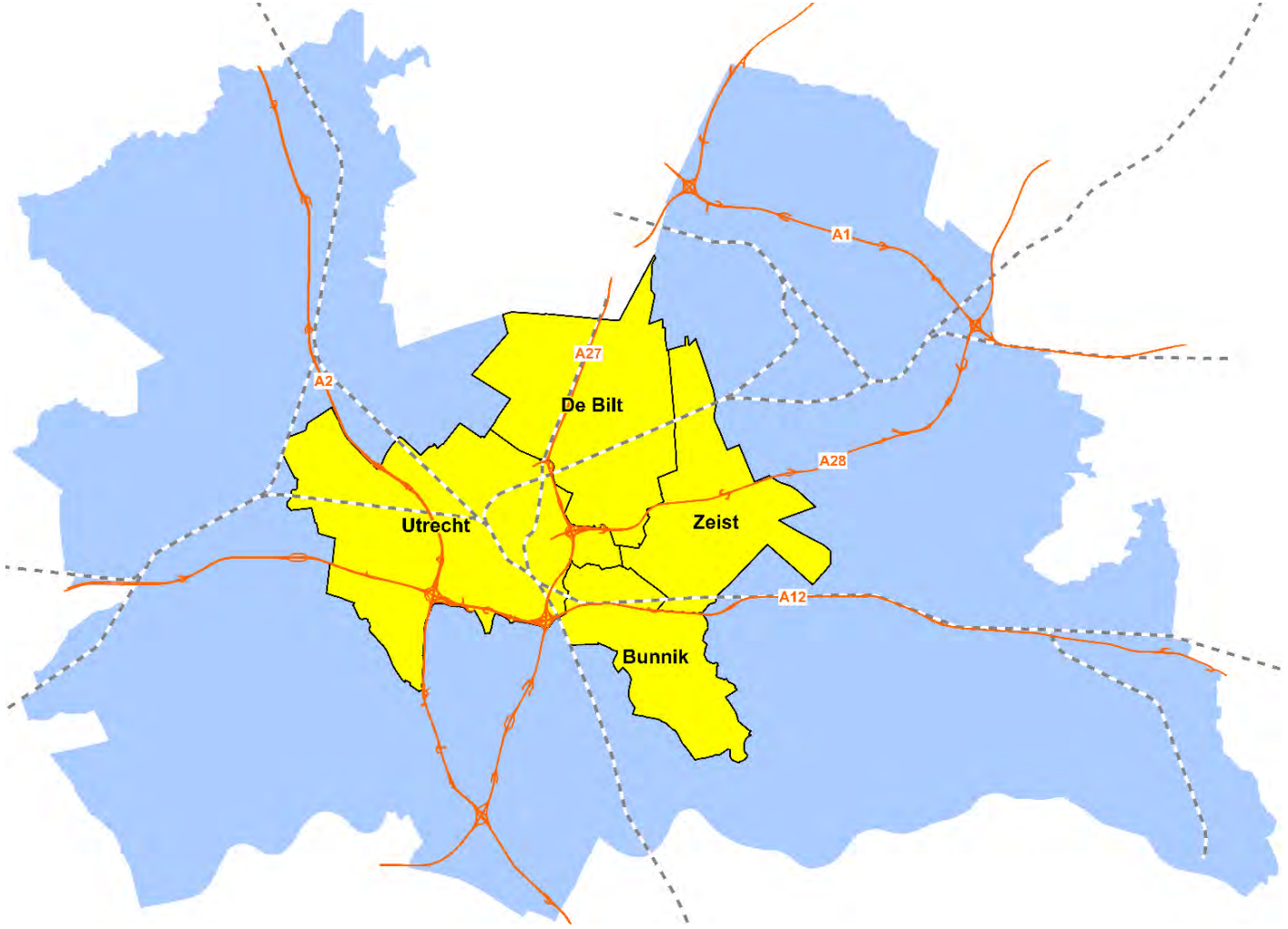
- Dit vraagt om een goede programmering van en inzicht in de marktontwikkelingen van *bedrijven* op het gebied van deze sectoren. Buck Consultants International is daarom gevraagd een marktverkenning uit te voeren naar de sector Life Sciences & Health en een quick scan naar de sector Verduurzaming. De ruimtevraag is exclusief gezondheidszorg en grotendeels exclusief gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten

- Het resultaat van het onderzoek wordt gebruikt voor de ruimtelijk-economische programmering van de Regio Utrecht, waarbij niet alleen ontwikkelkansen voor het USP (inclusief Utrecht Science Park Bilthoven) worden gesignaleerd, maar ook voor de (omliggende) gemeenten.

- De scope van het onderzoek richt zich op de gemeenten Utrecht, Zeist, Bunnik en de Bilt. Deze 4 gemeenten worden in dit onderzoek tezamen de U4-Regio genoemd

© Buck Consultants International, 2021

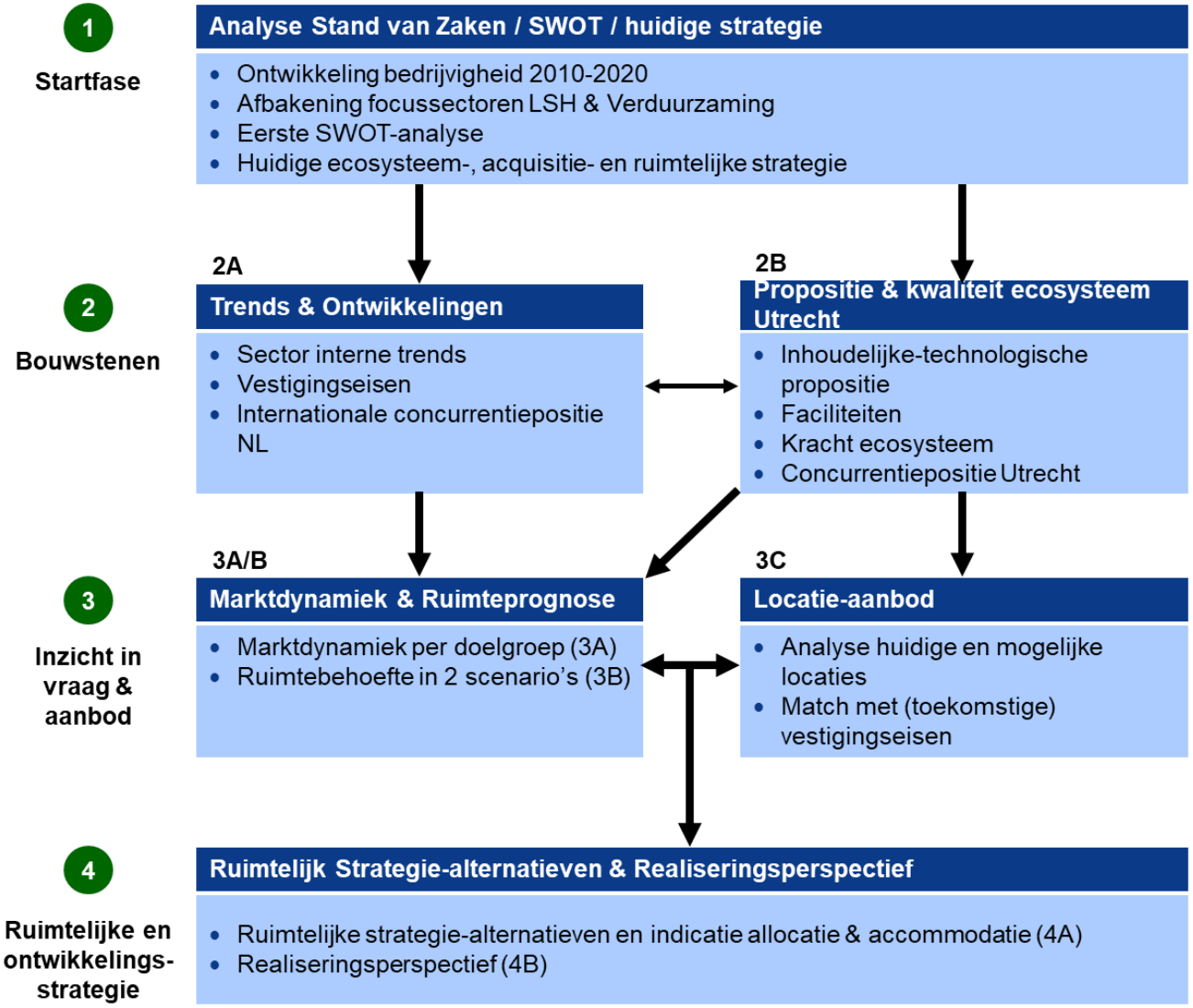
4 Utrechtse gemeenten (U4-Regio)



© Buck Consultants International, 2021

Onderzoeksopzet

Buck Consultants International



© Buck Consultants International, 2021

Geïnterviewde personen

#	Persoon	Functie
1	Carolien van Hemel	Directeur Utrecht Sustainability Institute
2	Friso Smit	Business development manager Stichting USP
3	Jan van de Winkel	CEO Genmab
4	Jan Zuidema	Afdelingshoofd Invest/International ROM Utrecht
5	Jef de Clerq	Directeur USP Bilthoven (Poonawalla Science park b.v.)
6	Prof. dr. Jeroen den Hertog	Managing Director Hubrecht Institute
7	Jorg Kop	Directeur Utrecht Inc.
8	Joris Jaspers	Hoofd innovatie UMCU
9	Prof. dr. Johan Jeuring	Hoofd Institute of Information and Computing Sciences UU
10	Martin Leloux	Adjunct-directeur USP Bilthoven (Poonawalla Science park b.v.)
11	Martin van Collenburg	Director Operational Services MSD Animal Health
12	Monique Roso	Onderzoekscoördinator regionale economie Provincie Utrecht
13	Oscar Schoots	Directeur Utrecht Holdings (Knowledge Transfer Office - UU & UMCU
14	Prof. dr. Peter Luijten	Full professor Functional Medical Imaging UMCU
15	Prof. dr. René Kwant	Project Manager Future Food UU
16	Stephan Gray	Business Intelligence Manager Stichting USP/ Utrecht Region
17	Prof. dr. Ton Logtenberg	Vertegenwoordiger bedrijven USP + lid RvT stichting USP
18	Prof. dr. ir. Wilco Hazeleger	Decaan Faculteit Geowetescnhappen

© Buck Consultants International, 2021

2 Ontwikkeling bedrijvigheid 2010-2019

Buck Consultants International

- Om de (historische) ontwikkeling van werkgelegenheid in kaart te brengen is gebruik gemaakt van het Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR) van de Provincie Utrecht. In dit register zijn alle bedrijven in de Provincie opgenomen inclusief informatie over locatie, arbeidsplaatsen en sectorale indeling

- In de analyse is een geografisch onderscheid gemaakt tussen
  - Gemeente Utrecht ***(indien wordt gesproken over Utrecht is dat incl. USPU en excl. USPB)***
  - Gemeente Zeist
  - Gemeente Bunnik
  - Gemeente De Bilt ***(indien wordt gesproken over De Bilt is dat incl. USPB en excl. USPU)***
  - Utrecht Science Park ***(USPU)***
  - Utrecht Science Park Bilthoven ***(USPB)***

  Tezamen USP/U+B

  Tezamen U4-Regio genoemd in dit rapport

- Om de sectoren 'Life Sciences & Health' en 'Verduurzaming' in kaart te brengen is gebruik gemaakt van afbakeningen (zie bijlage I) die zijn gebaseerd op de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) van het CBS De SBI is een hiërarchische indeling van economische activiteiten

Dit hoofdstuk is volgt opgebouwd:

A Afbakening
B Totale werkgelegenheid
C Life Sciences & Health
D Verduurzaming
E Conclusies analyse

Opmerkingen bij de analyse

- *De cijfers in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op PAR cijfers uit 2019. Dit zijn de meest recente cijfers, die door de opdrachtgevers beschikbaar zijn gesteld. Dat er geen 'actuelere' cijfers gebruikt konden worden, heeft echter minimale invloed op de prognoses in hoofdstuk 6. Deze zijn opgesteld op basis van langjarige gemiddelden en verschillende scenario's en zijn daarmee robuust*
- *Er is in dit hoofdstuk gewerkt met statistische afbakeningen, die de werkelijkheid zo goed mogelijk trachten te benaderen. Dat deze echter niet 100% overeenkomen met de werkelijkheid is een gegeven*

© Buck Consultants International, 2021

A Afbakening

Buck Consultants International

Afbakening Life Sciences & Health (LSH)

- Voor de sector LSH is **geen** gebruik gemaakt van de afbakening Topsector LSH (zie onderstaand overzicht), zoals door LISA opgesteld en gebruikt in de PAR. Deze afbakening maakt namelijk geen onderscheid in verschillende type activiteiten en is relatief eng gedefinieerd

- In de analyse is gewerkt met een bredere afbakening van het LSH cluster (zie het overzicht op de volgende pagina), waarin onderscheid is gemaakt tussen
  - Gezondheidszorg
  - LSH bedrijven
  - Gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten

LISA afbakening LSH Topsector (*niet gebruikt in deze studie)*

1086	Vervaardiging van gehomogeniseerde voedingspreparaten
2110	Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen
2120	Vervaardiging van farmaceutische producten
2660	Vervaardiging van bestralingsapparatuur e.d.
32501	Tandtechnische bedrijven
32502	Vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen
46461	Groothandel in farmaceutische producten
46462	Groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten
72111	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk
72112	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk
72113	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk overig
72193	Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van gezondheid
86101	Universitair medische centra
86924	Medische laboratoria, trombodediensten en overig behandeling

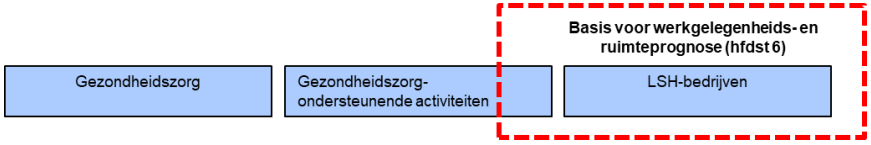
© Buck Consultants International, 2021

Gebruikte afbakening bredere LSH cluster[1]

Onder-deel	SBI	Omschrijving
Gezondsheidszorg		
1	86101	Universitair medische centra
1	86102	Algemene ziekenhuizen
1	86103	Categorale ziekenhuizen
1	86104	Geestelijke gezondheids- en verslavingszorg met overnachting
1	8621	Praktijken van huisartsen
1	86221	Praktijken van med. specialisten en med. dagbehandelcentra
1	86222	Praktijken van psychiaters en psych. Dagbehandelcentra
1	86231	Praktijken van tandartsen
1	86232	Praktijken van tandheelkundig specialisten
1	86911	Praktijken van verloskundigen
1	86912	Praktijken van fysiotherapeuten
1	86913	Praktijken van psychotherapeuten en psychologen
1	86919	Overige paramedische praktijken (geen fysiotherapie, psych.)
1	86921	Gezondheidscentra
1	8710	Verpleeghuizen
1	87302	Verzorgingshuizen
LSH bedrijven[2]		
2	1086	Vervaardiging van gehomogeniseerde voedingspreparaten
2	2110	Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen
2	2120	Vervaardiging van farmaceutische producten
2	2660	Vervaardiging van bestralingsapparatuur e.d.
2	2670	Vervaardiging van optische instrumenten en apparatuur
2	32501	Tandtechnische bedrijven
2	32502	Vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen
2	3313	Reparatie van elektronische en optische apparatuur
2	3319	Reparatie van overige apparatuur
2	3329	Installatie van overige toebehoren
2	72111	Biotechnologisch speur en ontwikkelingswerk (agrar. prod.)
2	72112	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk (med. prod.)
2	72113	Biotechnologisch speur en ontwikkelingswerk overig
2	72193	Speur- en ontwikkelingswerk op het gebied van gezondheid
Gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten[3]		
3	46461	Groothandel in farmaceutische producten
3	46462	Groothandel in medische en tandheelkundige instrumenten
3	4773	Apotheken
3	86922	Arbobegeleiding en re-integratie
3	86923	Preventieve gezondheidszorg (geen arbobegeleiding)
3	86924	Medische laboratoria, trombodiensten en overig behandeling
3	86925	Ambulancediensten en centrale posten
3	86929	Samenwerkingsorganen op het gebied van gezondheidszorg
3	88101	Thuiszorg

1) *Incl. de helft van het aantal RIVM-medewerkers (valt onder SBI Code 8412; openbaar bestuur/ overheidsdiensten), die onder de subsector 'gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten' zijn geschaard. De andere helft van het aantal medewerkers is toegekend aan het 'verduurzamingscluster'*

2) ***Onder de categorie LSH-bedrijven vallen met name kennisintensieve LSH-bedrijven met R&D-activiteiten en productieactiviteiten. In het hoofdstuk marktdynamiek & ruimteprognose (hfdst 6) vormt deze categorie de basis voor de analyse. In hoofdstuk 6 wordt aan deze basis echter ook nog een deel van de werkgelegenheid uit de categorie Gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten toegevoegd. Het gaat hierbij om een deel van de SBI-klassen 'Groothandel in farmaceutische producten en medische instrumenten'. Onder deze categorie vallen namelijk ook sommige hoofdkantoren en puur kantoorhoudende activiteiten zoals sales & marketing, regulatory affairs, back-office, octrooi-aanvragen etc. Dit type activiteiten is deels vanwege ecosysteem-gedreven factoren in de U4-Regio gevestigd en daarom onderdeel/ gevolg van de groei- en magneetkracht van het cluster***



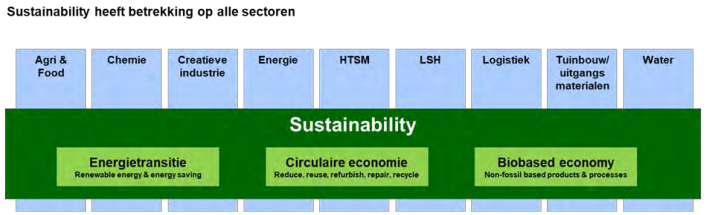
3) *Onder gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten vallen ook patiënten- en consumentenorganisaties en bepaalde vormen van opleidingen (categorie samenwerkingsorganen op het gebied van gezondheidszorg). Specialistische dienstverlening van juristen, advocaten, fiscalisten en adviseurs m.b.t. LSH is niet in een statistische SBI- afbakening te vangen*

© Buck Consultants International, 2021

Afbakening Verduurzaming

Buck Consultants International

- Terwijl voor de LSH-sector heldere afbakeningen beschikbaar zijn is dat voor ‘verduurzaming’ minder het geval. Verduurzaming is in de optiek van BCI een proces dat deze 3 transities betreft: energietransitie, groei van circulaire economie en ontwikkeling biobased economy. Die processen betreffen tal van industriesectoren en zijn daarom lastiger te vangen in een statistische analyse



- BCI heeft eigen afbakening opgesteld om hier zo goed mogelijk invulling aan te geven. In deze afbakening wordt onderscheid gemaakt in 10 typen activiteiten die in twee subcategorieën zijn verdeeld, namelijk schil 1 en 2 (zie tabel)
  - Schil 1 richt zich op bedrijven die in de basis bezig zijn met diensten/ producten/ kennis die zich richt op verduurzaming
  - Schil 2 richt zich op bedrijven die een belangrijke rol spelen bij het toepassen van bv. innovatie in verduurzamingstransities. Denk hierbij vooral aan grote energievragers, die essentieel zijn voor de ‘waardeketen’ gericht op verduurzaming
- In overleg met de opdrachtgever is besloten dat schil 2 niet direct interessant is voor deze opdracht omdat deze schil vooral kansen biedt voor verduurzaming van bedrijfsprocessen en niet zozeer voor groei van werkgelegenheid in het cluster. **In de analyse wordt dus enkel op schil 1 ingegaan**
- Elk van de activiteiten is opgebouwd uit een selectie van specifieke bedrijfseconomische activiteiten op basis van SBI-klassen (zie bijlage I). Het is belangrijk te vermelden dat de statistische afbakening een benadering vormt de sector ‘verduurzaming’. Slechts een deel van de werkgelegenheid bij de verschillende type activiteiten is echt toe te wijzen aan verduurzaming. In paragraaf D wordt hier dieper op ingegaan

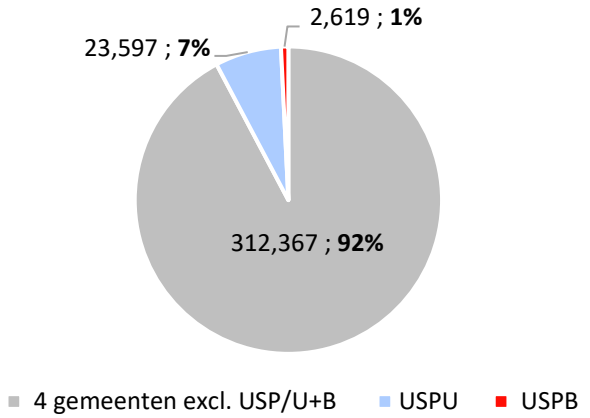
Subcategorie	#	Type activiteit	Voorbeelden van activiteiten (slechts een selectie)
Schil 1: Bedrijven met verduurzaming als kernactiviteit	1	Energieproductie en -handel	Netbeheer, duurzame energieproductie, warmtenetten
	2	Recycling en milieudienstverlening	Afvalverwerking, rioolwaterzuivering, recycling, bodemsanering
	3	Vervaardiging/ exploitatie van machines en apparaten	Productie en onderhoud van elektromotoren, batterijen, turbines, zonnepanelen
	4	Research	Onderzoek m.b.t. techniek/ natuurwetenschap/ biotechnologie (niet medisch), landbouw
	5	Ingenieurs, overig technisch ontwerp & advies	Ingenieurs, overig technisch ontwerp en advies
Schil 2: Bedrijven met verduurzaming als belangrijke asset voor bedrijfsstrategie	6	Energie-intensieve procesindustrie	Productie in food-, chemie- en papiersector
	7	Energie-intensieve tuinbouw/ (melk)veehouderij	Glastuinbouw, intensieve veehouderij
	8	Logistiek, opslag & mobiliteit	Distributiecentra, goederenvervoer, personenvervoer
	9	Bouw	Bouwactiviteiten met verduurzamingskansen zoals nieuwbouw, daken, vloeren, glas, installaties
	10	Gebouwbeheer	Woningbouwcorporaties, beheer/ verhuur van onroerend goed, facility management

© Buck Consultants International, 2021

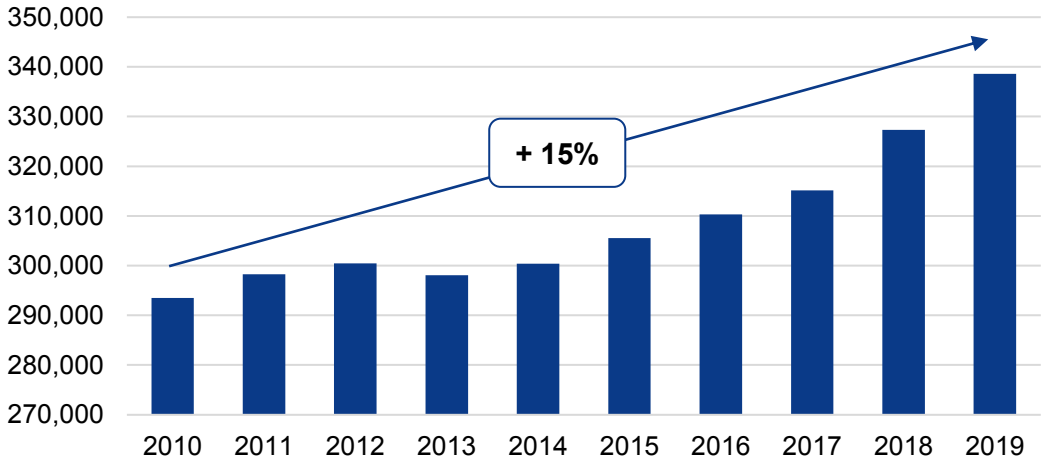
B Totale werkgelegenheid

- De totale werkgelegenheid in de 4 gemeenten is in de periode 2010-2019 met 15% gestegen tot zo'n 340.000 arbeidsplaatsen
- Circa 273.000 banen bevinden zich in de gemeente Utrecht (80%), gevolgd door 36.000 banen in Zeist (11%), 20.000 banen in De Bilt (6%) en 10.000 banen in Bunnik (3%)
- Utrecht Science Park inclusief Bilthoven (USP/U+B) is goed voor zo'n 8% van de totale werkgelegenheid in de 4 gemeenten, hetgeen neerkomt op 26.000 banen

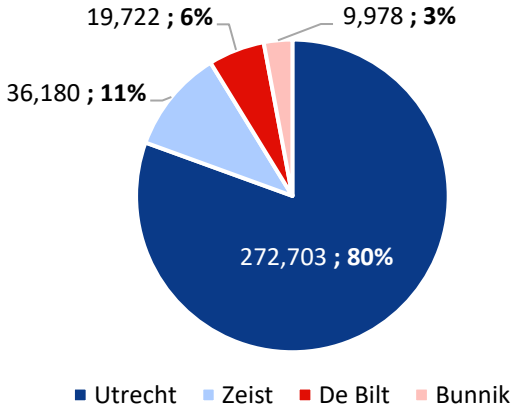
Aandeel wgh USP/U+B, 2019



Totale werkgelegenheid 4 gemeenten



Aandeel wgh 4 gemeenten, 2019

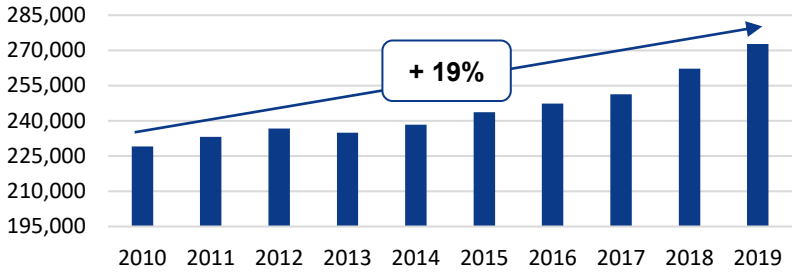


© Buck Consultants International, 2021

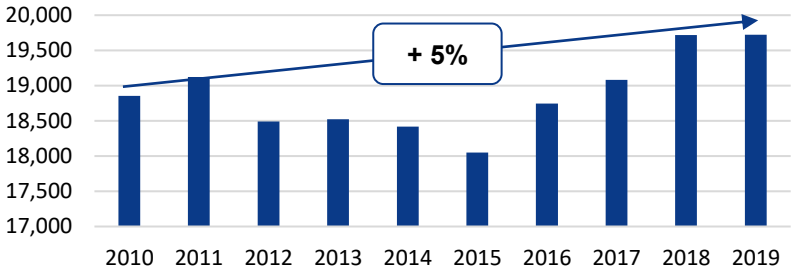
- De onderstaande grafieken laten zien dat de werkgelegenheid de afgelopen 10 jaar het hardst is gegroeid in de gemeente Utrecht met 44.000 banen (+19%); ook in de ‘crisjaren’ is de groei nauwelijks afgenomen

- De andere gemeenten laten in de periode 2012-2015 een duidelijke dip zien in aantal arbeidsplaatsen. Desondanks laten Bunnik en De Bilt over de totale periode 2010-2019 respectievelijk een groei van 8% en 5% zien. Het aantal arbeidsplaatsen in Zeist laat eigenlijk pas vanaf 2018 weer groei zien, waardoor de totale 10-jaarse ontwikkeling met -0,5% negatief is

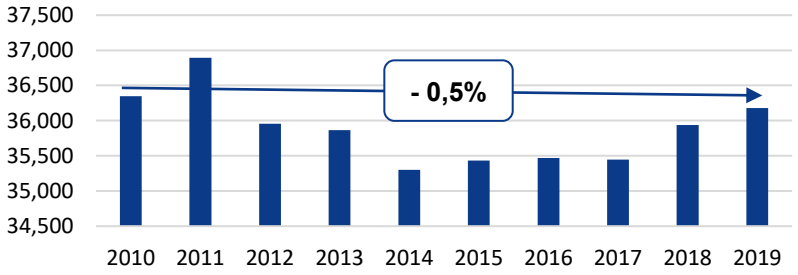
Totale werkgelegenheid Utrecht (incl. USPU/ excl. USPB)



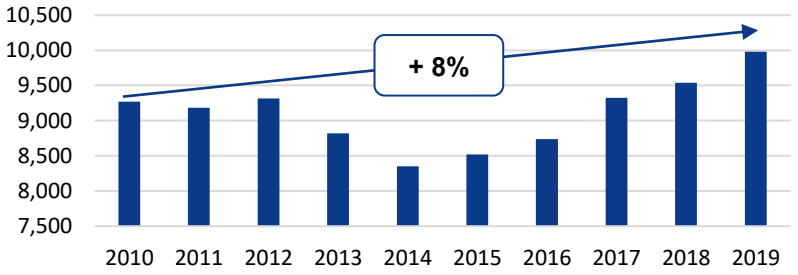
Totale werkgelegenheid De Bilt (incl. USPB/ excl. USPU)



Totale werkgelegenheid Zeist



Totale werkgelegenheid Bunnik



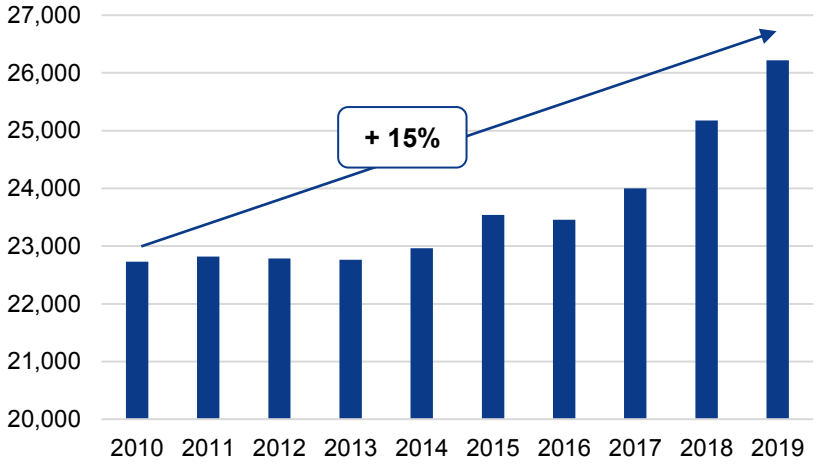
© Buck Consultants International, 2021

- Opvallend is dat de 10-jaarse groei van USP/U+B met 15% (+3.500) net zo hoog is als de groei van de 4 gemeenten en 4% lager is dan de groei in de gemeente Utrecht (+19%). Hierbij moet worden opgemerkt dat het USP pas later in het afgelopen decennium actief is gaan sturen op het aantrekken van bedrijven/instituten en dat in de afgelopen jaren een behoorlijke versnelling heeft plaatsgevonden in de werkgelegenheidsgroei bij med/tech bedrijven en andere instituten

- Het aandeel werkgelegenheid van USPU en USPB in de totale werkgelegenheid van USP/U+B is in 10 jaar tijd min of meer gelijk gebleven

- Kijkend naar bedrijven met meer dan 1 werkzame persoon blijkt dat USP/U+B in totaal 135 bedrijven huisvest

Totale werkgelegenheid USP/U+B 2010-2019



Totale werkgelegenheid USP/U+B 2010-2019

Jaar	USPU		USPB		Totaal
	Abs.	% in tot.	Abs.	% in tot.	
2010	20.410	90%	2.320	10%	22.730
2014	20.830	91%	2.130	9%	22.960
2019	23.600	90%	2.620	10%	26.220
Groei	**16%**		**13%**		**15%**

Totaal aantal vestigingen USP/U+B 2010-2019

	USPU		USPB		Totaal	
Jaar	Totaal	Totaal >1 p	Totaal	Totaal >1 p	Totaal	Totaal >1 p
2010	178	108	4	3	182	111
2014	190	120	5	4	195	124
2019	223	128	8	7	231	135
Groei	**25%**	**19%**	**100%**	**133%**	**27%**	**22%**

© Buck Consultants International, 2021

C Cluster Life Sciences & Health

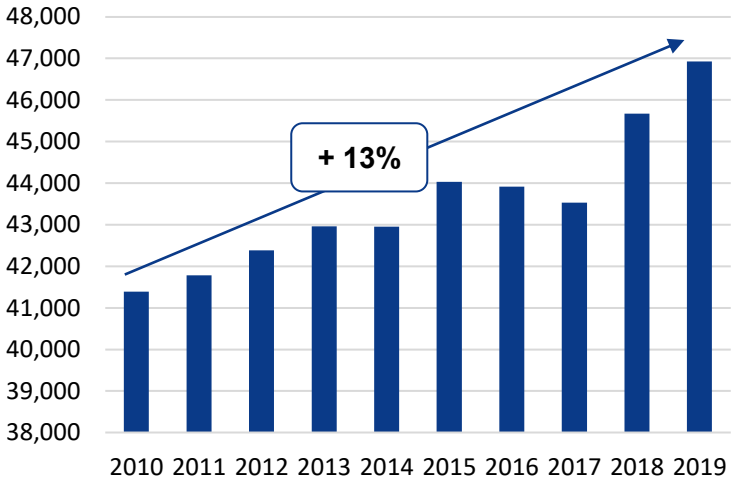
C1 U4-Regio

- Het aantal banen in de LSH-sector is de afgelopen 10 jaar met 13% gegroeid tot zo'n 47.000 banen. Dat betekent dat het cluster 2% minder hard is gegroeid dan het totaal aantal arbeidsplaatsen in de 4 gemeenten (+15%); het LSH-cluster beslaat 14% van het totaal aantal banen en is voor 30% gevestigd op het USP/U+B

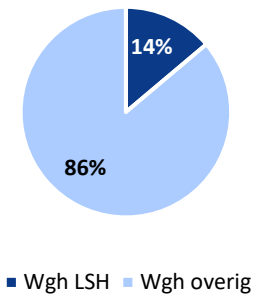
- Het LSH-cluster bestaat voor 72% uit banen in de gezondheidszorg, 23% banen in ondersteunende activiteiten en 'slechts' 5% banen bij LSH bedrijven

- De gemeente Utrecht neemt 75% van de LSH-banen voor haar rekening, gevolgd door Zeist (14%), De Bilt (10%) en Bunnik (1%). Zie bijlage II voor een overzicht per gemeente

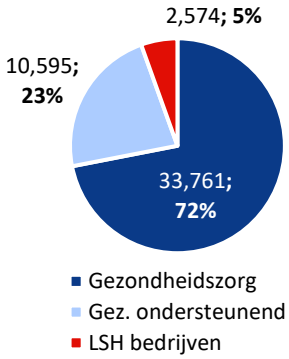
Totale werkgelegenheid LSH 4 gemeenten



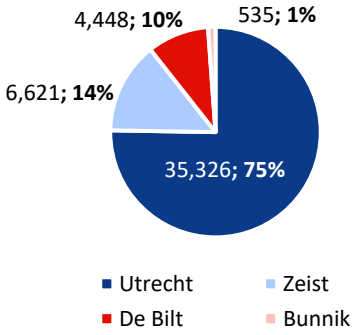
Wgh LSH in totaal wgh, 2019



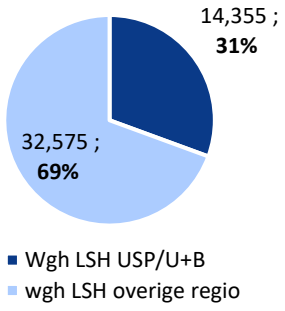
Wgh LSH naar type, 2019



Wgh LSH naar aandeel gemeenten, 2019



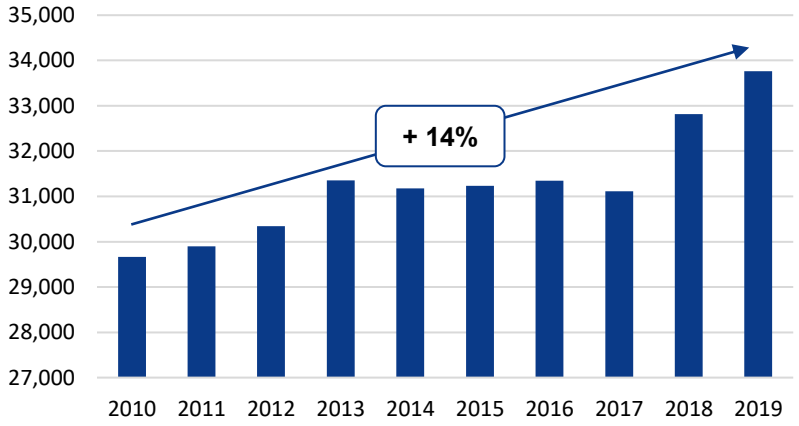
Wgh LSH USP/U+B in totaal wgh LSH, 2019



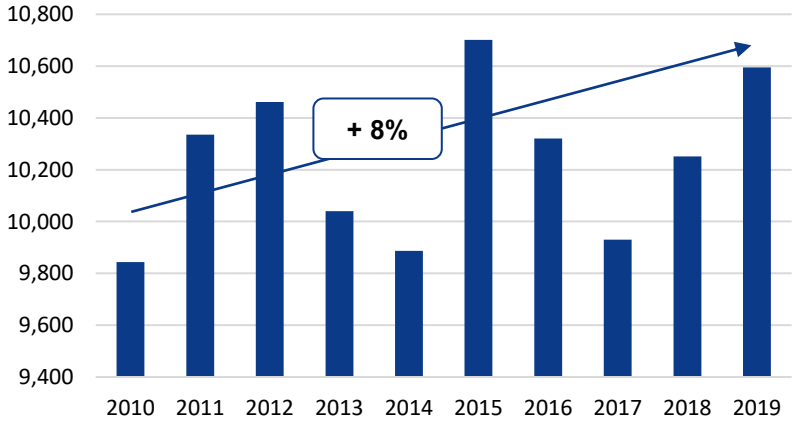
© Buck Consultants International, 2021

- Het LSH-cluster laat in de periode 2010-2019 een groei in alle subcategorieën zien
  - De gezondheidzorg is met 4.000 banen gegroeid (+14%) tot bijna 34.000
  - Gezondheidszorg ondersteunende activiteiten laat een wat grillig verloop zien, maar zijn in totaal toch met 750 banen gegroeid (+8%) tot 10.600
  - Het aantal banen bij LSH bedrijven is met 700 banen gegroeid (+37%) tot zo'n 2.600 banen. De daling in 2010-2011 wordt grotendeels veroorzaakt door de krimp van de TNO-locatie Zeist (-220 banen)

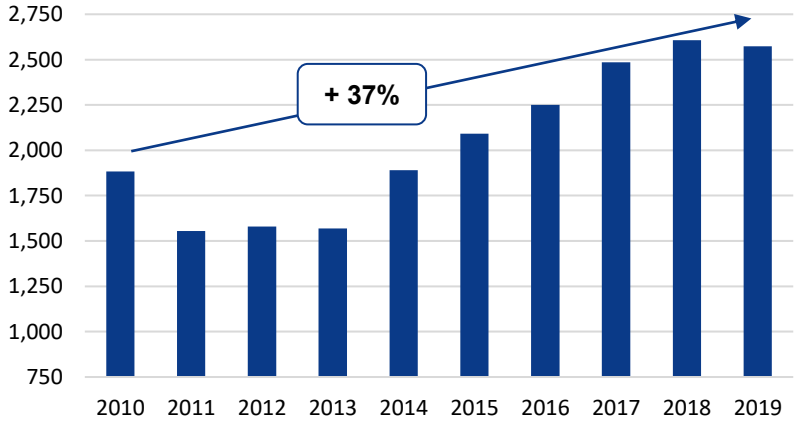
Werkgelegenheid Gezondheidszorg



Werkgelegenheid Gezondheidszorg ondersteunend[1]



Werkgelegenheid LSH bedrijven



1) *Specialistische dienstverlening van juristen, advocaten, fiscalisten en adviseurs m.b.t. LSH is niet in een statistische SBI- afbakening te vangen en is daarom grotendeels niet meegenomen in gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten. Bovenop de hierboven gepresenteerde resultaten is er dus nog sprake van extra werkgelegenheid die gelieerd is aan LSH, maar niet direct onder LSH valt*

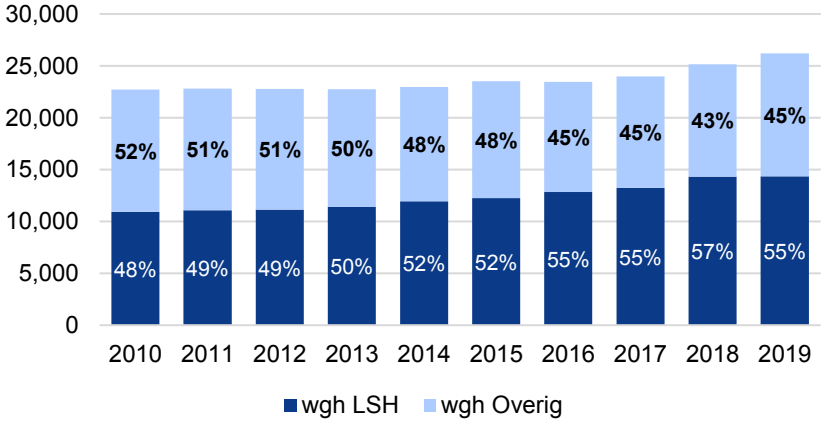
© Buck Consultants International, 2021

C2 LSH Cluster Utrecht Science Park U + B

- Het Utrecht Science Park inclusief locatie Bilthoven (USP/U+B) heeft een totale werkgelegenheid van 26.000 arbeidsplaatsen waarvan zo'n 10% op de locatie Bilthoven. Een groot deel van de banen op USPB zal echter met de verhuizing van het RIVM verplaatsen naar het USPU
- Het LSH cluster op USP/U+B is in aandeel van totale werkgelegenheid gegroeid van 48% naar 55%. Op zowel USPU als USPB is het cluster met 30% gegroeid wat in totaal neerkomt op een toename van zo'n 3.400 banen
- Wat opvalt is dat de groei van het USP/U+B vrijwel volledig afkomstig is van het LSH-cluster
- De 3 subcategorieën binnen het cluster zijn in de afgelopen 10 jaar allen gegroeid. Het aandeel gezondheidszorg is echter afgenomen van 85% tot 79% (+2.050 banen), het aandeel banen bij LSH bedrijven is gegroeid van 6% tot 12% (+1.010 banen) en het aandeel banen bij ondersteunende activiteiten is gegroeid van 9% naar 10% (+370)

Zoals aangegeven in de afbakening is de helft van het aantal RIVM-medewerkers onder de subsector 'gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten' geschaard (ca. 950 banen in 2019). De andere helft van het aantal medewerkers is toegekend aan het 'verduurzamingscluster'

Groei werkgelegenheid USP/U+B



Groei LSH vs. overig op USPU en USPB

	USPU			USPB		
Jaar	LSH cluster	Overig	Totaal	LSH cluster	Overig	Totaal
2010	9.690	10.730	20.410	1.240	1.070	2.320
2014	10.890	9.940	20.830	1.070	1.070	2.130
2019	12.740	10.860	23.600	1.620	1.000	2.620
Groei	**31%**	**1%**	**16%**	**30%**	**-7%**	**13%**

Groei subcategorieën USP/U+B

Jaar	Totaal	LSH cluster	Gezondheids-Zorg		LSH bedrijven		Gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten	
2010	22.730	10.930	9.250	85%	660	6%	1.010	9%
2014	22.960	11.960	10.020	84%	780	7%	1.160	10%
2019	26.220	14.360	11.310	79%	1.670	12%	1.380	10%
Groei	**15%**	**31%**	**22%**		**153%**		**37%**	

© Buck Consultants International, 2021

C3 Bedrijven/ organisaties in het LSH cluster

Buck Consultants International

Top 6 LSH bedrijven

	Bedrijf	Locatie	Werkgelegenheid 2010 (of later bij latere vestiging/ oprichting)	Werkgelegenheid 2019
1	Nutricia	USPU	2014: 360	660
2	Bilthoven Biologicals	USPB	2010: 400	460
3	TNO	Zeist[1]	2010: 550	150
4	Genmab	USPU	2010: 110	180
5	Merus	USPU	2010: 15	100
6	Celgene	Utrecht	2010: 25	75

1) De locatie van TNO op het USP valt onder het cluster Verduurzaming en richt zich ook voornamelijk op verduurzamingsactiviteiten (milieu, bodem, water etc.)

- Een groot deel van de groei in werkgelegenheid bij LSH bedrijven heeft plaatsgevonden op het USP/U+B. Denk hierbij bv. aan de groei van Nutricia, Merus en Genmab (dat deze bedrijven hard groeien blijkt bijvoorbeeld uit het huidige aantal arbeidsplaatsen bij Genmab, namelijk 400)
- Het **Hubrecht instituut** is geen LSH bedrijf, maar valt statistisch gezien wel onder deze categorie. Het internationaal gerenomeerde instituut is onderdeel van de Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen (KNAW) en doet onderzoek naar ontwikkelingsbiologie in het algemeen en stamcellen in het bijzonder. Er werken zo'n 280 mensen
- Andere voorbeelden van bedrijven die in de afgelopen 10 jaar zijn doorgeroeid van een paar arbeidsplaatsen naar 20 arbeidsplaatsen of meer zijn Micreos, Bioceros, Milabs, Sinclair en Cergentis (gezamenlijk goed voor zo'n 175 banen; allemaal gevestigd op het USP/U+B).
- Kijkend naar LSH start-ups in de regio blijkt dat het overgrote deel van de R&D gerichte start-ups is gevestigd op het Utrecht Science Park. Dat zijn er momenteel zo'n 25 met een werkgelegenheid van ca. 75-125 banen
- Een opvallende daling van werkgelegenheid heeft plaatsgevonden bij TNO-locatie Zeist (o.a. voeding- en gezondheidsadvies). Het aantal arbeidsplaatsen is in de periode 2010-2019 gezakt van 550 naar 150 en volgend jaar vertrekt het bedrijf volledig uit Zeist en worden de laatste activiteiten ondergebracht in o.a. Wageningen en Utrecht Science Park

© Buck Consultants International, 2021

Top 5 organisaties gezondheidszorg

	Bedrijf	Locatie	Werkgelegenheid 2010 (of later bij latere vestiging/ oprichting)	Werkgelegenheid 2019
1	Universitair Medisch Centrum Utrecht	USP	2010: 7.350	8.160
2	Diakonessenhuis - Locatie Utrecht + Zeist	Utrecht/ Zeist	2010: 2.780	2.650
3	UMC-WKZ, Wilhelmina Kinderziekenhuis	USP	2010: 1.670	1.830
4	Prinses Máximacentrum voor Kinderoncologie	USP	2014: 50	1.020
5	Sint Antonius Ziekenhuis - Locatie Utrecht	Utrecht	2010: 1.200	990

- De gezondheidzorg bestaat uit een heel scala aan grote instellingen waaronder ziekenhuizen, verpleeg- en verzorgingshuizen en (geestelijke) woonzorgcentra

- Er zijn zo'n 40 instellingen in de regio met meer dan 100 werkzame personen. De bovenstaande gepresenteerde top-5 maakt zo'n 40% uit van de totale werkgelegenheid in de gezondheidszorg
  - Het UMCU is de afgelopen 10 jaar met zo'n 800 werknemers gegroeid
  - Het Prinses Maximacentrum is sinds de oprichting in 2014 uitgegroeid tot een organisatie met meer dan 1.000 medewerkers

© Buck Consultants International, 2021

Top 6 organisaties gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten

	Bedrijf	Locatie	Werkgelegenheid 2010 (of later bij latere vestiging/ oprichting)	Werkgelegenheid 2019
1	RIVM	De Bilt	2010: 1.680	1.900
2	Tzorg (huishoudelijke ondersteuning tbv zelfredzaamheid)	Utrecht	2014: 280	770
3	Salto Diagnostisch Centrum	Utrecht	2010: 340	630
4	Mediq Groep (groothandel)	Utrecht	2010: 475	530
5	Zorg van de Zaak (arbodienstverlening)	Utrecht	2010: 60	250
6	GGD (totaal 4 gemeenten)	-	2010: 310	350

- Het RIVM is ook toegerekend aan de categorie gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten en heeft zo'n 1.900 mensen in dienst. Deze banen zijn momenteel gehuisvest op het USPB, maar zullen binnen afzienbare tijd verplaatsen naar het USPU. Zoals in de afbakening aangegeven valt een deel van de RIVM banen onder 'LSH' en een deel van de banen onder 'verduurzaming'

- Onder gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten vallen bijvoorbeeld ook de volgende organisaties (tezamen goed voor zo'n 800 banen)
  - Afdeling Volksgezondheid gemeente Utrecht
  - Trimbos-Instituut (kennisinstituut voor geestelijke gezondheidszorg, verslavingszorg en maatschappelijke zorg)
  - Dianet (dialysezorg)
  - Intravacc (overheidsinstelling voor translationeel onderzoek op het gebied van vaccins)

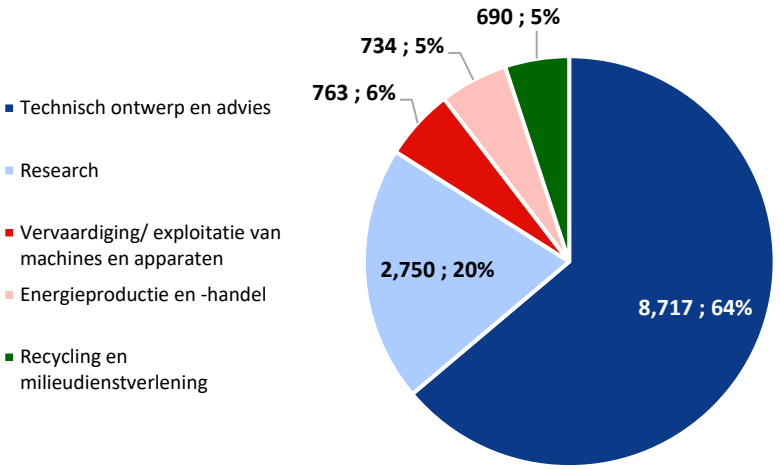
- Opvallend is de verplaatsing van het Nederlandse hoofdkantoor van GlaxoSmithKline (GSK) van Zeist naar Amersfoort in 2020. In 2010 had GSK nog 370 banen in Zeist en in 2019 waren dit er met een totaal van 140 al aanzienlijk minder

© Buck Consultants International, 2021

D Cluster Verduurzaming

- In de analyse van het brede cluster ‘Verduurzaming’ wordt, zoals in de afbakening toegelicht, enkel uitgegaan van bedrijven die statistisch gezien bezig zijn met verduurzamingsactiviteiten. Hierbij is een onderscheid gemaakt in 5 typen activiteiten variërend van onderzoek, ontwerp, advies, energieproductie, milieudienstverlening tot aan het maken van machines/ apparaten die gebruikt worden voor verduurzamings-activiteiten (zie onderstaande tabel)
  - Uit de grafiek blijkt dat het brede verduurzamingscluster uit zo’n 13.650 arbeidsplaatsen bestaat Het grootste aantal banen is afkomstig van Technisch Ontwerp & Advies (64%) gevolgd door Research (20%).
  - De overige sub-activiteiten zijn relatief klein en bestaan uit zo’n 700 banen ieder
- Het is belangrijk te vermelden dat de statistische afbakening een high level benadering vormt de sector ‘verduurzaming’. Slechts een deel van de werkgelegenheid bij de verschillende type activiteiten is echt toe te wijzen aan verduurzaming. Belangrijk is dan ook om naar specifieke bedrijven en hun activiteiten te kijken

Onderverdeling sub-activiteiten, 2019

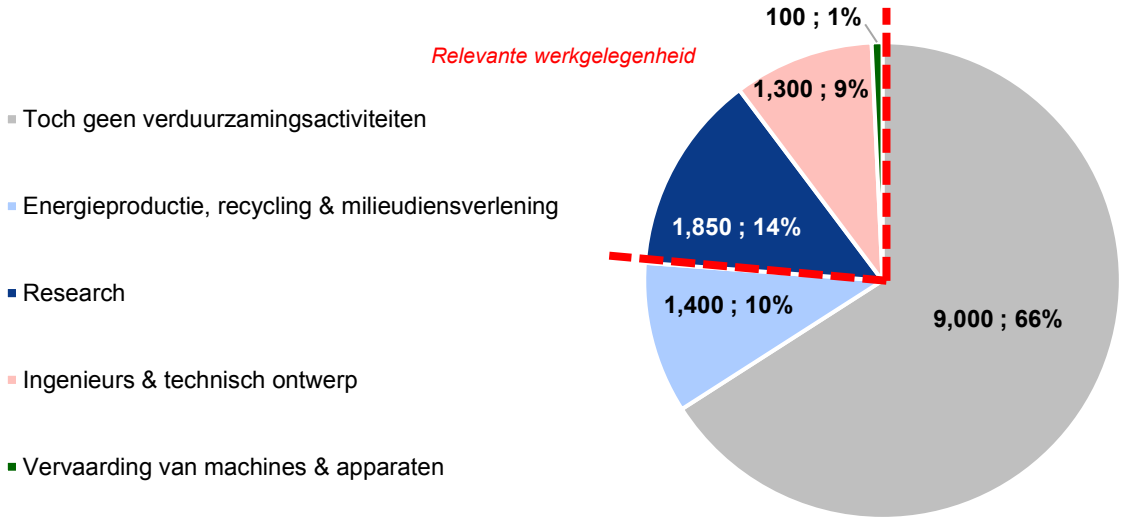


	#	Subcategorie	Voorbeelden van activiteiten (slechts een selectie)
Bedrijven met verduurzaming als kernactiviteit	1	Energieproductie en -handel	Netbeheer, duurzame energieproductie, warmtenetten
	2	Recycling en milieudienstverlening	Afvalverwerking, rioolwaterzuivering, recycling, bodemsanering
	3	Vervaardiging/ exploitatie van machines en apparaten	Productie en onderhoud van elektromotoren, batterijen, turbines, zonnepanelen
	4	Research	Onderzoek m.b.t. techniek/ natuurwetenschap/ biotechnologie (niet medisch), landbouw
	5	Ingenieurs, overig technisch ontwerp & advies	Ingenieurs, overig technisch ontwerp en advies

© Buck Consultants International, 2021

D1 Relevante werkgelegenheid in het brede verduurzamingscluster

- Het verduurzamingscluster, zoals statistisch gedefinieerd bestaat uit zo'n 13.650 arbeidsplaatsen. Slechts een deel van deze werkgelegenheid is echter echt toe te wijzen aan verduurzamingsactiviteiten
- Op basis van een quickscan naar de 5 sub-activiteiten is een aanname opgesteld over het daadwerkelijke percentage dat is toe te wijzen aan verduurzamingsactiviteiten (in paragraaf D2 en D3 wordt hier dieper op in gegaan)
  - Uit onderstaande figuur blijkt dat het bij zo'n 9.000 van de 13.650 banen niet gaat om verduurzamingsactiviteiten (66%). Denk hierbij bijvoorbeeld aan afdelingen van ingenieursbureaus die zich niet richten op verduurzaming (vaak het overgrote deel)
  - Zo'n 1.400 banen zijn toe te wijzen aan energieproductie, recycling en milieudienstverlening. Dit type activiteiten kan interessant zijn voor toepassing van nieuwe producten/ processen en spelen een belangrijke rol in de verduurzamingstransitie, maar kunnen verder weinig bijdragen aan versterking van het cluster
  - **Dat laat in totaal 3.250 banen over die voor deze analyse worden toegekend aan 'verduurzamingactiviteiten', dit komt neer op slechts 24% van het statistisch afgebakende brede verduurzamingscluster**



© Buck Consultants International, 2021

D2 Bedrijven/organisaties in het verduurzamingscluster

Buck Consultants International

Top 5 bedrijven – 1 Energieproductie en -handel

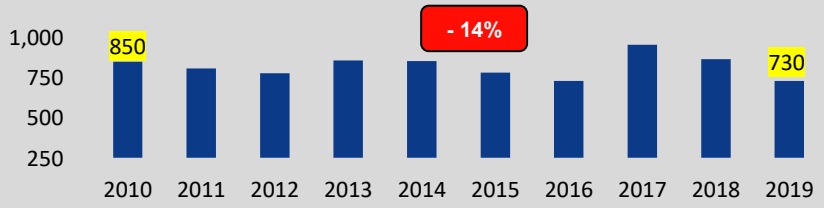
	Bedrijf	Activiteiten	Locatie	Werkgelegenheid totaal
1	Stedin	Netbeheerder	Utrecht	610
2	Hellemans Consultancy BV	Energie-inkoper	Zeist	35
3	Greenvis	Ontwikkelaar van warmtenetten	Utrecht	30
4	Windunie Development	Coöperatie van duurzame energieproducenten	Utrecht	30
5	Joulz	Energie-infrastructuur, meetdiensten, laadoplossingen	Utrecht	10

Top 5 bedrijven – 2 Recycling en milieudienstverlening

	Bedrijf	Activiteiten	Locatie	Werkgelegenheid totaal
1	Vitens	Waterbedrijf	Utrecht	150
2	Veerkracht	Asbestsanering & sloop	Utrecht	80
3	SITA Recycling Services (nu SUEZ)	Afvalverwerking	Utrecht	60
4	RRS - Riool Reinigings Service	Rioolreiniging	Utrecht	30
5	Renewi Nederland B.V.	Afvalverwerking	Utrecht	30

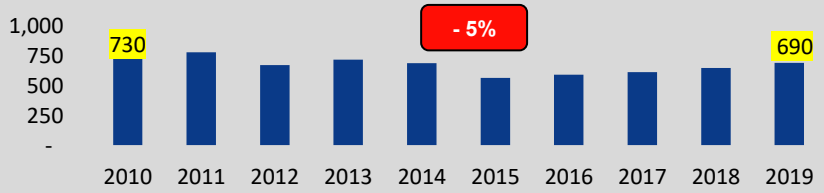
1 Energieproductie en -handel

- Ca. 85% van de 730 banen is toe te wijzen aan Stedin (610 w.p.)



2 Recycling en milieudienstverlening

- Ca. 75% van de 690 banen is toe te wijzen aan de 10 grootste bedrijven in afvalverwerking, waterdistributie, asbestsanering en rioolreiniging (510 w.p.)



© Buck Consultants International, 2021

Top 4 bedrijven – 3 Vervaardiging van machines/ apparaten

	Bedrijf	Activiteiten	Locatie	Werkgelegenheid totaal
1	Wabtec Netherlands	O.a. mobile power supply	Utrecht	150
2	Kuijpers Utiliteit Midden-Noord	O.a. energieopwekkingsinstallaties	Utrecht	120
3	Standard Fasel	O.a. duurzame ketels en branders	Utrecht	40
4	Strukton Rolling Stock	Energieoplossingen voor treinen	Utrecht	10

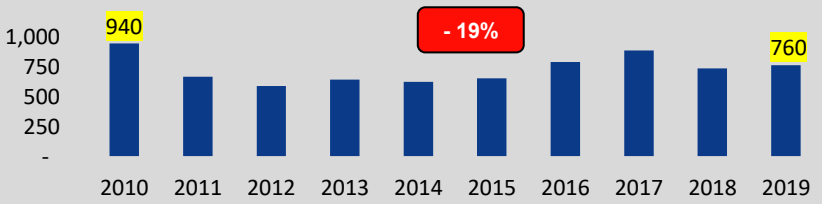
- De subcategorie ‘vervaardiging van machines/ apparaten’ blijkt na een nadere verkenning nauwelijks bedrijven te bevatten die interessant zijn vanuit verduurzamingsoptiek. Bovenstaande bedrijven richten zich o.a. op vervaardiging van producten die te maken hebben met de sector verduurzaming. In de tabel is telkens het volledig aantal arbeidsplaatsen vermeld, maar deze kunnen bij lange na niet volledig toegekend worden aan verduurzamings-activiteiten

- Het doel van het toevoegen van deze categorie was om te achterhalen of er bedrijven in het cluster aanwezig zijn, die zich richten op productie van bijvoorbeeld accu’s, turbines, batterijen en zonnepanelen. Dit type bedrijven blijkt echter niet vertegenwoordigd te zijn

- Op basis van een quickscan onder de grootste bedrijven wordt aangenomen dat slechts zo’n 10-20% van de 760 banen in deze categorie toegekend kan worden aan verduurzamingsactiviteiten. Dat zijn ca. 75-150 banen en daarmee van beperkt belang

3 Vervaardiging/ exploitatie van machines en apparaten

- Ca. 10-20% van de 760 banen is toe te wijzen aan verduurzamingsactiviteiten (75-150 w.p.)



© Buck Consultants International, 2021

Top 6 bedrijven/ organisaties – 4 Research

	Bedrijf	Activiteiten	Locatie	Werkgelegenheid totaal
1	RIVM	Advies/ onderzoek m.b.t. o.a. milieu en veiligheid	USPB	1.900[1]
2	KNMI	Onderzoek m.b.t weerkunde, klimaatwetenschap en seismologie	De Bilt	380
5	TNO	Advies/ onderzoek m.b.t. o.a. milieu, circulaire economie en energietransitie	USP	320
4	Deltares	Kennisinstituut m.b.t. water en ondergrond	Utrecht (net naast USP)	160
5	Westerdijk Fungal Biodiversity Institute	Beheer en onderzoek van schimmels, gisten en bacteriën	USP	70
6	Louis Bolk Instituut	Advies/ onderzoek m.b.t. duurzame landbouw, voeding en gezondheid	Bunnik	50

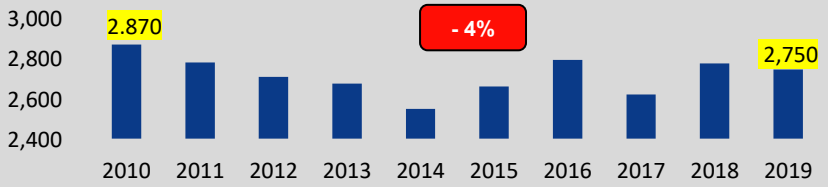
1) Van de 1.900 werknemers is 50% toegekend aan het verduurzamingsluster (950) en 50% aan het LSH-cluster (950)

- Bovenstaande bedrijven/ onderzoeksinstituten richten zich o.a. op research m.b.t. verduurzaming. In de tabel is telkens het volledig aantal arbeidsplaatsen vermeld, maar deze kunnen (bij lange na) niet volledig toegekend worden aan verduurzamingsactiviteiten. In de bredere regio (buitende de scope van dit onderzoek) zijn ook nog een aantal andere interessante onderzoeksinstituten/ bedrijven te vinden

- Op basis van een quickscan naar de grootste organisaties/ bedrijven wordt aangenomen dat zo'n 60-75% van de 2.750 banen in deze categorie toegekend kan worden aan verduurzaming. Dat zijn ca. 1.650-2.050 banen, waarvan een groot deel bij het RIVM, KNMI, TNO en Deltares. Echte R&D bedrijven van enige omvang m.b.t. research in verduurzaming zijn er niet

4 Research

- Ca. 60-75% van de 2.750 banen is toe wijzen aan verduurzamingsactiviteiten (1.650 – 2.050 w.p.)



Het RIVM is slechts voor de helft (950) meegerekend in de 2.750 arbeidsplaatsen in 2019

© Buck Consultants International, 2021

Top 12 bedrijven – 5: Ingenieurs, technisch ontwerp & advies

	Bedrijf	Activiteiten	Locatie	Werkgelegenheid totaal
1	Movares	Ingenieursbureau met energie/ milieutak	Utrecht	1.070
2	Sweco	Ingenieursbureau met energie/ milieutak	De Bilt	770
3	ENGIE Services	Technisch ontwerp en dienstverlening	Bunnik	260
4	Strukton WorkSphere	Dienstverlening m.b.t. verduurzaming van gebouwen	Utrecht	240
5	Tauw	Advies m.b.t. o.a. milieu, energietransatie, klimaat	Utrecht	160
6	EBN	Energie Beheer Nederland (kennisdeling, advisering, beheer etc.)	Utrecht	110
7	Nelen & Schuurmans	Water Management Consultancy	Utrecht	70
8	DVTadvies	Advies m.b.t. o.a. duurzaamheid	Utrecht	60
9	Geonius Groep	Ingenieursbureau met energie/ milieutak	Utrecht	50
10	Commissie m.e.r.	Commissie m.e.r. adviseert over de inhoud van milieueffectrapporten	Utrecht	40
11	Pondera Consult	Advies m.b.t. Energie, Onshore wind, Offshore wind, Geothermie en Solar	Zeist	40
12	BAM Energy Systems	Dienstverlening m.b.t. energiezuinige/ duurzame gebouwen en systemen	Bunnik	40

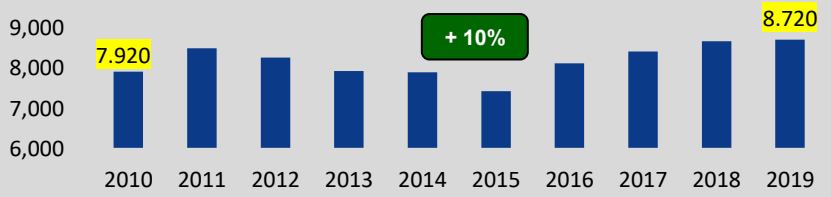
- Bovenstaande bedrijven richten zich o.a. op technisch ontwerp/ advies m.b.t. verduurzaming. In de tabel is telkens het volledig aantal arbeidsplaatsen vermeld, maar deze kunnen (bij lange na) niet volledig toegekend worden aan verduurzamingsactiviteiten

- Op basis van een quick scan naar de grootste bedrijven wordt aangenomen dat slechts zo'n 10-20% van de 8.720 banen in deze categorie toegekend worden aan verduurzamingsactiviteiten. Dat zijn ca. 850-1.750 banen

- Een bedrijf dat nog niet in de cijfers van 2019 voorkomt is MeteoGroup, de commerciële concurrent van het KNMI. Eind 2019 is dit bedrijf samengegaan met het Amerikaanse weerbedrijf DTN. De werknemers zijn in 2020 verhuisd vanuit Wageningen naar het nieuwe Europese hoofdkantoor van DTN in het Utrechtse Papendorp (ca. 100 arbeidsplaatsen)

5 Ingenieurs, technisch ontwerp & advies

- Ca. 10-20% van de 8.700 banen is toe te wijzen aan verduurzamingsactiviteiten (850-1.750 w.p.)



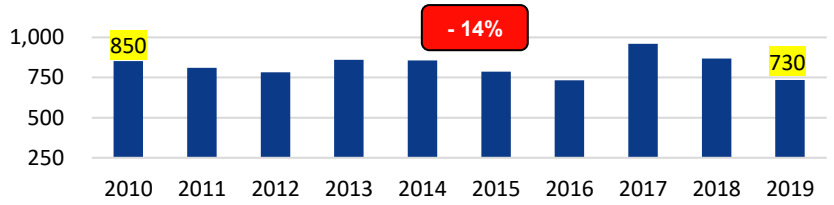
© Buck Consultants International, 2021

D3 Overzicht ontwikkeling sub-activiteiten verduurzamingscluster en relevante werkgelegenheid

Buck Consultants International

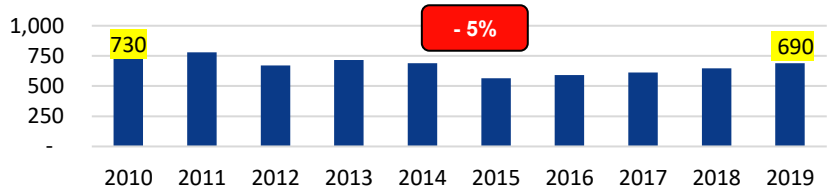
1 Energieproductie en -handel

- Ca. 85% van de 730 banen is toe te wijzen aan Stedin (610 w.p.)



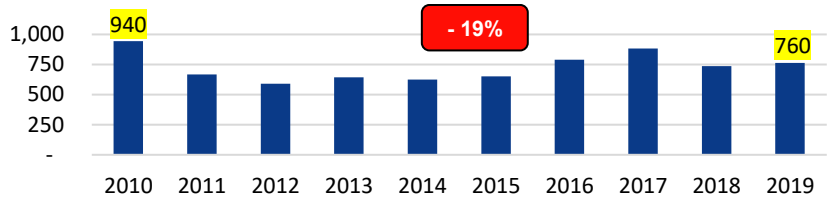
2 Recycling en milieudienstverlening

- Ca. 75% van de 690 banen is toe te wijzen aan de 10 grootste bedrijven in afvalverwerking, waterdistributie, asbestsanering en rioolreiniging (510 w.p.)



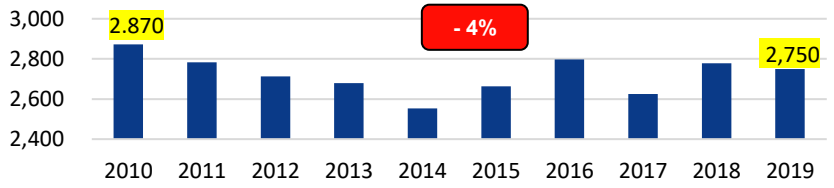
3 Vervaardiging/ exploitatie van machines en apparaten

- Ca. 10-20% van de 760 banen is toe te wijzen aan verduurzamingsactiviteiten (75-150 w.p.)



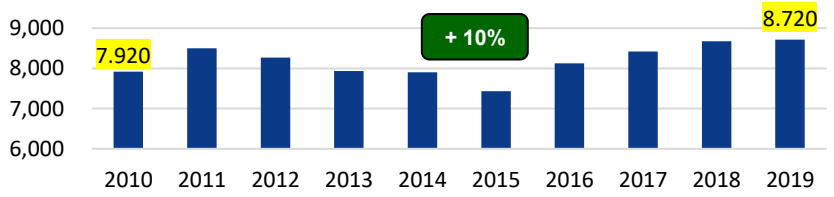
4 Research

- Ca. 60-75% van de 2.750 banen is toe wijzen aan verduurzamingsactiviteiten (1.650 – 2.050 w.p.)



5 Ingenieurs, technisch ontwerp

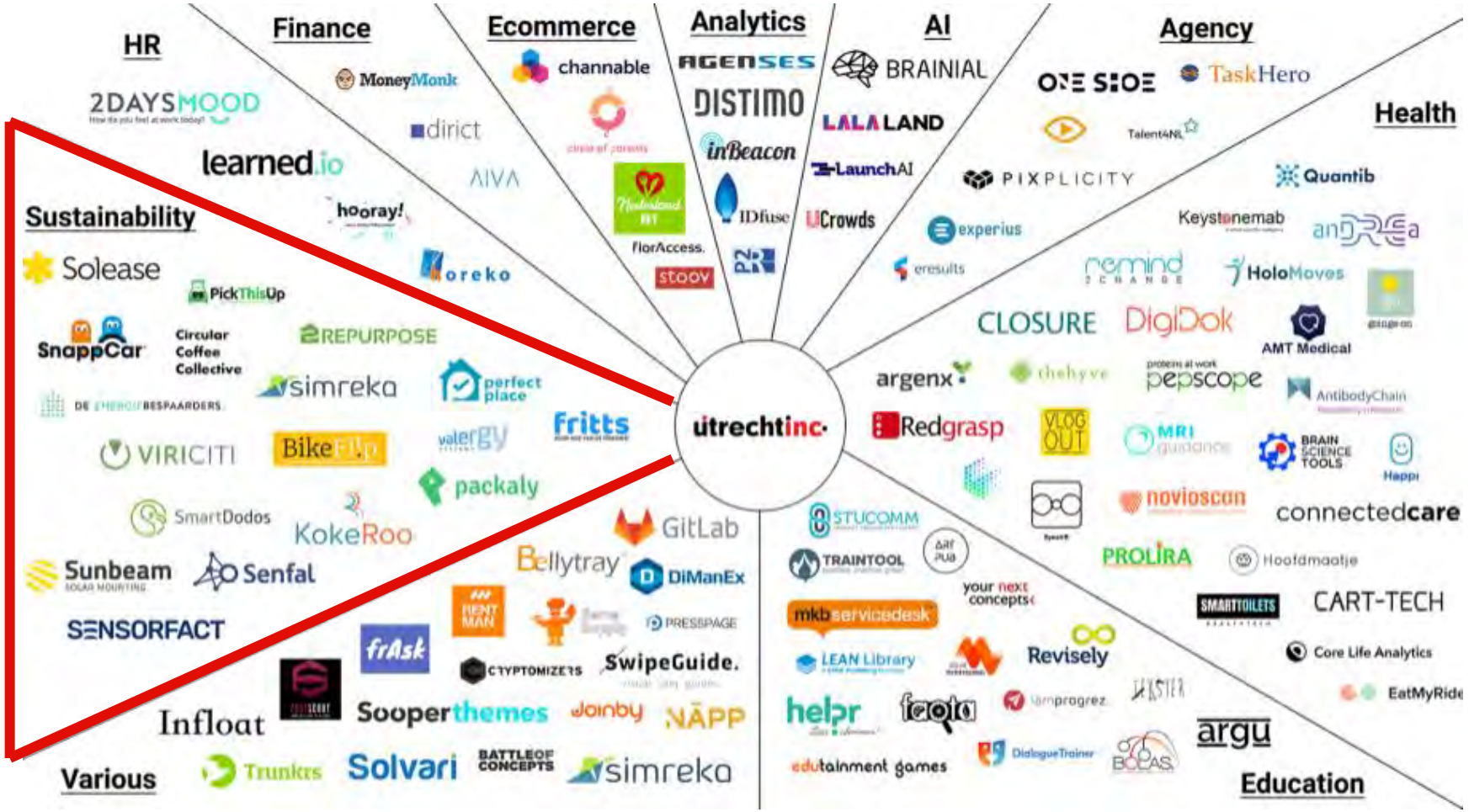
- Ca. 10-20% van de 8.700 banen is toe te wijzen aan verduurzamingsactiviteiten (850-1.750 w.p.)



© Buck Consultants International, 2021

D4 Op verduurzaming gerichte start-ups in ecosysteem
(selectie van UtrechtInc; dus niet volledig)

Buck Consultants International



E Conclusies statistische analyse

- De totale werkgelegenheid in de 4 gemeenten is in de periode 2010-2019 met 15% gestegen tot 340.000 arbeidsplaatsen
  - De werkgelegenheid is de afgelopen 10 jaar het hardst is gegroeid in de gemeente Utrecht (19%). Bunnik en De Bilt laten respectievelijk een groei van 8% en 5%; de ontwikkeling van het arbeidsplaatsen in Zeist is met -0,5% negatief
  - Opvallend is dat de 10-jaarse groei van Utrecht Science Park incl. Bilthoven met 15% net zo hoog is als de groei van de 4 gemeenten en zelfs 4% lager is dan de groei binnen de gemeente Utrecht. Het is belangrijk om hierbij te vermelden, dat het USP/U+B pas later in het afgelopen decennium actief is gaan sturen op het aantrekken van bedrijven en dat sindsdien een behoorlijke versnelling heeft plaatsgevonden in de werkgelegenheidsgroei bij LSH-bedrijven. Ook het gebrek aan ontwikkelruimte was een forse rem op de groei

- De werkgelegenheid in het **LSH-cluster** is de afgelopen 10 jaar met 13% gegroeid tot 47.000 banen. **Dat betekent dat het cluster 2% minder hard is gegroeid dan het totaal aantal arbeidsplaatsen in de 4 gemeenten** (+15%). Het LSH-cluster beslaat 14% van het totaal aantal banen
  - In de gemeenten Utrecht en de Bilt is het cluster respectievelijk met 19% en 20% gegroeid. In de gemeenten Zeist en Bunnik is het cluster gekrompen met 11% en 23%
  - De LSH-werkgelegenheid op het Utrecht Science Park incl. Bilthoven is in de afgelopen 10 jaar met 31% gegroeid. Dit komt in totaal neer op een toename van zo'n 3.400 banen. Wat opvalt is dat de werkgelegenheidsgroei op het USP/U+B vrijwel volledig afkomstig is van het LSH-cluster. Het aandeel werkgelegenheid bij LSH-bedrijven in de totale LSH werkgelegenheid bedraagt 12%

Locatie	Totale wgh 2019	Ontwikkeling 2010-2019 wgh totaal	LSH wgh 2019	Aandeel wgh LSH in totale wgh	Ontwikkeling 2010-2019 wgh LSH-cluster
Utrecht	273.000	+19%	35.500	13%	+19%
Zeist	20.000	-0,5%	4.500	18%	-11%
De Bilt	36.000	+5%	6.500	23%	+20%
Bunnik	10.000	+8%	550	5%	-23%
USP/U+B	26.000	+15%	14.500	55%	+31%
Totaal	**339.000**	**+15**	**47.000**	**14%**	**+13%**

→ *Utrecht, Zeist, De Bilt en Bunnik tellen op tot het totaal. USP/U+B is hier als aparte locatie weergegeven, maar de werkgelegenheid valt onder Utrecht en de Bilt*

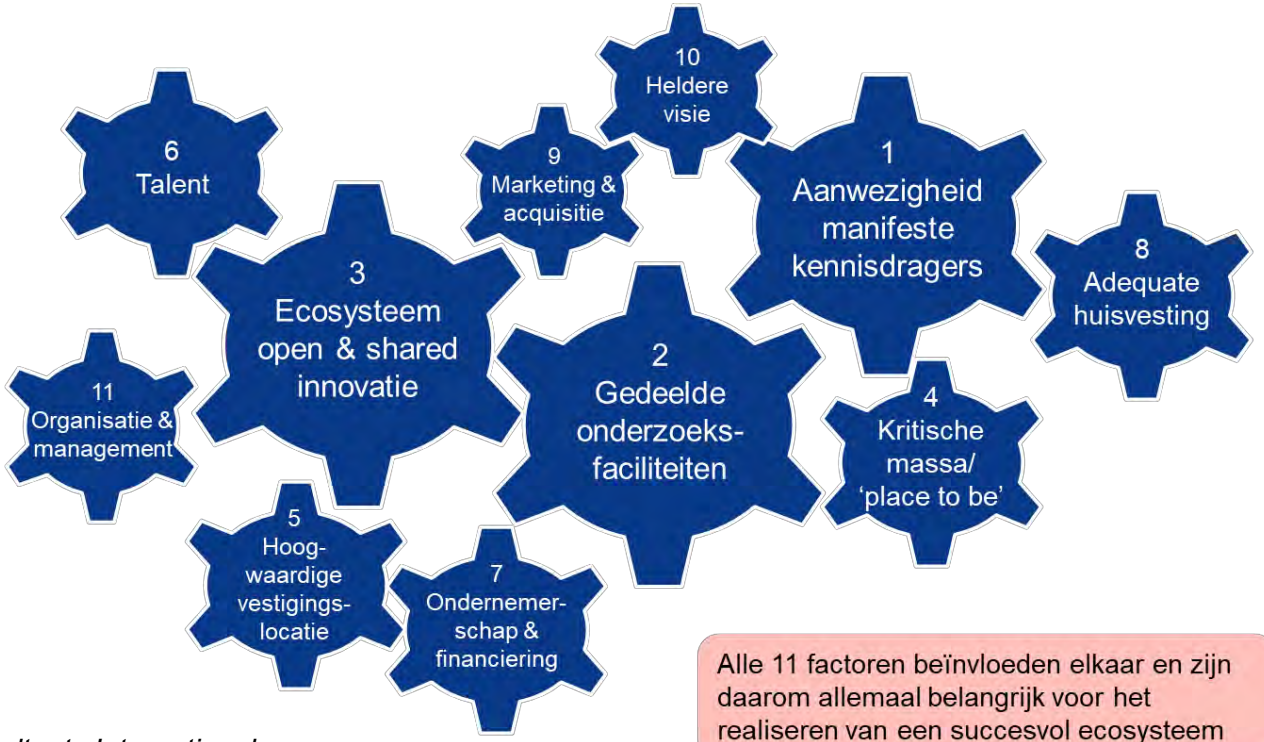
- De werkgelegenheid in het brede **Verduurzamingcluster** bestaat statistisch gezien uit 13.650 banen. Hiervan blijken echter slechts 3.250 banen relevant zijn. De twee belangrijkste subcategorieën zijn Research en Ingenieurs/technisch ontwerp
  - Bij Research ca. 60-75% van de 2.750 banen toe wijzen aan verduurzamingsactiviteiten (1.650 – 2.050 w.p.)
  - Bij Ingenieurs/ technisch ontwerp is ca. 10-20% van de 8.700 banen is toe te wijzen aan verduurzamingsactiviteiten (850-1.750 w.p.)

© Buck Consultants International, 2021

3 Analyse Stand van zaken & SWOT

Buck Consultants International

- Op basis van de statistische analyse, deskresearch en interviews (zie overzicht inleiding) worden in dit hoofdstuk de aantrekkingskracht en de ontbrekende dan wel voor verbetering vatbare schakels in het ecosysteem van de U4-Regio uiteengezet (met als kristallisatiepunt het Utrecht Science Park). Hierbij ligt de focus op LSH, maar wordt ook gekeken naar Verduurzaming
- De analyse is gerubriceerd rondom de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van 11 **succesfactoren** voor een goedwerkend ecosysteem (zie onderstaand figuur)



Alle 11 factoren beïnvloeden elkaar en zijn daarom allemaal belangrijk voor het realiseren van een succesvol ecosysteem

Bron: Buck Consultants International

© Buck Consultants International, 2021

Toelichting succesfactoren

Buck Consultants International

#	Succesfactor	Toelichting
1	Aanwezigheid manifeste kennisdragers	Kennisdragers zijn onderverdeeld in de volgende categorieën: R&D centra van grote internationaal opererende bedrijven, universiteiten, universitaire medische centra, onderzoeksinstituten
2	Gedeelde onderzoeksfaciliteiten	Aanwezigheid en beschikbaarheid van onderzoeksfaciliteiten waar externe bedrijven en instellingen gebruik van mogen maken (shared facilities)
3	Ecosysteem open & shared innovatie	Goed functionerend ecosysteem met een community en netwerk van bedrijven, kennisinstellingen en andere relevante spelers met een organisatie die zich bezig houdt met samenwerkings-innovatie relaties binnen en buiten de campus, kennisvalorisatie, kennistransfer, netwerkvorming, business development
4	Kritische massa + ‘place-to-be’	Door omvangrijk cluster aan bedrijvigheid ontstaat place-to-be (spin-offs, bedrijven van buitenaf), waar meer andere bedrijven op af komen
5	Hoogwaardige vestigingslocatie	Uitstraling van locaties, gebouwen, gebied en openbare ruimte
6	Talent	Aanwezigheid/ toegang tot aantrekkelijke talent pool met skills op diverse niveaus
7	Ondernemerschap & financiering	Toegang tot financiering in verschillende fasen van ontwikkeling van bedrijf
8	Adequate huisvesting + services & voorzieningen	Kantoor- en lab-ruimte evenals het aanbod van goede services en voorzieningen in goede prijsdiensten hebben een goede prijs/kwaliteitverhouding
9	Marketing & acquisitie	Gericht op specifieke doelgroepen in Nederland, Europa en wereldwijd, incl. de acquisitie van bedrijven
10	Heldere visie met breed draagvlak	Breed gedragen (triple helix) visie en uitvoeringsdraagvlak, programma ten behoeve van ecosysteemontwikkeling
11	Organisatie	Heldere organisatiestructuur/ taakverdeling tussen verschillende actoren

© Buck Consultants International, 2021

1 Aanwezigheid manifeste kennisdragers

Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats

• Aanwezigheid sterke kennisinstellingen (Univerisiteit Utrecht, UMC Utrecht, Hogeschool Utrecht), grote toonaangevende onderzoeksinstellingen en breed wetenschappelijke spectrum: van alfa, gamma én bèta
• Er is sprak van een sterke kennisbasis in de **LSH-sector** met de aanwezigheid van toonaangevende kennisinstellingen, onderzoeksinstituten, onderzoekers en steeds meer bedrijven. Het onderzoek van de kennisinstellingen is interdisciplinair en combineert fundamenteel, klinisch, translationeel en toegepast onderzoek van de faculteiten Bètawetenschappen en Diergeneeskunde (Universiteit Utrecht) en de faculteit Geneeskunde (UMC Utrecht). Het USP beschikt daarmee over (zeer) specifieke kennis over een breed scala aan onderwerpen. Het LSH-onderzoek is langs 4 thema's georganiseerd (in hoofdstuk 4 van dit rapport wordt in de propositie uiteengezet welke niches binnen deze thema's (inter)nationaal onderscheidend zijn en daarmee aantrekkingskracht op bedrijven/ groeikracht hebben):
  ◦ Regenerative Medicine & Stem Cells
  ◦ One Health
  ◦ Personalised Medicine & Health
  ◦ Science for life
• In de U4-Regio is veel kennis op het gebied van **Verduurzamingsactiviteiten**; denk aan o.a. aan milieu, weer, klimaat, water en chemie bij kennis/onderwijsinstellingen en (grote) ingenieursbureaus. In de sector wordt door kennisinstellingen en bedrijfsleven veel samengewerkt en er wordt veel kennis/ diensten geëxporteerd
• Transformatie naar een duurzame wereld is één van de vier strategische thema's van de Universiteit Utrecht. Het thema brengt de expertise van 5 faculteiten samen, die al dan niet in combinatie onderzoek doen naar de duurzaamheidstransitie. De faculteiten brengen kennis samen over fundamenteel onderzoek, modelling, transities, governance en economie
	• Door het relatief grote aantal publieke onderzoeksinstellingen in de provincie Utrecht ligt het accent sterk op publieke R&D uitgaven (48% t.o.v. 34% landelijk). Ook blijft de stijging van Utrechtse R&D-uitgaven achter bij het Nederlands gemiddelde. Door de beperkte R&D uitgaven van bedrijven en het lage aandeel innovatief MKB is sprake van onderbenut innovatie- en groeipotentieel
	• In de U4-Regio is sprake van aanwezigheid van manifeste kennisdragers met veel kennis op het gebied van Verduurzamingsactiviteiten. Er is echter (nog) weinig sprake van een echte niche met structurele aantrekkingskracht op bedrijven en/ of de potentie om bedrijven op te richten/ te ontwikkelen

© Buck Consultants International, 2021

2 Gedeelde onderzoeks- faciliteiten

Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats
• State-of-the-art research facilities op het gebied van LSH (zie onderstaand figuur), maar ook op het gebied van sustainability • Interdisciplinaire onderzoeksinstituten en externe samenwerkingsrelaties • Een deel van onderzoeksfaciliteiten wordt actief gedeeld door kennisinstellingen, instituten en bedrijven. De Stichting Utrecht Science Park fungeert hierbij als Frontdesk en biedt partijen handvatten voor organisatie van gedeeld gebruik	• In de praktijk blijkt het vaak lastig te zijn om gedeeld gebruik te operationaliseren en echt plaats te laten vinden. Onderwerpen als aansprakelijkheid, Intellectual property, kosten, beheer en begeleiding spelen hierbij een rol. Dit geldt echter voor alle campussen in Nederland (en daarbuiten) • Met betrekking tot verduurzaming is er minder sprake van actief gebruik van gedeelde onderzoeksfaciliteiten door bedrijven en andere partijen. Dit wordt ook nog niet actief gestimuleerd



© Buck Consultants International, 2021

3 Ecosysteem open & shared innovatie

Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats
• Hechte wetenschappelijk community waarin onderzoekers elkaar goed weten te vinden en waar interactie plaatsvindt tussen bedrijven en kennis/ onderzoeksinstellingen • Er is sprake van een breed spectrum van kennis op het gebied van LSH en Verduurzamingactiviteiten, dat gecentraliseerd is op één locatie. Dat maakt dat er veel kansen liggen voor crossovers • Succesvolle track record van het opstellen van regionale, nationale en internationale onderzoeksprogramma's op het gebied van LSH en Verduurzamingactiviteiten • Sterk regionaal netwerk van partners op het gebied van Verduurzaming. Dit in combinatie met de sterke wetenschappelijke basis maakt dat er veel kansen liggen voor het najagen van duurzaamheidsdoelstellingen. HetUtrecht Sustainability Institute (USI) is hierbij een belangrijke schakel	• Op het Utrecht Science Park kan de interactie tussen en binnen faculteiten / onderzoeksinstituten t.b.v. crossovers beter • Een groter aandeel bedrijven t.o.v. publieke partijen, die actief samenwerken met elkaar en met de kennisinstellingen zou het ecosysteem ten goede komen

4 Kritische massa + 'place-to-be' m.b.t. bedrijvigheid

Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats
• Het USP is het grootste science park in Nederland uitgaande van werkgelegenheid bij bedrijven plus kennisinstellingen (in totaal zo'n 27.000 arbeidsplaatsen). Daarnaast zijn er ook zo'n 50.000 studenten actief op het park. Pre-Corona trok het USP daarmee in totaal zo'n 70.000 bezoekers per dag aan. Dit laat zien dat het USP significante schaalomvang heeft	• De ontwikkeling van bedrijven op het USP is de afgelopen 10 jaar goed op gang gekomen en heeft zich sterk ontwikkeld (het aantal banen bij LSH-bedrijven is gegroeid van 650 in 2010 tot bijna 1.700 in 2019). Het percentage werkgelegenheid bij bedrijven op het USP (niet alleen LSH) is echter niet meer dan 10% (zo'n 2.500 arbeidsplaatsen). De kritische massa m.b.t. bedrijvigheid is dus nog steeds enigszins beperkt (de ambitie van het USP is om het aandeel werkgelegenheid bij bedrijven te laten groeien tot ca. 20%) • Binnen het brede **verduurzamingscluster** is weinig tot geen sprake van ontwikkeling en aantrekkingskracht op bedrijven. Er komen wel wat start-ups voort uit deze hoek, maar de potentie om fors op te schalen, lijkt te ontbreken. Er liggen wel wat versnellingsmogelijkheden, maar de verwachting is niet dat de sector hetzelfde type resultaten kan leveren als de bijvoorbeeld de LSH-sector

© Buck Consultants International, 2021

5 Hoogwaardige vestigingslocatie

Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats

• De U4-Regio heeft een centrale ligging in het land en is goed bereikbaar met het OV (binnen 30 minuten naar Schiphol) en beschikt over multimodale mobiliteitsoplossingen
• De stad Utrecht en omliggende regio vormen voor (inter)nationale kenniswerkers een aantrekkelijke woon- een leefomgeving met een hoge voorzieningenniveau en natuur. Ook de International School op Utrecht Scienc Park draagt hieraan bij
• Utrecht Science Park is een aantrekkelijke werklocatie, ook voor corporate LSH bedrijven (mits er ruimte kan worden geboden)
• Contouren voor een langjarig investeringsprogramma voor de verbetering van de openbare ruimte en de realisatie van nieuwe gebouwen op USPU en USPB
• Alle vergunningen op orde voor LSH gerelateerde productie op USPB
• Verschillende hotpsots for sustainability gerelateerde bedrijven. Enkele voorbeelden:
  • Werkspoorkwartier
  • UtrechtInc. Garage
  • DotSlash
  • Creative Valley UtrechtCS
  • HoogHiemstra
  • Rudolf Magnus
	• De regio wordt gekenmerkt door congestie en de wegen rondom het Utrecht Science Park slibben dicht. Opschaling in werkgelegenheid kan alleen gepaard gaan met grote en slimme infrastructurele oplossingen
	• Het Utrecht Science Park heeft wel een mix van functies maar er is beperkt sprake van een dynamisch en bruisend geheel. Dit komt o.a. door het gebrek aan (informele) ontmoetingsplekken

6 Talent

Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats
• Grote concentratie onderwijs op alle niveaus (regionaal) • De provincie Utrecht heeft een hoog opleidingsniveau (49% van de inwoners heeft een hbo-diploma of hoger t.o.v. 37% landelijk) • Aanwezigheid/ toegang tot aantrekkelijke talent pool met skills op diverse niveaus • Grote Life Sciences graduate school • De regio vormt een aantrekkelijk centraal vestigingsmilieu voor (inter)nationale kenniswerkers met verschillende type woonomgevingen en een grote stad met voorzieningen van dien	• Sterke concurrentie op (inter)nationaal niveau • Bereikbaarheid en de (extreem) hoge druk op de woningmarkt vormen een belemmering op het aantrekken en vasthouden van hoogopgeleid talent en uitvoerend personeel

© Buck Consultants International, 2021

7 Ondernemerschap & financiering

Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats

• Het ecosysteem voor LSH ondernemerschap en daarmee bedrijvigheid zelf heeft zich de afgelopen jaren goed ontwikkeld. Er heeft een (sterke) groei in werkgelegenheid bij (snelgroeiende) LSH-bedrijven plaatsgevonden wat duidt op de potentie en kracht van het cluster. Zeker gezien het feit dat er eigenlijk pas sinds 10 jaar fors wordt ingezet (er is een duidelijke versnelling waarneembaar in de afgelopen 3 jaar).
• Het LSH cluster in Utrecht is van oudsher academisch gericht, maar de sterke kennisbasis in combinatie met het aanjagen van ondernemerschap heeft ertoe geleid dat cluster steeds meer groeikracht/ magneetkracht m.b.t. bedrijven heeft gekregen
• Ondernemerschap is een speerpunt bij uiteenlopende beleidsdocumenten en programma's op Provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Op het science park en in de regio zijn verschillende actoren actief m.b.t. stimuleren van ondernemerschap
• De incubatie en oprichting van start-ups in de provincie is redelijk goed op orde met organisaties als Utrecht Inc. en StartupUtrecht en voldoende toegang tot Venture Capital. In maart 2020 is ook het Utrecht Health Seed Fund (UHSF) van start gegaan. Het nieuwe fonds (€5,4 mio) dat de komende 3 jaar investeert in LSH start-ups in de provincie Utrecht . UtrechtInc in Top 10 Global Business Incubators wereldwijd en laat indrukwekkende cijfers zien over de afgelopen 10 jaar (lang niet allemaal LSH-gerelateerd)
  • 230 starters
  • 2.000 banen
  • 66% nog steeds actief
  • 1,2 mld. funding opgehaald
• Er liggen kansen voor het aantrekken en door laten groeien van op R&D gerichte LSH corporates. Het aantrekken van corporates kan zorgen voor aanzienlijke banengroei, aantrekken van financiering en daarmee aanjagen van onderzoek. Deze bedrijven moeten dan echter wel gefaciliteerd worden met ruimte op toplocaties (denk aan zichtlocatie nabij snelweg/ OV met parkeervoorzieningen) en een 'red carpet' approach. Dat is nu zeer beperkt het geval
• De ROM is net nieuw en werkt nog aan de te hanteren strategie (eind november wordt dit gepresenteerd aan de aandeelhouders). Focussectoren zijn in ieder gevel LSH, Sustainability en Digital. Hier liggen kansen voor het versterken van het ondernemerschap
	• Het aandeel banen bij bedrijven in de totale werkgelegenheid op het USP is relatief laag vergeleken met andere science parken. Ondernemerschap is ook niet goed 'zichtbaar' op het Utrecht Science Park.
	• In de oprichting van start-ups/ spin-offs vanuit de kennisinstellingen (via het Knowledge Transfer Office, Utrecht Holdings) zit meer potentie (nu zo'n 5 spin-offs per jaar). Valorisatie is nu meer gericht op licensing/ vermarkten van IP. Dit heeft deels te maken met capaciteit (tekort aan business developers etc.), maar deels ook met 'academische cultuur', die vaak niet is gericht op ondernemerschap. Dit is overigens een probleem dat Nederlands-breeds speelt
	• Dedicated LSH-incubatie/ acceleratieprogramma's kunnen van toegevoegde waarde zijn. De huidige LSH-incubator en de nieuwe accelerator beperken zich tot hoofdzakelijk tot huisvesting
	• De financiering van scale-ups/ mkb-bedrijven is ondergemiddeld ontwikkeld in de provincie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan matige toegang tot overbruggingsfinanciering. De hoop is dat de ROM hier met bijbehorend ontwikkelingsfonds verandering in kan brengen
	• Het aanbod van ruimte voor LSH-bedrijven is beperkt. Er hebben ook bedrijven afgezien van vestiging in de regio door het ontbreken van huisvestingslocaties
	• Binnen het brede **verduurzamingscluster** is weinig tot geen sprake van ontwikkeling en aantrekkingskracht op bedrijven. Er komen wel wat start-ups voort uit deze hoek, maar de potentie om fors op te schalen, lijkt te ontbreken. Er liggen wel wat versnellingsmogelijkheden, maar de verwachting is niet dat de sector hetzelfde type resultaten kan leveren als de bijvoorbeeld de LSH-sector

© Buck Consultants International, 2021

8 Adequate huisvesting + services & voorzieningen

Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats

• Met het vertrek van het RIVM op het USPB en de mogelijke ontwikkeling van de Schapenweide (5 ha grond aangrenzend ten oosten van USPB) ontstaan op middellange termijn de kans op significante toevoeging van aanbod voor LSH-bedrijven
  • Eventuele herontwikkeling RIVM gebouwen: ~60.000 m^2 BVO voor bedrijven
  • Eventuele ontwikkeling Schapenweide: ~50.000 m^2 BVO voor bedrijven
• Er is een scenario denkbaar dat vanaf 2022 in een deel van het RIVM-complex tijdelijke huisvesting plaatsvindt. Kijkend naar de staat van de panden is echter de vraag of die gewenst/ mogelijk is.
• TNO-locatie Zeist biedt mogelijkheden voor (tijdelijke) huisvesting van LSH-bedrijven (20.000 m^2). Het beheer moet dan wel worden overgenomen als TNO volgend jaar volledig vertrekt (2021)
• Op lange termijn (10-20 jaar) is in potentie significante verdichting/ uitbreiding van het USP mogelijk (150.000 m^2 – 200.000 m^2)
• Niet alle LSH kantoor- en laboratoriumruimte hoeft op het USP + USPB gerealiseerd te worden. Er zijn bedrijven dit op loopafstand van de 'kennisbron' willen zitten, maar ook zeker bedrijven die het prima vinden om op 20 minuten reistijd te zitten. Dit biedt perspectief voor de werklocatie in en rondom Utrecht
• Breed pallet aan (kantoor) werklocaties in en rondom Utrecht
• Interesse in vastgoedinvesteringen in campussen neemt toe
	• Er is momenteel een ernstig tekort aan vestigings-mogelijkheden voor bedrijven in de LSH-sector (kantoor/ labs). Het USPU en het USPB hebben momenteel vrijwel geen aanbod en adequaat aanbod in de regio is ook zeer beperkt. Hierdoor kunnen bedrijven niet doorgroeien als gewenst en blijven er kansen liggen m.b.t. het aantrekken van bedrijven (van mkb tot corporate)
	• Het USP mist een bruisend centraal ondernemers-centrum/ gebouw voor start-ups/ scale-ups/ ontmoeting, dat ook fungeert als uithangbord
	• Het USP mist informele ontmoetingsplekken
	• Geen doorgroei mogelijkheden op de campus voor scale-up bedrijven

9 Marketing & acquisitie

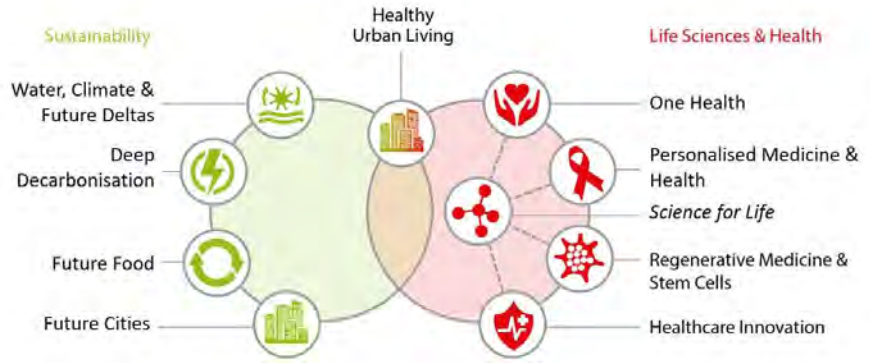
Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats
• Utrecht Science Park is een sterke merknaam met aanwezigheid van internationaal gerenommeerde onderzoeksinstituten en bedrijven (zoals Hubrecht Institute en Genmab). Dit in combinatie met het aantrekkelijke centrale vestigingsklimaat vormt op zichzelf al een sterke propositie • De ROM is net nieuw en werkt nog aan de te hanteren strategie (eind november wordt dit gepresenteerd aan de aandeelhouders). Focussectoren zijn in ieder gevel LSH, Sustainability en Digital. Daarnaast wordt gewerkt aan internationale proposities voor verschillende sectoren/ sub-sectoren. De verwachting is dat wanneer gericht geacquireerd gaat worden met de sterke kennisbasis als uitgangspunt en een 'red carpet approach' met bijbehorende voorwaarden zoals huisvesting etc., er een serieuze versnelling mogelijk is het aantrekken van LSH-bedrijven met bijbehorende werkgelegenheid. Zoals eerder vermeld liggen liggen er duidelijke kansen voor het aantrekken en door laten groeien van op R&D gerichte LSH corporates • Er zit (veel) meer potentie in het aantrekken van bedrijven. Een belangrijke bottleneck hierbij is het gebruik aan ruimte	• De (inter)nationele branding/ marketing van de (unieke/ onderscheidende) kracht van het LSH-sector op/ rondom het Utrecht Science Park kan beter • Nog geen eenduidig naar buiten toe gedragen beeld wat de niches/onderscheidend vermogen is in internationaal perspectief • Succesverhalen ondernemerschap worden onvoldoende benut (denk bv aan de inzet van boegbeelden) en positieve ontwikkelingen zijn onvoldoende zichtbaar voor de buitenwereld • Het aantal LSH vestigers van buitenaf was beperkt de afgelopen jaren. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het ontbreken van vestigingsmogelijkheden. Naar schatting had de afgelopen 3 jaar zo'n 5.000-15.000 m2 extra aan LSH-bedrijfsruimte gevuld kunnen worden. Dit is zonder sterke inzet op acquisitie • Structureel gerichte marketing en acquisitie om bedrijven aan te trekken is beperkt (heeft ook weinig zin zolang de vestigingsmogelijkheden zo beperkt zijn)

© Buck Consultants International, 2021

10 Heldere visie met breed draagvlak

Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats

• Inhoudelijk is er goede afstemming en een heldere visie over de onderzoeksthema's rondom LSH en Verduurzaming en hoe die twee sectoren zich tot elkaar verhouden. Het overkoepelende thema hierbij wordt getypeerd als Healthy Urban Living (zie onderstaand figuur van het USP)
• Voor het Utrecht Science Park is er een heldere visie met ambities richting de toekomst
• Het LSH-onderzoek is langs 4 strategische thema's georganiseerd
  • Regenerative Medicine & Stem Cells
  • One Health
  • Personalised Medicine & Health
  • Science for life
• Tussen de 4 strategische LSH thema's bevinden zich nog 4 LSH hubs, die productieve en langdurige interdisciplinaire samenwerkingen stimuleren met publieke en/of private stakeholders
  • Utrecht Advanced In Vitro Models Hub (U-AIM)
  • Utrecht Molecular Immunology Hub
  • Utrecht Platform for Organoid Technology (UPORT)
  • Utrecht Exposome hub
• Het Sustainability-onderzoek is langs 5 strategische thema's georganiseerd:
  • Water, Climate and Future Deltas
  • Future Food
  • Towards Industry with Negative Emissions
  • Sustainable Cities
  • Towards a Circular Economy and Society
	• Vanuit ondernemerschap geredeneerd ontbreekt er een heldere visie en plan van aanpak voor de LSH sector en het ecosysteem dat daarbij hoort (dus niet vanuit de ontwikkeling van het science park geredeneerd). Als het aanjagen van werkgelegenheid bij LSH bedrijven het doel is, is een duidelijke 'call to action' nodig (denk aan een taskforce o.i.d.). Dit betekent dat publieke partijen, relevante organisaties, maar zeker ook grond- en vastgoedeigenaren en LSH-boegbeelden met elkaar om de tafel moeten om te bepalen wat de gezamenlijke wens is en hoe dit bereikt kan worden. De basis ligt er, maar voor echte doorontwikkeling moet boven alles ruimte gecreëerd worden voor LSH bedrijven
	• Ook vanuit de sector 'Verduurzaming' ontbreekt er een heldere visie op het vlak van ondernemerschap. Er zijn duurzaamheidsdoelstellingen, er is veel kennis op het gebied van verduurzamingsactiviteiten, er zijn sterke regionale/ (inter)nationale samenwerkings-verbanden en er zijn voldoende toepassingsmogelijkheden in en rondom de regio. De vraag is of het substantieel aanjagen van werkgelegenheid in deze sector realistisch is of de focus hierop zou moeten liggen



© Buck Consultants International, 2021

11 Organisatie

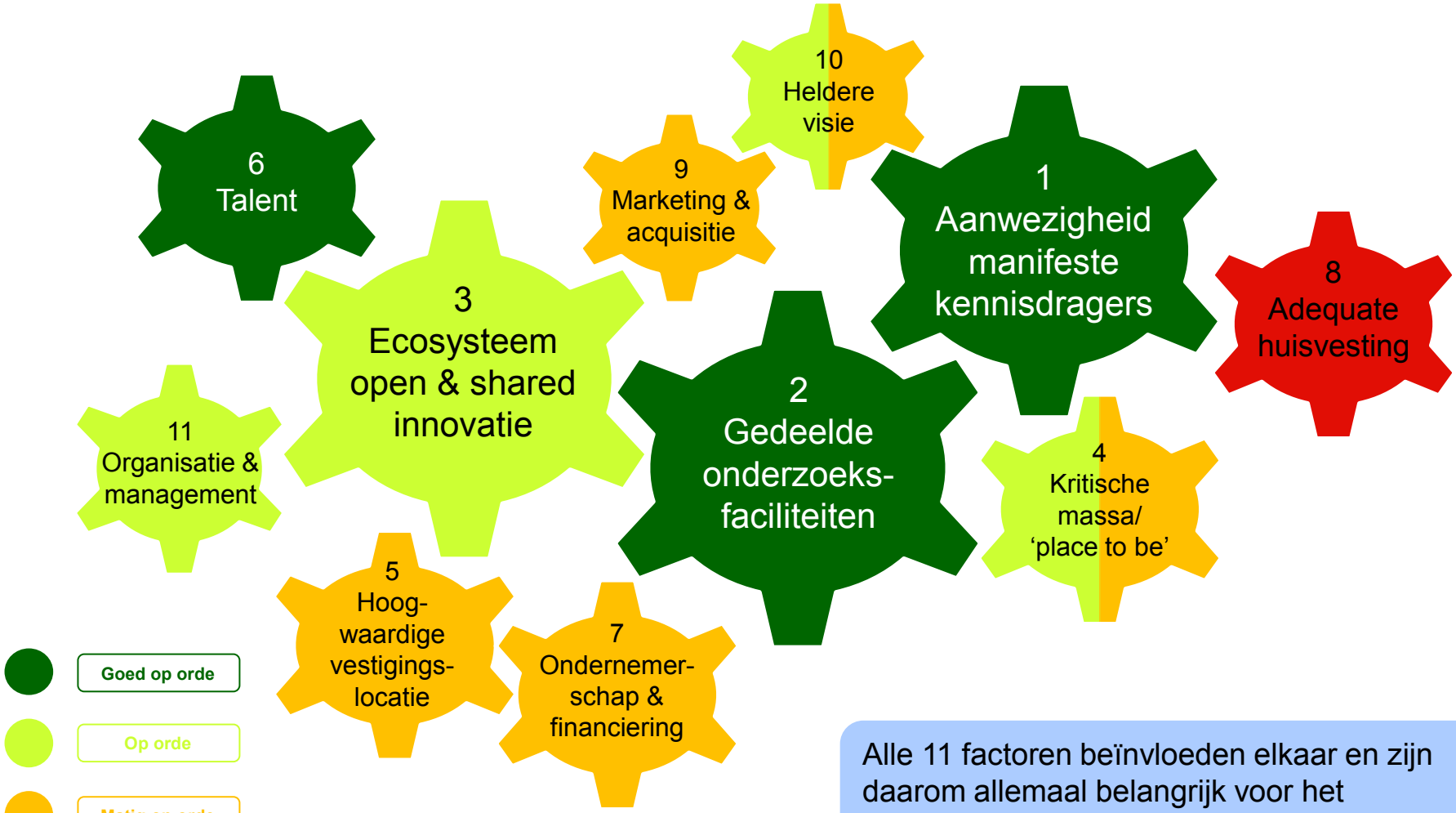
Strengths / Opportunities	Weaknesses / Threats

• Er is een heel scala aan organisaties die zich bezighoud met kennis, valorisatie en ondernemerschap. Deze partijen zijn ingebed in een sterk en hecht regionaal netwerk waarin mensen elkaar weten te vinden
  • Het Utrecht Science Park (USP) en bijbehorende stichting is opgericht in 2012 en een initiatief van het UMC Utrecht, de UU, de HU, de Gemeente Utrecht en de Provincie Utrecht. Het samenwerkingsverband streeft naar meer kruisbestuiving tussen topkennis en bedrijvigheid in het Utrecht Science Park
  • De EBU (Economic Board Utrecht) stimuleert innovatie en samenwerking tussen bedrijven, kennisinstellingen en overheden met als doel een groene, gezonde en slimme regio
  • De recente oprichting van de ROM is een toevoeging aan ecosysteem en de hoop/ verwachting is dat dit bij gaat dragen aan de acceleratie van bedrijfsontwikkeling en het aantrekken van bedrijven (de strategie is nog in uitwerking)
  • Daarnaast nog diverse partijen als Utrecht Holdings, Utrecht Inc, StartupUtrecht, Health Hub Utrecht en het Centre for Entrepreneurship (UtrechtCE)
	• Aansluitend op succesfactor 10 wordt gesteld dat indien het aanjagen van werkgelegenheid bij LSH bedrijven het doel is, er een duidelijke ‘call to action’ nodig is (denk aan een taskforce o.i.d.). Dit betekent dat publieke partijen, relevante organisaties, maar zeker ook grond- en vastgoedeigenaren en LSH-boegbeelden met elkaar om de tafel moeten om te bepalen wat de gezamenlijke wens is en hoe dit bereikt kan worden

© Buck Consultants International, 2021

Beoordeling succesfactoren ecosysteem LSH

Buck Consultants International



Alle 11 factoren beïnvloeden elkaar en zijn daarom allemaal belangrijk voor het realiseren van een succesvolle campus

© Buck Consultants International, 2021

Conclusies analyse - LSH



Buck Consultants International

#	Succesfactor	Toelichting
1	Aanwezigheid manifeste kennisdragers	Goed op orde met verschillende grote en onderscheidende manifeste kennisdragers mét magneetkracht
2	Gedeelde onderzoeksfaciliteiten	Aanwezigheid van state-of-the art research facilities die kunnen en worden gebruikt door private en publieke partijen
3	Ecosysteem open & shared innovatie	Interactie tussen faculteiten/onderzoeksinstituten t.b.v. crossovers kan beter. Daarnaast is het aandeel R&D bedrijven t.o.v. publieke partijen nog relatief beperkt. Een groter aandeel R&D bedrijven leidt (potentieel) tot meer kansen voor open innovatie (zelfversterkend proces)
4	Kritische massa + 'place-to-be'	Aandeel (innovatieve R&D) bedrijven in het regionale LSH-ecosysteem is beperkt
5	Hoogwaardige vestigingslocatie	Utrecht Science Park is (nog) een beperkt bruisende locatie (komt o.a. door het gebrek aan (informele) ontmoetingsplekken). Ook bereikbaarheid in de regio is een aandachtspunt
6	Talent	De regio met als kristallisatiepunt het USP is een sterke aanjager van talent in Nederland
7	Ondernemerschap & financiering	In het ecosysteem zit meer potentie dan er nu wordt uitgehaald. Het aanjagen en faciliteren van spin-offs, start-ups, scale-ups kan beter en ook in het faciliteren van vestigers van buitenaf (corporates) kunnen betere resultaten behaald worden
8	Adequate huisvesting + services & voorzieningen	Er is momenteel een ernstig tekort aan vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de LSH-sector (kantoor/ labs)
9	Marketing & acquisitie	De (inter)nationele branding/ marketing van de (unieke/ onderscheidende) kracht van het LSH-sector op/ rondom het Utrecht Science Park kan beter. Marketing en vooral acquisitie heeft echter weinig zin zolang er geen vestigingsmogelijkheden zijn
10	Heldere visie met breed draagvlak	Vanuit ondernemerschap geredeneerd ontbreekt er een heldere visie en plan van aanpak voor de LSH sector en het ecosysteem dat daarbij hoort (dus niet vanuit de ontwikkeling van het science park geredeneerd)
11	Organisatie	De organisatie is goed op orde met verschillende partijen die hun rol pakken. Aansluitend op factor 10 wordt gesteld dat indien het aanjagen van werkgelegenheid bij LSH bedrijven het doel is, er een duidelijke 'call to action' nodig is. Hierbij moeten de verschillende stakeholders afstemmen wat de gezamenlijke wens is en hoe dit bereikt kan worden

© Buck Consultants International, 2021

Beoordeling succesfactoren ecosysteem Verduurzaming

Buck Consultants International



Alle 11 factoren beïnvloeden elkaar en zijn daarom allemaal belangrijk voor het realiseren van een succesvolle campus

© Buck Consultants International, 2021

Conclusies analyse - Verduurzaming



Buck Consultants International

#	Succesfactor	Toelichting
1	Aanwezigheid manifeste kennisdragers	Aanwezigheid van manifeste kennisdragers met veel kennis op het gebied van verduurzamingsactiviteiten. Er is echter (nog) weinig sprake van een echte niche met structurele magneet- en groeikracht
2	Gedeelde onderzoeksfaciliteiten	In vergelijking met LSH is er bij verduurzaming minder sprake van actief gebruik van gedeelde onderzoeksfaciliteiten door bedrijven en andere partijen
3	Ecosysteem open & shared innovatie	Het ecosysteem rondom verduurzaming wordt vooral gevormd door publieke partijen. Een groter aandeel bedrijven t.o.v. publieke partijen, die actief samenwerken met elkaar en met de kennisinstellingen zou het ecosysteem ten goede komen
4	Kritische massa + 'place-to-be'	Het aandeel (innovatieve R&D) bedrijven in het regionale verduurzamingsecosysteem is beperkt en van daadwerkelijke aantrekkingskracht is nauwelijks sprake
5	Hoogwaardige vestigingslocatie	Utrecht Science Park is (nog) een beperkt bruisende locatie (komt o.a. door het gebrek aan (informele) ontmoetingsplekken). Ook bereikbaarheid in de regio is een aandachtspunt. Voor bedrijven in de sector verduurzaming kent de regio verschillende aantrekkelijke vestigingslocaties
6	Talent	De regio met als kristallisatiepunt het USP is een sterke aanjager van talent in Nederland
7	Ondernemerschap & financiering	Van ondernemerschap in de zin van oprichting, doorgroei en aantrekken van bedrijven is beperkt sprake
8	Adequate huisvesting + services & voorzieningen	Bedrijven in deze sector kunnen veelal op reguliere kantoorlocaties terecht en de regio ken een veelvoud aan interessante vestigingsmilieus voor deze doelgroep
9	Marketing & acquisitie	Marketing en acquisitie gericht op het aantrekken van bedrijven is lastig, omdat er niet echt sprake is van een niche mét magneetkracht
10	Heldere visie met breed draagvlak	Vanuit ondernemerschap geredeneerd ontbreekt een heldere visie op de sector verduurzaming. Er zijn duurzaamheidsdoelstellingen, er is veel kennis, er zijn sterke (wetenschappelijke) samenwerkingsverbanden en er zijn voldoende toepassingsmogelijkheden
11	Organisatie	De organisatie is goed op orde met verschillende partijen die hun rol pakken. De vraag is of het verduurzamingsluster (al) de juiste kracht bezit om werkgelegenheid aan te jagen

© Buck Consultants International, 2021

4 Propositie

- In dit hoofdstuk wordt in kaart gebracht wat de onderscheidende propositie is voor de U4-Regio m.b.t. LSH en Verduurzaming. De 9 thema's die zijn meegegeven door de opdrachtgevers (zie volgende pagina) zijn in de optiek van BCI eerder ambities dan concrete proposities. Een propositie is in de optiek van BCI een aantrekkelijke en bedrijvigheid- en talentaantrekkende combinatie van wetenschappelijke verdieping en reputatie, praktijktoepassingen, researchfaciliteiten en ecosysteem in brede zin
- **Een dergelijke propositie laat zien welke aspecten de meeste aantrekkingskracht hebben op R&D-intensieve bedrijven en daarmee het meest kansrijk zijn voor gefocuste en proactieve (internationale) acquisitie en het verder door ontwikkelen en groeien van het cluster**
- De keuze voor bepaalde speerpunten/expertises in de focus/profilering van de U4-Regio betekent niet dat andere wetenschaps-/onderzoeksvelden/sectoren niet van belang zijn en/of bedrijven in deze segmenten geen vestigingsplaats zouden kunnen vinden in de regio/ Utrecht Science Park
- Het hoofdstuk is tot stand gekomen op basis van desk research en interviews (zie overzicht inleiding)



© Buck Consultants International, 2021

Omschrijving 9 thema's/ ambities Regio Utrecht

#	Omschrijving 9 thema's
1	We bieden de jeugd een toekomst. We leggen de basis voor een gezond, gelukkig en lang leven voor iedere jongere door vroege diagnostiek, preventie en behandeling van ziekten en het ondersteunen van gezonde ontwikkeling. Door te investeren in gezondheid, veerkracht en talent van kinderen en adolescenten dragen we bij aan een gezonde en veerkrachtige maatschappij, nu en in de toekomst
2	We bestrijden infectieziekten. We bieden duurzame oplossingen voor de monitoring, preventie en bestrijding van opkomende infectieziekten en antimicrobiële resistentie in dier en mens, met respect voor de omgeving en het landschap (One Health)
3	We leveren therapie op maat. We verbeteren de overleving en kwaliteit van leven van patiënten door versnelde toegang tot therapie op maat op basis van integratie van patiënt-specifieke zorg, onderzoek en voorspellende diagnostiek in real life cohorten
4	We stimuleren het eigen herstelvermogen. We bieden patiënt-specifieke proefdiervrije modellen en regeneratieve therapieën op basis van bio-fabricage en bio-engineering
5	We ondersteunen gezond stedelijk leven. We dragen bij aan langer gezond leven door gezond gedrag te bevorderen, ziekte te voorkomen en de verlaging van risicofactoren voor nietaangeboren aandoeningen, met name in stedelijke gebieden
6	We verduurzamen de gebouwde omgeving. We stimuleren duurzame mobiliteit, werken aan de energietransitie en de circulaire economie zoals bijvoorbeeld in de gebouwde omgeving door circulair te ontwerpen, door het gebruik van duurzame materialen en energiebronnen en het hergebruiken van gebouwen en bouwmaterialen
7	We bevorderen de veerkracht van onze omgeving. We gebruiken informatie over het klimaat en de atmosfeer om structurele veranderingen tijdig te signaleren en onze omgeving hier op voor te bereiden
8	We zetten in op digitale technologie. We gebruiken kunstmatige intelligentie en digitale technologie om complexe vraagstukken te analyseren en integrale oplossingen te bieden
9	We ontwikkelen talent. We ontwikkelen doelgerichte leeromgevingen waar studenten en professionals hun talenten ontdekken en ontwikkelen om beter toegerust te zijn voor de veranderende arbeidsmarkt en samenleving

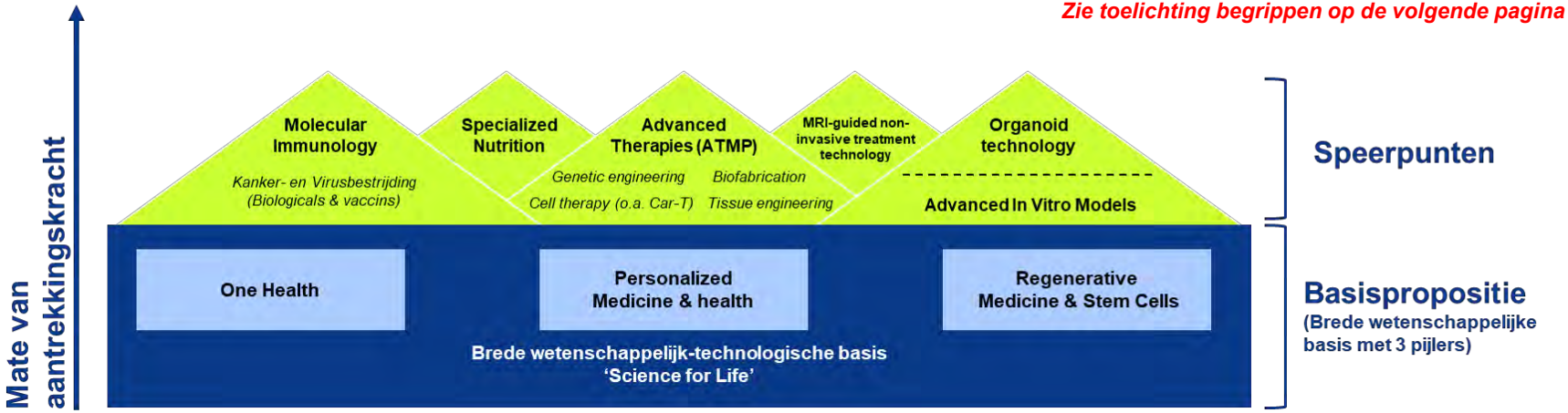
Bron: Opdrachtomschrijving, 2020

© Buck Consultants International, 2021

A LSH Propositie met duidelijke focus

- De kracht van het LSH ecosysteem op het Utrecht Science Park (en daarmee de bredere regio) zit in de combinatie van een sterke wetenschappelijke basis rondom de Faculteit Bètawetenschappenen, de Faculteit Diergeneeskunde, het UMC Utrecht, onderzoeksinstituten (zoals het Hubrecht Insituut) en steeds meer bedrijven (zoals Genmab, Merus, Intravacc en Bilthoven Biologicals)
- Het onderzoek in deze **brede wetenschappelijke basis** richt zich op **3 pijlers**: One Health, Personalized Medicine & Health en Regenerative Medicine & Stem Cells. Daarnaast is er sprake van meer fundamenteel onderzoek in het thema Science for Life
- De magneet- en groeikracht van het cluster zit deels in de brede wetenschappelijk basis, maar vooral in de speerpunten of niches waarin het cluster internationaal (h)erkend wordt. Op basis van de interviews zijn **5 speerpunten** geïdentificeerd: Molecular Immunology, Advanced Therapies Medicinal Products, Advanced In Vitro Models met als belangrijk onderdeel Organoid Technology, Specialized Nutririon en MRI-guided non-invasive treatment technology

Zie toelichting begrippen op de volgende pagina



Een dergelijke propositie laat zien welke aspecten de meeste aantrekkingskracht hebben op R&D-intensieve bedrijven en daarmee het meest kansrijk zijn voor gerichte en proactieve (internationale) acquisitie en het verder door ontwikkelen en groeien van het cluster

© Buck Consultants International, 2021

Toelichting inhoudelijke begrippen LSH-propositie

Buck Consultants International

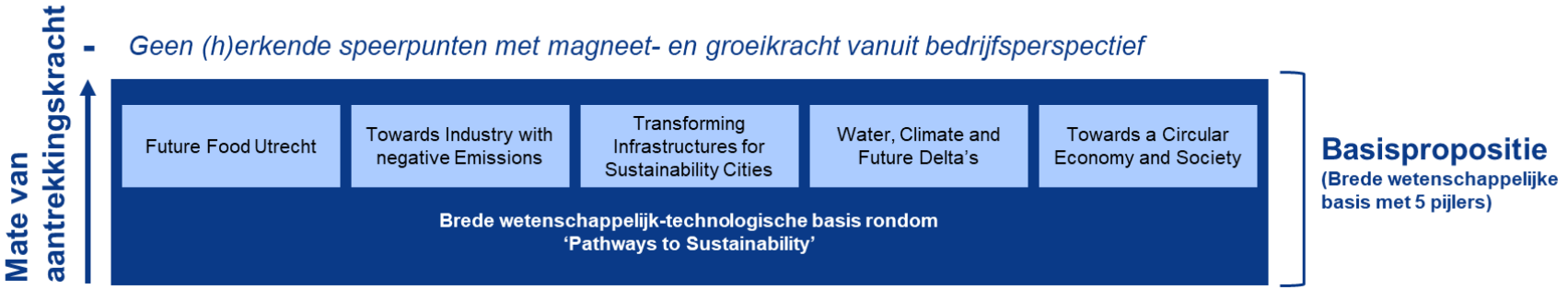
	Begrip	Toelichting
Speerpunten	Molecular Immunology	Ons immuunsysteem beschermt ons tegen externe gevaren, zoals micro-organismen en kanker. Onderzoek in moleculaire immunologie richt zich op het begrijpen van het functioneren van het immuunsysteem op moleculair niveau en draagt bij aan de ontwikkeling van nieuwe manieren van immuuninterventies, rondom kanker- en virusbestrijding (biologicals en vaccins)
	Advanced Therapies Medicinal Products	Advanced therapy medicinal products (ATMPs) zijn geneesmiddelen voor menselijk gebruik, die gebaseerd zijn op genen, weefsels of cellen. Ze bieden baanbrekende nieuwe mogelijkheden voor de behandeling van ziekte of letsel. Daaronder vallen genetische ontwikkeling, weefsel ontwikkeling, biofabricage en celtherapie (Utrecht is bv. sterk in Car-T celtherapie; een immuuntherapie tegen kanker)
	Advanced in Vitro Models	In vitro onderzoek (buiten het lichaam) en modellen hebben de potentie om dierproeven te vervangen of te verminderen. Het Utrecht In Vitro Models Hub is een “one-stop shop” waar In vitro modellen met hoog potentieel worden ontwikkeld, gevalideerd en overgedragen aan belanghebbenden
	Organoid Technology	Organoïde kweekmethoden vormen een belangrijk wetenschappelijke doorbraak, waarbij In Vitro ‘mini-organismen’ worden gekweekt voor wetenschappelijk/ klinisch onderzoek. Deze organoïden kunnen worden gebruikt om te testen hoe patiënten reageren op bepaalde behandelingen/ medicijnen
	MRI-guided Non-invasive Treatment Technology	Nieuwe MRI-, röntgen- en ultrageluidtechnieken die ingezet kunnen worden voor het effectiever opsporen en behandelen van kanker, hersenaandoeningen en hart- en vaatziekte. In de afgelopen jaren is er een techniek voor de behandeling van kanker ontwikkeld ‘opereren zonder snijden’. Met radiologiebeelden wordt gekeken waar de tumor precies zit, waarna de tumor zonder te snijden behandeld kan worden. Het gezonde weefsel rondom de tumor blijft daarmee gespaard. Chemotherapie of bestraling is niet altijd meer nodig
	Specialized Nutrition	Specialized Nutrition richt zich op gezondheid door middel van voeding. Het onderzoek richt zich op gespecialiseerde voeding voor bijvoorbeeld zwangere vrouwen, peuters, jonge kinderen, patiënten en ouderen. Dit helpt mensen bij het opbouwen, verstevigen en behouden van hun gezondheid gedurende hun vroege of latere leven
Brede Weten-schappelijke basis	One Health	Veel micro-organismen infecteren zowel mens als dier en hebben daarbij een vergelijkbare overdracht van ziekteverwekkende stoffen. Bekende uitbraken, zoals Ebola, influenza en het Zika virus zijn voorbeelden, die verbondenheid tussen mens en dier laten zien. One Health legt de nadruk op het verbinden van deze twee gebieden om het welzijn en de gezondheidszorg over de hele wereld te verbeteren
	Personalized medicine & Health	Er is de afgelopen jaren steeds meer aandacht gekomen voor Personalized Medicine/ Health, ook wel Precision Medicine genoemd. Zoals de termen aanduiden, betekent dit dat er steeds meer patiënt-specifieke behandelmethoden ontstaan, die zijn gebaseerd op de genetische samenstelling van een persoon. Dit zorgt voor preciezere preventie, diagnose en behandelingen, gebaseerd op het profiel van een individuele patiënt
	Regenerative Medicine & Stem Cells	Het primaire doel van dit domein is om betere manieren te vinden om weefsel te herstellen, functies te herstellen of cellen te vervangen om aandoeningen te genezen die voorheen onbehandelbaar waren
	Science for Life	Dit domein richt zich op de fundamentele wetenschap van het ‘leven’. Het onderzoek richt zich op moleculaire en cellulaire biologie, farmaceutische wetenschap en plantenbiologie

© Buck Consultants International, 2021

B Propositie Verduurzaming

- In de U4-Regio is veel kennis op het gebied van Verduurzaming bij kennisinstellingen, onderzoeksinstituten en (grote) ingenieursbureaus. In de sector wordt door kennisinstellingen en bedrijfsleven veel samengewerkt (regionaal/ nationaal/ internationaal) in publiek-private onderzoeksprogramma's en er wordt (innovatieve) kennis toegepast en geëxporteerd. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verduurzamingstransitie
- Het onderzoek in deze **brede wetenschappelijke basis** richt zich op **4 pijlers** rondom het thema 'Pathways to Sustainability' (zie onderstaand figuur).
- De magneet- en groeikracht van een cluster zit deels in de brede wetenschappelijk basis, maar vooral in de speerpunten of niches waarin het cluster internationaal (h)erkend wordt. In het verduurzamingscluster zijn echter **geen duidelijke speerpunten** geïdentificeerd, **die leiden tot magneet- en groeikracht**. Het is duidelijk dat er belangrijke output uit het verduurzamingscluster komt en dat het cluster bijdraagt aan belangrijke maatschappelijk opgaven. Er is echter (nog) weinig sprake van een echte niche met structurele aantrekkingskracht op bedrijven en/ of de potentie om bedrijven op te richten/ te ontwikkelen

Zie toelichting begrippen op de volgende pagina



© Buck Consultants International, 2021

Toelichting inhoudelijke begrippen propositie Verduurzaming

Buck Consultants International

	Begrip	Toelichting
Brede Wetenschappelijke basis	Pathways to Sustainability	Pathways to Sustainability is één van de strategische thema's van de Universiteit Utrecht. De Universiteit heeft een sterke combinatie in huis van natuurwetenschappers, sociale wetenschappers en geesteswetenschappers die onderzoek doen naar de duurzaamheidstransitie. Door expertises te bundelen, worden integrale oplossingen ontwikkeld, die bijdragen aan een eerlijkere en duurzamere toekomst voor iedereen. Hierbij wordt nauw samengewerkt met bedrijven, overheden en kennisinstellingen. Onder dit strategische thema vallen de 5 onderstaande pijlers
	Future Food Utrecht	Future Food Utrecht richt zich op transdiscplinair onderzoek en onderwijs met betrekking tot een duurzame voedsel keten. De zoektocht is bedoeld voor katalysoren van verandering; kleine interventies met grote effecten. De ambitie is om te streven naar een dieet, dat goed is voor zowel de planeet als haar inwoners.
	Towards Industry with negative Emissions	In samenwerking met industriële partners en andere stakeholders wordt gewerkt aan radicale transformaties van de industrie, die nodig zijn om de klimaatdoelen van Parijs te halen. De belangrijkste vraag hierbij is: Hoe zullen nieuwe technologieën en maatschappelijke veranderingen de toekomst van de industrie vormgeven?
	Transforming Infrastructures for Sustainability Cities	Het ontwikkelen van duurzame steden is sterk afhankelijk van sociaal-technische systemen rondom energie, water, mobiliteit, afval en communicatie. Een interdisciplinair team van onderzoekers en maatschappelijke partners richt zich op de vraagstukken die hierbij komen kijken
	Water, Climate and Future Delta's	Experts uit wetenschap en praktijk afkomstig uit verschillende disciplines werken samen om kennis over ruimtelijke ordening, land- en waterbeheer en de wetgevende kaders te bundelen. Dit maakt het mogelijk om veerkrachtige delta managementstrategieën te ontwikkelen, die dringend nodig zijn om de kwaliteit van leven in bestaande ecosystemen te behouden
	Towards a Circular Economy and Society	In deze pijler wordt onderzoek gedaan naar technologieën en beleid om de samenleving te ondersteunen in de circulaire transitie. De transformatie van bestaande waardeketens naar nieuwe waardeketens vereist samenwerking tussen een breed spectrum van onderzoekers, mensen uit de praktijk en beleidsmakers

© Buck Consultants International, 2021

5 Trends & ontwikkelingen

- In dit hoofdstuk wordt inzicht verschaft in onderstaande trends & ontwikkelingen die relevant zijn voor de versterking en versnelling van de sector Life Sciences & Health en die (deels) aansluiten op de U4-Regio/ propositie (hoofdstuk 4). In overleg met de opdrachtgevers is niet ingegaan op de sector verduurzaming

- Het hoofdstuk is tot stand gekomen op basis van desk research en gevalideerd in de interviews

Trends & ontwikkelingen Life Sciences & Health

Drivers	Trends & ontwikkelingen
Gezondheidszorg	A1 Toenemende kostendruk op gezondheidszorg A2 Focus op preventie & monitoring
R&D/ Technologie	A3 Aanhoudend belang van open innovatie A4 Crossovers als motor voor innovatie A5 Personalized diagnostics & medicine
Concurrentiepositie NL voor het aantrekken van bedrijven	A6 Internationalisering R&D kent geen grenzen A7 Nederlands vestigingsklimaat is redelijk, maar niet uitstekend A8 Kennis en arbeidspotentieel maken het verschil

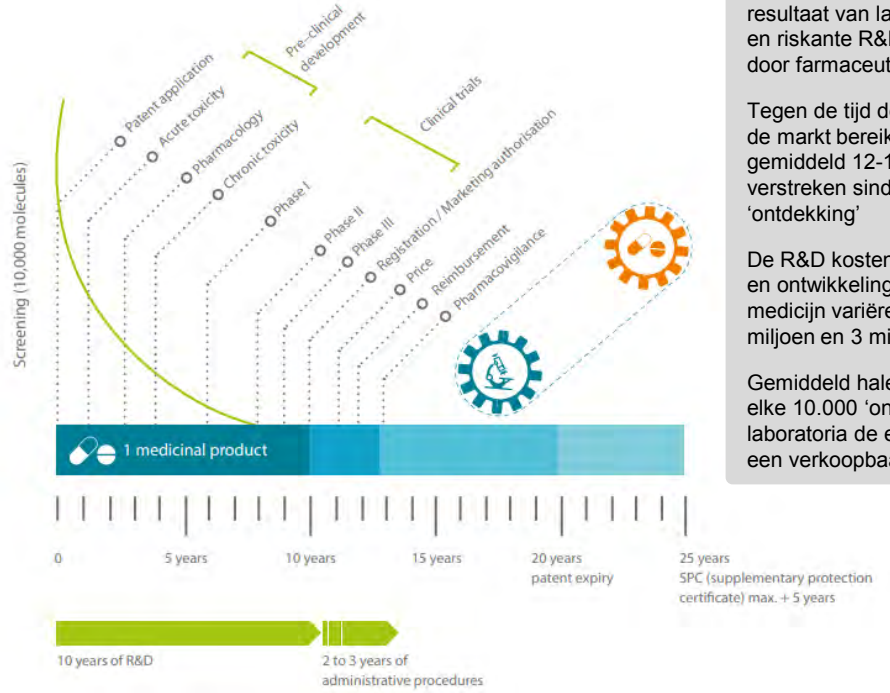
© Buck Consultants International, 2021

A1 Toenemende kostendruk op gezondheidszorg

Buck Consultants International

- Er is in toenemende mate sprake van kostendruk op de gezondheidzorg. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door vergrijzing en toenemende mogelijkheden voor behandeling
- Kostenbeheersing is daarom van belang voor de houdbaarheid van het zorgstelsel. Efficiëntie en effectiviteit van langjarige en kostbare R&D-processen spelen daarbij ook zeker een rol

Fasen van het R&D-proces

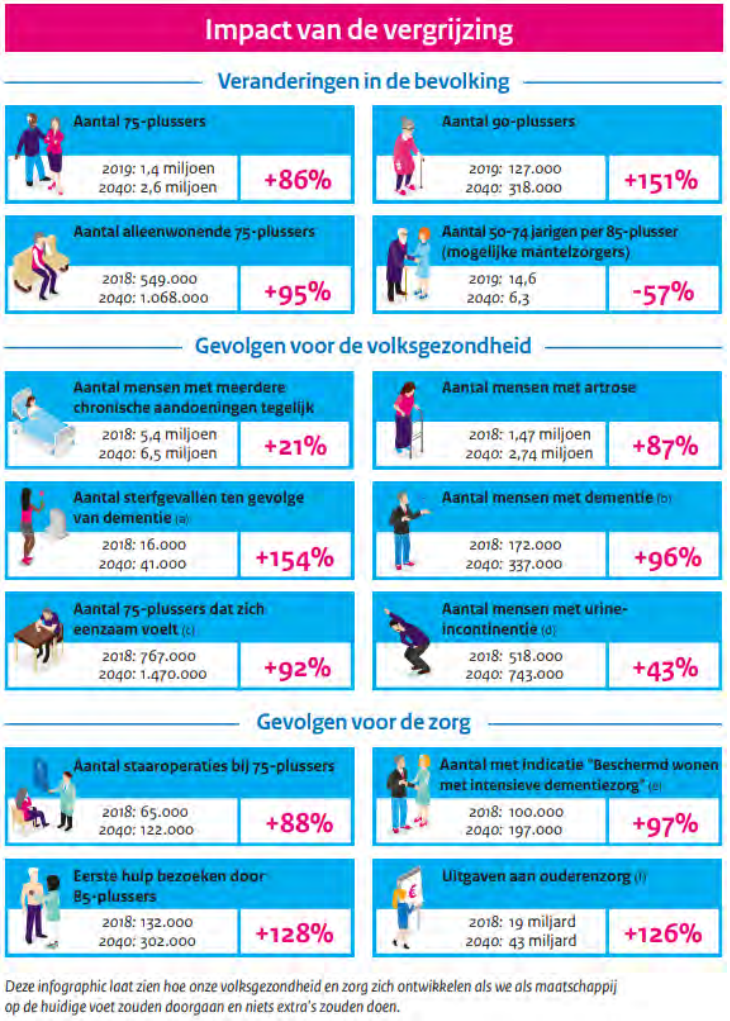


Alle nieuwe medicijnen zijn het resultaat van lange, kostbare en riskante R&D-ontwikkelingen door farmaceutische bedrijven

Tegen de tijd de een medicijn de markt bereikt zijn er gemiddeld 12-13 jaar verstreken sinds de eerste 'ontdekking'

De R&D kosten voor onderzoek en ontwikkeling van een nieuw medicijn variëren tussen de 500 miljoen en 3 miljard euro

Gemiddeld halen slechts 2 van elke 10.000 'ontdekkingen' in laboratoria de eindstreep van een verkoopbaar medicijn



Bronnen: EFPIA; RIVM, 2019/2020

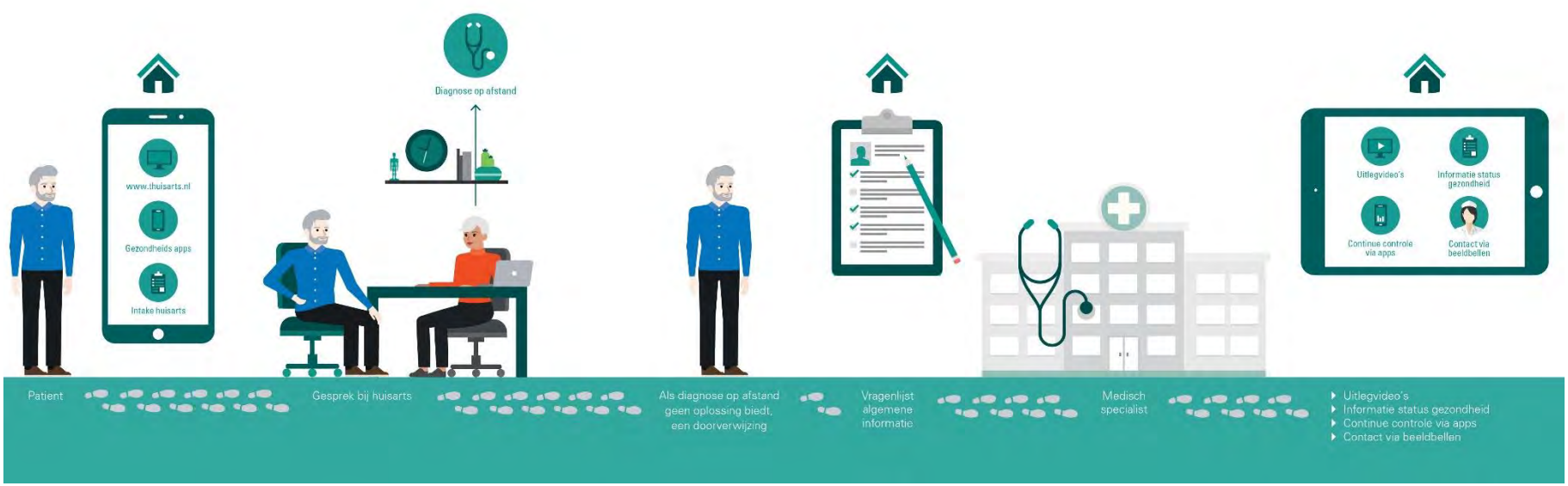
© Buck Consultants International, 2021

A2 Focus op preventie & monitoring

- In de maatschappij komt de focus steeds meer te liggen op gezondheid in plaats van ziekte en op preventie/ leefstijlinterventies in plaats van behandelen. Belangrijke aspecten hierbij zijn voorlichting en armoedebestrijding

- Mensen kunnen daarnaast steeds meer via wearables zelf hun gezondheid in de gaten houden, waarbij artsen de ontwikkelingen op afstand kunnen monitoren. Er ontstaat dan ook steeds meer vraag naar (precision) monitoring- en analysetechnieken waarmee preventie, diagnose en behandeling worden verbeterd. Ziekenhuiszorg maakt in veel gevalle plaats voor ‘thuiszorg’

- Deze trend verlicht de toenemende druk op ziekenhuizen en zorgt voor steeds meer vraag naar producten die voortkomen uit de crossovers tussen gezondheidszorg, tech en data



© Buck Consultants International, 2021

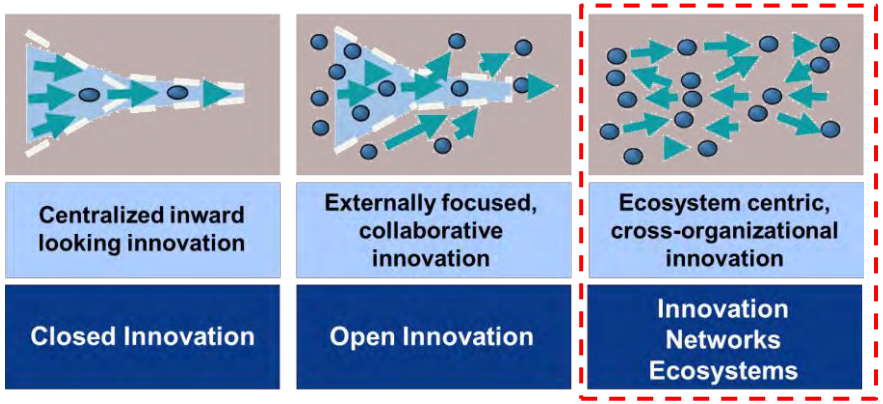
Bron: ABN AMRO, 2019

A3 Aanhoudend belang van open innovatie

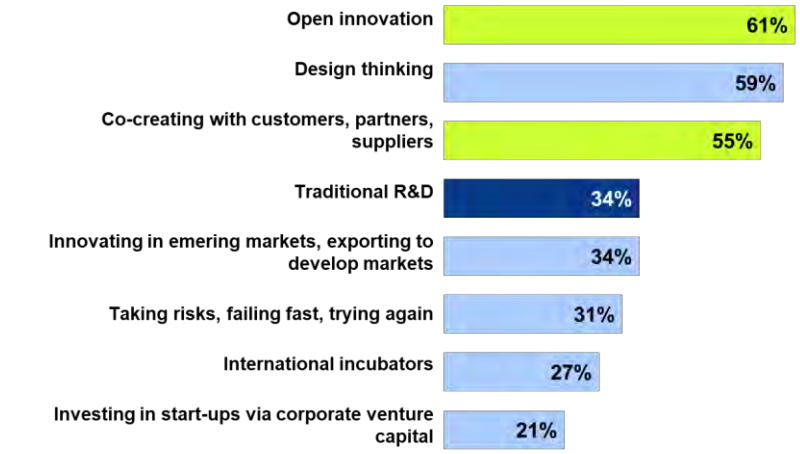
- Open innovatie is een trend die zo'n 20 jaar geleden is ontstaan en nog steeds in toenemende mate relevant is. Innovatiemodellen waarbij samenwerking wordt gezocht zijn tegenwoordig zelfs meer gebruikt dan klassieke naar binnen gerichte R&D

- Veranderingen die open innovatie accelereren zijn o.a.:
  - Top onderzoekers werken steeds meer internationaal
  - Universiteiten zijn steeds meer gaan samenwerken met elkaar en met het bedrijfsleven en er is meer focus op ondernemerschap ontstaan
  - Kennis wordt steeds meer en sneller verspreid
  - Afname van oligopolie door enkele marktpartijen
  - Toenemende mate van specialisatie
  - Toename in venture capital

De volgende stap in open innovatie is een innovatie netwerk ecosysteem



Surveyvraag: wat voor model wordt door uw organisatie gebruikt om innovatie te stimuleren?



Bronnen: BCI; EU Open Innovation Strategy and Policy Group; PwC, 2018-2020

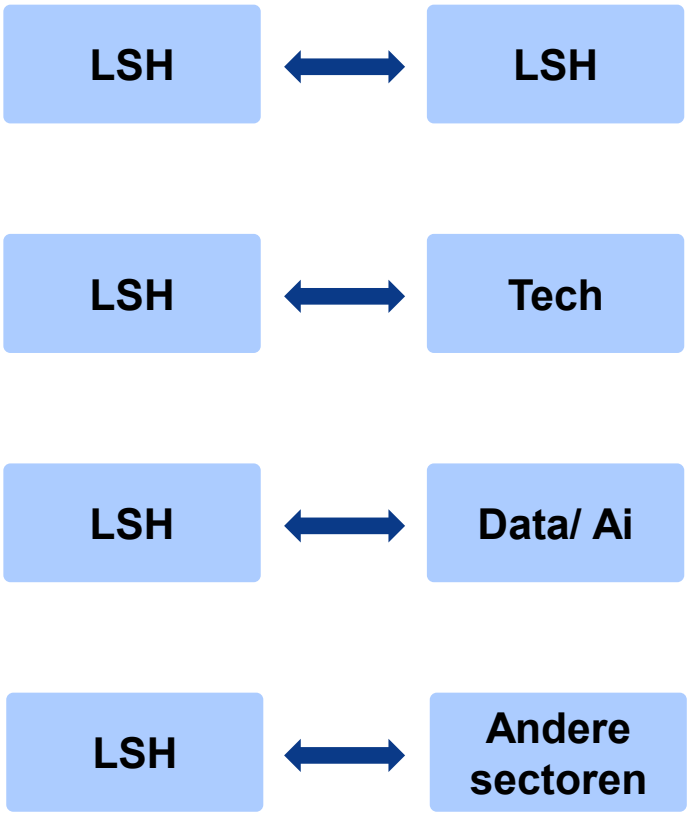
© Buck Consultants International, 2021

A4 Crossovers als motor voor innovatie

- Naast het aanhoudende belang van open innovatie spelen ook crossovers tussen ‘sectoren’ een belangrijke rol in het aanjagen van innovatie. Het gaat daarbij om crossovers tussen verschillende LSH-disciplines en crossovers tussen LSH en andere sectoren. Het belang van crossovers tussen LSH enerzijds en technologie en data/ Artificial Intelligence (Ai) anderzijds is daarbij onmiskenbaar

- Een steeds groter deel van het LSH R&D proces speelt zich dan ook niet af in labs maar achter computers, waarbij wordt gewerkt met complexe modellen en analyses. Logischerwijs is dus ook in de LSH-sector steeds meer vraag naar dataspecialisten

Crossovers tussen sectoren

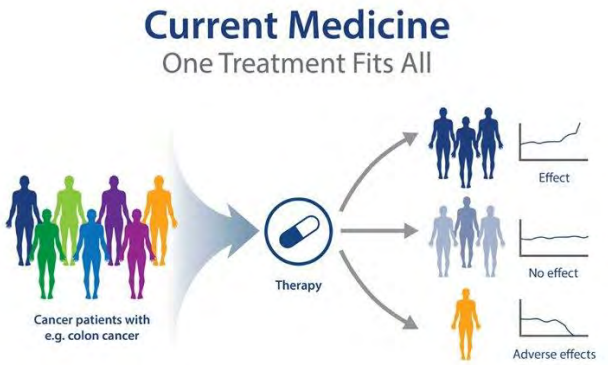


Bron: Buck Consultants International

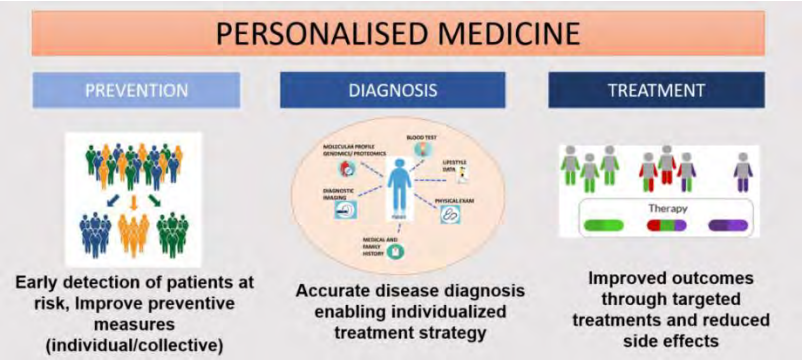
© Buck Consultants International, 2021

A5 Personalized diagnostics & medicine

- De laatste jaren is er steeds meer aandacht gekomen voor gepersonaliseerde zorgbehandelingen op basis van patiënt specifieke uitgangspunten
- Dit begint bij preventie onder en het vroeg detecteren van risicodoelgroepen (zie ook A2). Technologie, data en artificial intelligence (zie ook A4) spelen hierbij een belangrijke rol
- Als het aankomt op ziektebehandeling is er een verschuiving gaande van gebruik van generieke medicijnen naar specifieke medicijnen op basis van het genoom van een specifieke patiënt. Zoals het figuur laat zien verhoogt dit het effect van behandelingen.
- Deze trend sluit goed aan op de speerpunten waar de U4-Regio in excelleert (zie hoofdstuk LSH-propositie). Denk hierbij aan Organoid Technology, Advanced Therapies Medicinal Products en Molecular Immonology







Bron: European Union; Crown Bioscience, 2019

© Buck Consultants International, 2021

A6 Internationalisering R&D kent geen grenzen

Buck Consultants International

- Innovatie is gebaat bij een combinatie van ‘locall buzz’ en ‘global pipelines’. Dit betekent dat innovatie kristalliseert op specifieke locaties (zoals science parken) waarbij deze locaties worden gevoed met (inter)nationale kennis uit het mondiale netwerk
- Over het algemeen prefereren LSH-bedrijven een R&D strategie met een centrale locatie (hub), die in een mondiaal netwerk samenwerkt met R&D-centra verspreid over de wereld
- De concurrentiestrijd om het aantrekken van R&D- en innovatiecentra speelt zich af op mondiale schaal, waarbij Utrecht slechts een kleine speler is

Key drivers R&D internationalization

Input-oriented
- Information and communication networks
- Insufficient home personnel
- Local pocket-of-innovation
- Local infrastructure
- Qualified personnel abroad
- Local scientific community
- Tapping informal networks

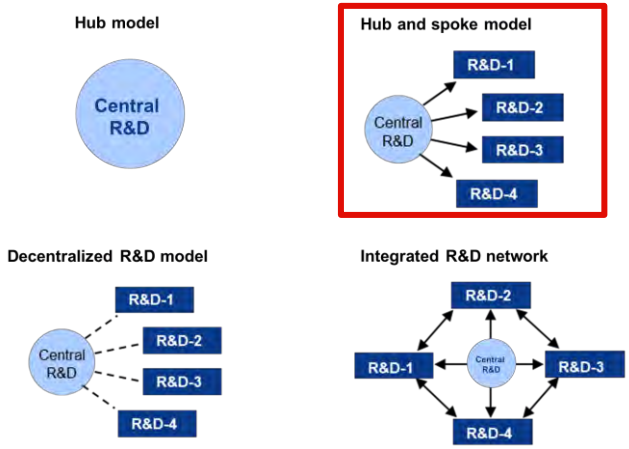
Output-oriented
- National and legal conditions
- Country-specific cost advantages
- Local economic and natural advantages
- Improving local image
- Adaptation to local production processes
- Customer-specific development
- Closeness to lead users
- Local values
- Market and customer proximity

External
- Acquisition of parent company, merger
- Historic reasons
- Peer pressure
- Tax optimization

Efficiency-oriented
- Improving flexibility through new organization
- Local critical mass/ mass digression in home country
- Reduction of development failure risks
- Making use of many time zones
- Closeness to production, marketing, distribution
- Reduction of development cycle time
- Overcoming logistic barriers
- Lower R&D personnel costs

Political / socio-cultural
- Improvement of international patenting laws
- Overcoming protectionist barriers
- Local social and peaceful labour relations
- Local content
- Legal restrictions in home country
- Low home acceptance
- Subsidies

Voorkeur corporate R&D strategie: De LSH-sector heeft doorgaans een voorkeur voor een hub and spoke model



	Configuration	Behavioral orientation
Hub model	• Central R&D in home country • Central and tight coordination and control of R&D program	• Think tank in home country • Protection of core technologies against competitors • Homogeneous R&D culture
Hub and spoke model	• Node structure with clear dominance of hub center	• Decentralized R&D tightly controlled by hub center • Hub center has technology lead • Global coordination of R&D direction and budget
Decentralized R&D model	• Dominance of product related R&D • Little coordination between R&D sites	• Local effectiveness • Customization before standardization
Integrated R&D network	• Highly internationalized R&D • Global responsibility of competence centers for technology or products • Multi-dimensional coordination	• Partnership among all competency centers • Unrestricted flow of information

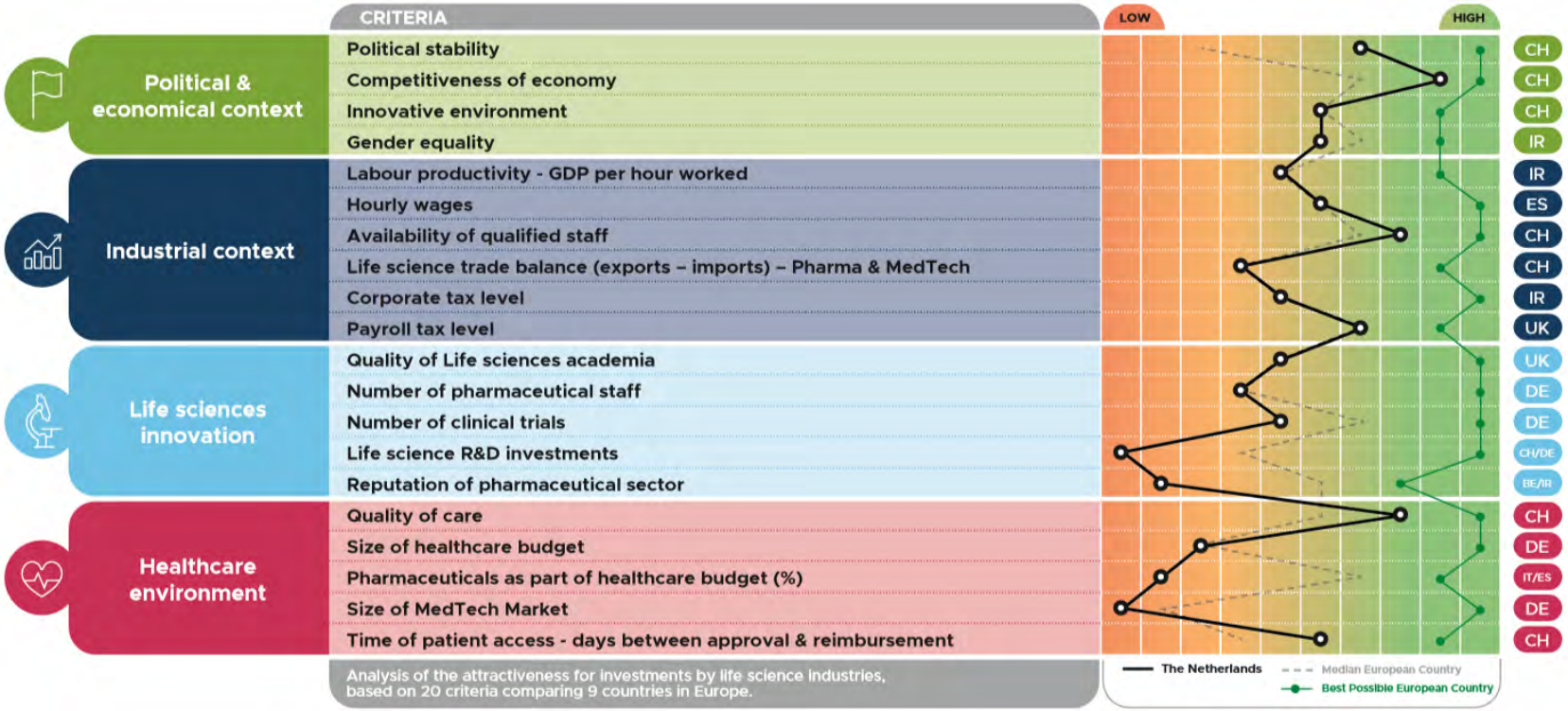
Bron: BCI, Gassmann, National Science Foundation

© Buck Consultants International, 2021

A7 Nederlands vestigingsklimaat is redelijk, maar niet uitstekend

Buck Consultants International

- Nederland heeft een redelijk goede vestigingsklimaat, maar is geen toplocatie voor LSH-bedrijven. In de periode 2015-2019 heeft Nederland 190 investeringen / 7,000 banen aangetrokken op het gebied van life sciences & health. **Slechts een klein gedeelte hiervan betreft R&D en productie**



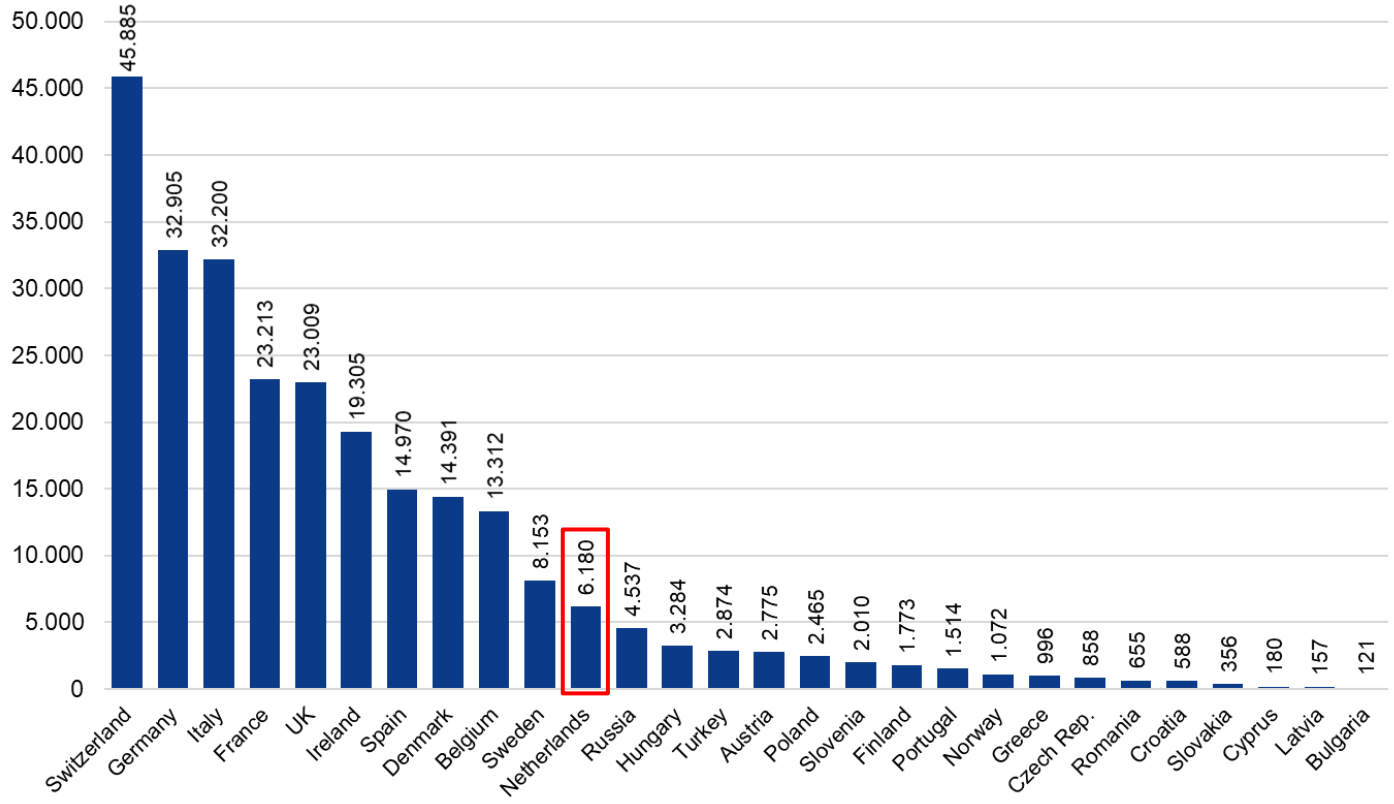
Source: SEBOIO/Johnson & Johnson, 2019

© Buck Consultants International, 2021

Nederland is een kleine Europese speler als het gaat om pharma productie

- Nederlands valt buiten de top 10 in Europa (#11)
- Marktaandeel van 2% in Europa
- Wel mogelijkheden op specifieke niches (vaccines, cell therapy)

Farmaceutische productie in Europa, mln. Euro



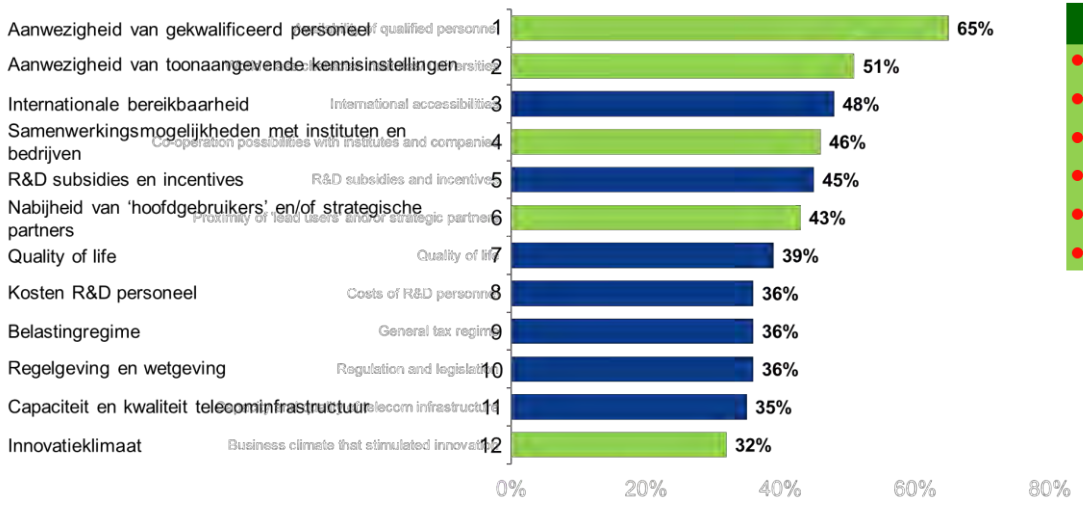
Source: EFPIA, 2020

© Buck Consultants International, 2021

A8 Kennis en arbeidspotentieel maken het verschil

- De belangrijkste vestigingseisen van R&D- en innovatiecentra richten zich op de aanwezigheid van specifieke kennis die te vinden is bij gekwalificeerd personeel en binnen kennis- en onderzoeksinstellingen. Het gaat hierbij zelden om een generieke propositie, maar op de specifieke expertises die een locatie (inter)nationaal onderscheidend maken
- Science Parken zijn onderscheidende vestigingslocaties m.b.t. het vinden van kennis en arbeidspotentieel. Een science park is niet alleen het natuurlijke en voor kenniswerkers en R&D afdelingen aantrekkelijke kristallisatiepunt voor open innovatie en publiek private R&D-samenwerkingsmogelijkheden, maar is door zijn onderscheidend vermogen en inspelend op nationale en regionale prioriteiten ook een innovatieversneller van formaat. In de internationale concurrentiestrijd om R&D-centra en kenniswerkers kan een goed science park een troef van formaat zijn

Match Science Park met locatie-eisen nieuwe R&D- en innovatiecentra



Meerwaarde van ruimtelijke concentratie op Science Parken

Voordelen voor bedrijven
Toegang tot specifieke kennis door netwerk en dedicated R&D instituten
Toegespitste infrastructuur, o.a. voor R&D
Beschikbaarheid gespecialiseerd personeel
Aanwezigheid gespecialiseerde toeleveranciers
Extra profilering ('powered by')
Gezonde concurrentie, die motivatie en innovatie omhoog stuwt

Bron: Buck Consultants International

© Buck Consultants International, 2021

Conclusies Trends & Ontwikkelingen

Buck Consultants International

De betekenis van de 8 beschreven trends voor de U4-Regio, wordt in onderstaande overzicht toegelicht

Drivers	Trends & ontwikkelingen	Betekenis U4-Regio
Gezondheidszorg	A1 Toenemende kostendruk op gezondheidszorg	Vergrijzing, groei in inwoners en toenemende ongelijkheid leiden ook in de U4-Regio tot toenemende kostendruk op de gezondheidszorg. R&D speelt een belangrijke rol in het beheersbaar houden van deze kosten. Een goed functionerend Utrecht Science Park in combinatie met het regionaal innovatie-ecosysteem dat effectieve en efficiënte R&D faciliteert is daarbij van groot belang
	A2 Focus op preventie & monitoring	Deze trend biedt veel kansen voor het voorkomen van ziekten bij risicodoelgroepen en verlicht de toenemende druk op gezondheidszorg. De trend sluit goed aan bij de overkoepelende Utrechtse ambitie rondom 'Gezond stedelijk leven'
R&D/ Technologie	A3 Aanhoudend belang van open innovatie	Utrecht Science Park is een goedwerkend science park met speerpunten waarin internationaal wordt geëxcelleerd. Dat er steeds meer bedrijven afkomen op de regio en specifiek het USP is het bewijs dat het open innovatie-ecosysteem werkt en toeneemt in kwaliteit. Dit leidt tot een zelfversterkend proces waar steeds meer bedrijven komen tot toenemende (open) innovatie
	A4 Crossovers als motor voor innovatie	Een steeds groter deel van het LSH R&D proces speelt zich af op computers i.p.v. in labs. Het faciliteren van crossovers tussen LSH tech/data/ Ai is dan ook essentieel. De U4-Regio heeft een sterke positie in ICT/ software en heeft ook veel te bieden op het gebied van bijvoorbeeld bio-informatica. Er liggen dus zeker kansen voor crossovers
	A5 Personalized diagnostics & medicine	Deze trend sluit goed aan op de speerpunten waar de U4-Regio in excelleert. Denk hierbij aan Organoid Technology, Advanced Therapies Medicinal Products en Molecular Immonology (zie hoofdstuk 4: propositie)
Concurrentiepositie NL voor het aantrekken van bedrijven	A6 Internationalisering R&D kent geen grenzen	De concurrentiestrijd om het aantrekken van R&D- en innovatiecentra speelt zich af op mondiale schaal, waarbij Utrecht een kleine speler is. De belangrijkste vestigingseisen van R&D- en innovatiecentra richten zich op de aanwezigheid van specifieke kennis die te vinden is bij gekwalificeerd personeel en binnen kennis- en onderzoeksinstellingen. Een science park, zoals USP faciliteert dit. Aanwezigheid van internationaal onderscheidende expertises, zoals te vinden op USP zijn daarbij essentieel. Doorontwikkeling en internationale positionering/ profilering van deze bestaande/ aanwezige expertises is hierbij van belang
	A7 Nederlands vestigingsklimaat is redelijk, maar niet uitstekend	
	A8 Kennis en arbeidspotentieel maken het verschil	

© Buck Consultants International, 2021

6 Marktdynamiek & ruimteprognose

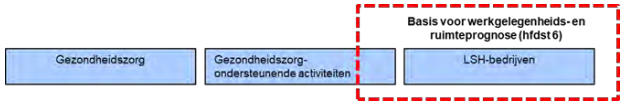
Buck Consultants International

In dit hoofdstuk is de verwachte toekomstige ruimtevraag van LSH-bedrijven in de U4-Regio in kaart gebracht op basis van onderstaande stappen. Het gaat hierbij om R&D activiteiten, productieactiviteiten en om kantoorhoudende activiteiten van LSH-bedrijven (zoals sales & marketing, regulatory affairs, back-office, coördinatie van Europese activiteiten, octrooiaanvragen etc.). De ruimtevraag is exclusief gezondheidszorg en grotendeels exclusief gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten[1]

- **Stap 1 – Werkgelegenheidsontwikkeling 2010-2019:** de ontwikkeling van de werkgelegenheid tussen 2010 en 2019 is vanuit verschillende perspectieven in kaart gebracht. Hiermee wordt een basis voor scenario's gelegd
- **Stap 2 – Scenario's:** om de werkgelegenheidsontwikkeling voor de U4-Regio en de daarmee samenhangende ruimtevraag in te schatten, wordt gebruikt gemaakt van drie scenario's. In elke scenario verschilt de magneet- en groeikracht van de regio en de economische omstandigheden
- **Stap 3 – Onderverdeling LSH-bedrijven naar type activiteit:** Voor de prognose worden een onderverdeling gemaakt tussen R&D activiteiten (A), kantoorhoudende activiteiten[1] (B) en productieactiviteiten (C). Dit vormt de basis voor stap 4 en 5
- **Stap 4 – Werkgelegenheidsontwikkeling LSH-bedrijven U4-Regio:** op basis van de aannames in de drie groeiscenario's wordt de werkgelegenheidsontwikkeling in de U4-Regio geschat voor de periode tot en met 2030 en tot en met 2040
- **Stap 5 – Ruimtevraag 2030 en 2040:** de werkgelegenheidscijfers uit stap 4 worden op basis van kengetallen (benodigde ruimte in m2 per baan) omgerekend naar de benodigde extra ruimte tot en met 2030 en tot en met 2040. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen R&D activiteiten (A), kantoorhoudende activiteiten[1] (B) en productieactiviteiten (C)
- **Additionele stap – indirecte werkgelegenheid: o**p basis van de werkgelegenheidsprognose wordt geschat hoeveel indirecte banen voortkomen uit de toename in werkgelegenheid bij LSH-bedrijven

De groeiscenario's en ruimtevraag worden op de pagina's hierna uitgewerkt

1) *Onder de categorie LSH-bedrijven vallen met name kennisintensieve LSH-bedrijven met R&D-activiteiten en productieactiviteiten. Deze bedrijven vormen de basis voor de prognose. Zoals in de afbakening (hfdst 2) reeds is beschreven wordt aan deze basis ook nog een deel van de werkgelegenheid uit de categorie Gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten toegevoegd. Het gaat hierbij om een deel van de SBI-klassen 'Groothandel in farmaceutische producten en medische instrumenten'. Onder deze categorie vallen namelijk ook sommige hoofdkantoren en puur kantoorhoudende activiteiten zoals sales & marketing, regulatory affairs, back-office, octrooi-aanvragen etc. Dit type activiteiten is deels vanwege ecosysteem-gedreven factoren in de U4-Regio gevestigd en daarom onderdeel/ gevolg van de groei- en magneetkracht van het cluster*



© Buck Consultants International, 2021

Stap 1: Werkgelegenheidsontwikkeling 2010-2019

Buck Consultants International

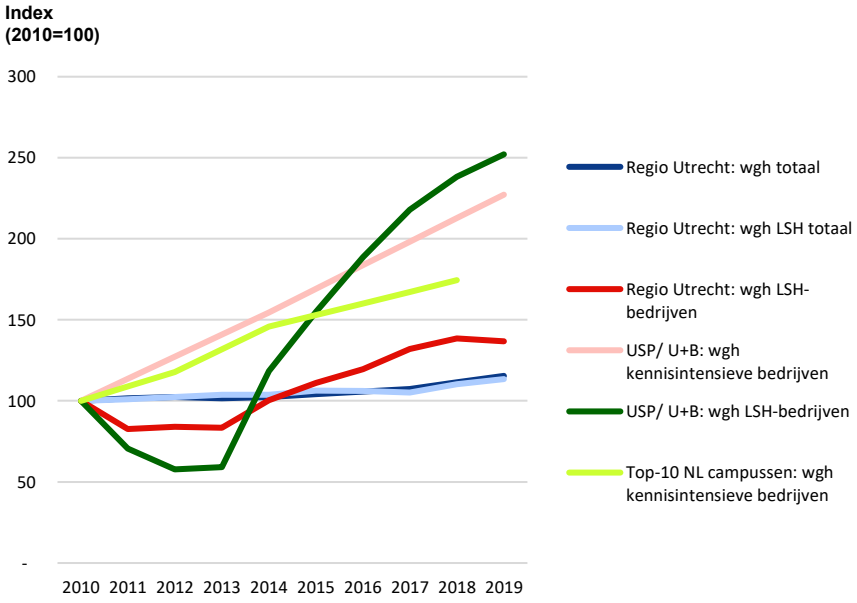
	Banen			Index (2010 = 100)			Totale groei (2010-2019)	Gemiddelde jaarlijkse groei (9 jaar; 2010-2019)
	2010	2014	2019	2010	2014	2019		
U4-Regio: wgh totaal	293.500	300.400	338.600	100	102	115	15,4%	1,6%
U4-Regio: wgh LSH totaal	41.390	42.960	46.930	100	104	113	13,4%	1,4%
U4-Regio: wgh LSH-bedrijven	1.880	1.890	2.570	100	100	137	36,7%	3,5%
USP/ U+B: wgh kennisintensieve bedrijven*	1.100	1.700	2.500	100	155	227	127,3%	9,6%
USP/ U+B: wgh LSH-bedrijven	660	780	1.670	100	118	252	152,3%	10,8%
Top-10 NL campussen: wgh kennisintensieve bedrijven	23.350	34.030	40.730*	100	146	174**	74,4%**	7,2%***

* *Dit betreft de wgh bij alle kennisintensieve bedrijven (dus niet alleen LSH). Deze Cijfers komen niet uit de statistische analyse (hfdst 2), maar uit o.a. het Nationaal campussenrapport (2018), Brochure topcampussen (2020) en Lisa-data*

** *2018 in plaats van 2019; cijfers 2019 zijn nog niet beschikbaar*

*** *Gemiddelde groei over 8 jaren*

- De gemiddelde jaarlijkse regionale groei van werkgelegenheid in de brede LSH-sector is matig (1,4%) en ligt iets onder de groei van de totale werkgelegenheid (1,6%)
- De groei van werkgelegenheid bij LSH-bedrijven overstijgt dit echter aanzienlijk (3,5%). Een groot deel van deze groei is gerealiseerde op het USP
- De groei van werkgelegenheid bij kennisintensieve bedrijven op het USP incl. Bilthoven is met een jaarlijkse groei van 9,6% hoog te noemen (ondanks beperkte ontwikkelruimte). Deze groei wordt voor een groot deel veroorzaakt door werkgelegenheid bij LSH bedrijven, welke met 10,8% nog hoger ligt
- De hoge groeicijfers overstijgen ook de forse werkgelegenheidsgroei bij kennisintensieve bedrijven op de 10 grootste campussen in Nederland (7,2%)



© Buck Consultants International, 2021

Stap 2: Uitgangspunten scenario's

Buck Consultants International

Om de voorziene ruimtevraag van LSH-bedrijven voor de U4-Regio (4 gemeenten) in kaart te brengen is gebruik gemaakt van drie scenario's. Deze worden hieronder toegelicht:

	A Laag-scenario	B Basis-scenario	C Plus-scenario
Groei 2019-2030	2,0% per jaar t/m 2030	4,0% per jaar t/m 2030	8,0% per jaar t/m 2030
Economische omstandigheden	• Tegenvallende economische groei • Dalende publieke en private investeringen in R&D/innovatie/starters	• Matige economische groei • Gelijkblijvende publieke en private investeringen in R&D/innovatie/starters	• Substantiële economische groei • Groeiende publieke en private investeringen in R&D/innovatie/starters
Magneetwerking	Beperkt	Redelijk	Hoog
Toelichting	De groei van werkgelegenheid bij LSH bedrijven in de U4-Regio ligt net boven de totale regionale werkgelegen-heidsgroei en de groei in de brede LSH-sector. De groei bij LSH-bedrijven is fors lager dan de afgelopen jaren door tegenvallende economische omstandigheden, beperkt faciliteren van de sector en daarmee het uitblijven van investeringen	De groei van werkgelegenheid bij LSH bedrijven in de U4-Regio ligt iets boven de gemiddelde groei van LSH-bedrijven in de afgelopen 10 jaar. Dit betekent echter wel dat de versnelling die de afgelopen 5 jaar is ingezet terugloopt door het huidige ruimtegebrek en de matige economische groei	De groei van werkgelegenheid bij LSH bedrijven in de U4-Regio is meer dan twee keer zo hoog als de gemiddelde regionale groei van LSH-bedrijven in de afgelopen 10 jaar, doordat: • zowel op het USP als op andere locaties op korte en middellange termijn huisvestingsmogelijkheden worden gecreëerd voor scale-ups en corporates • het aanjagen en faciliteren van spin-offs start-ups en scale-ups versneld wordt • gerichte (intern)nationale marketing en acquisitie plaatsvindt • m.b.t LSH-ondernemerschap wordt gewerkt vanuit een heldere visie en plan van aanpak • het lukt om voldoende (inter)nationaal talent op te leiden, aan te trekken en vast te houden in de regio • de woning- en wegendruk wordt verlicht waardoor een beter vestigingsklimaat ontstaat • de basis van het aantal banen bij LSH-bedrijven (nog) relatief klein is. Deze hoge groeipercentages kunnen moeilijk worden vastgehouden als het cluster groter van omvang wordt
Groei 2031-2040	Zelfde absolute groei als de periode 2019-2030[1]	Zelfde absolute groei als de periode 2019-2030[1]	Zelfde absolute groei als de periode 2019-2030[1]

1) *Hier wordt dezelfde methodiek gehanteerd als STEC heeft toegepast in het rapport 'Toekomstbestendige werklocaties in de regio U16' (2020). Het doortrekken van de jaarlijkse groei uit de periode t/m 2030 wordt niet realistisch geacht omdat de toenemende omvang van het cluster leidt tot het steeds moeilijker behalen van vergelijkbare procentuele groei. Ter illustratie: als de procentuele groei in het plus-scenario wordt doorgetrokken t/m 2040 zou dat in het jaar 2040 leiden tot een groei van ca. 900 banen bij LSH-bedrijven (in één jaar)*

© Buck Consultants International, 2021

Stap 3: Onderverdeling LSH-bedrijven naar type activiteit t.b.v. de prognose

Buck Consultants International

- In 2019 bedroeg het aantal banen bij LSH-bedrijven in de U4-Regio 2.570 (zie statistische analyse hoofdstuk 2). Dit getal vormt de basis voor de werkgelegenheids- en ruimteprognose in stap 4 en 5. Binnen deze basis is een verdeling aangebracht tussen
  - A R&D activiteiten (lab + kantoor)
  - B Kantoorhoudende activiteiten (alleen kantoor)
  - C Productieactiviteiten

- In de onderstaande tabel is de verdeling toegelicht. **De verdeling is tot stand gekomen door de activiteiten van de top-25 LSH-bedrijven te analyseren op type activiteiten**

Type activiteit	Toelichting	Aandeel in totaal	Aantal banen in 2019	Voorbeelden van bedrijven
A Werkgelegenheid R&D activiteiten	Combinatie van kantoor & lab/cleanroom met als hoofddoel R&D	65% van 2.570	1.670[1]	• Genmab • Merus • Danone Nutricia
B Werkgelegenheid kantoorhoudende activiteiten	Activiteiten zoals sales & marketing, regulatory affairs, back-office, octrooi-aanvragen etc.	10% van 2.570 + 800[2]	1.060	• Celgene • Mediq • Eli Lilly
C Werkgelegenheid productieactiviteiten	Productie van farma/ med tech producten; soms ook in combinatie met R&D activiteiten	25% van 2.570	640	• Bilthoven Biologicals • Micreos
		Totaal	**3.370**	

1) Het berust op toeval dat het getal dat hier wordt vermeld (1.670) overeenkomt met de 1.670 banen bij LSH-bedrijven op het USP Utrecht + Bilthoven (pagina 31 en 76). De banen bij LSH-bedrijven op het USP Utrecht + Bilthoven bestaan niet alleen uit R&D-activiteiten, maar deels ook uit productieactiviteiten
2) Onder de categorie LSH-bedrijven vallen met name kennisintensieve LSH-bedrijven met R&D-activiteiten en productieactiviteiten. Deze bedrijven vormen de basis voor de prognose. Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk reeds is beschreven wordt aan deze basis ook nog een deel van de werkgelegenheid uit de categorie Gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten toegevoegd. Het gaat hierbij om een deel van de SBI-klassen 'Groothandel in farmaceutische producten en medische instrumenten' (ca. 7,5% van de totale werkgelegenheid bij gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten). Onder deze categorie vallen namelijk ook sommige hoofdkantoren en puur kantoorhoudende activiteiten zoals sales & marketing, regulatory affairs, back-office, octrooi-aanvragen etc. Dit type activiteiten is deels vanwege ecosysteem-gedreven factoren in de U4-Regio gevestigd en daarom onderdeel/ gevolg van de groei- en magneetkracht van het cluster. Uit een analyse van bedrijven die onder deze SBI-klassen vallen, blijkt dat het om ca. 800 arbeidsplaatsen gaat.

© Buck Consultants International, 2021

Stap 4: Werkgelegenheidsontwikkeling LSH-bedrijven U4-Regio 2019-2030-2040

Buck Consultants International

A Geprognotiseerde werkgelegenheid R&D activiteiten 2019-2030 (afgerond)

Scenario	Gemiddelde jaarlijkse groei t/m 2030 [%]	Banen [#]		Groei 2019 - 2030		Groei 2031 - 2040		Banen [#]	Groei 2019-2040
		2019	2030	Banen	%	Banen	%	2040	Banen
A Laag-scenario	2%	1.670	2.080	+410	+24%	+410	+20%	2.480	+810
B Basis-scenario	4%	1.670	2.570	+900	+54%	+900	+35%	3.470	+1.800
C Plus-scenario	8%	1.670	3.890	+2.220	+133%	+2.220	+57%	6.120	+4.450

B Geprognotiseerde werkgelegenheid kantoorhoudende activiteiten 2019-2030 (afgerond)

Scenario	Gemiddelde jaarlijkse groei t/m 2030 [%]	Banen [#]		Groei 2019 - 2030		Groei 2031 - 2040		Banen [#]	Groei 2019-2040
		2019	2030	Banen	%	Banen	%	2040	Banen
A Laag-scenario	2%	1.060	1.320	+260	+24%	+260	+20%	1.580	+520
B Basis-scenario	4%	1.060	1.630	+570	+54%	+570	+35%	2.200	+1.140
C Plus-scenario	8%	1.060	2.470	+1.410	+133%	+1.410	+57%	3.880	+2.820

C Geprognotiseerde werkgelegenheid productieactiviteiten 2019-2030 (afgerond)

Scenario	Gemiddelde jaarlijkse groei t/m 2030 [%]	Banen [#]		Groei 2019 – 2030		Groei 2031 - 2040		Banen [#]	Groei 2019-2040
		2019	2030	Banen	%	Banen	%	2040	Banen
A Laag-scenario	2%	640	800	+160	+24%	+160	+20%	950	+310
B Basis-scenario	4%	640	990	+350	+54%	+350	+35%	1.330	+690
C Plus-scenario	8%	640	1.490	+850	+133%	+850	+57%	2.340	+1.700

© Buck Consultants International, 2021

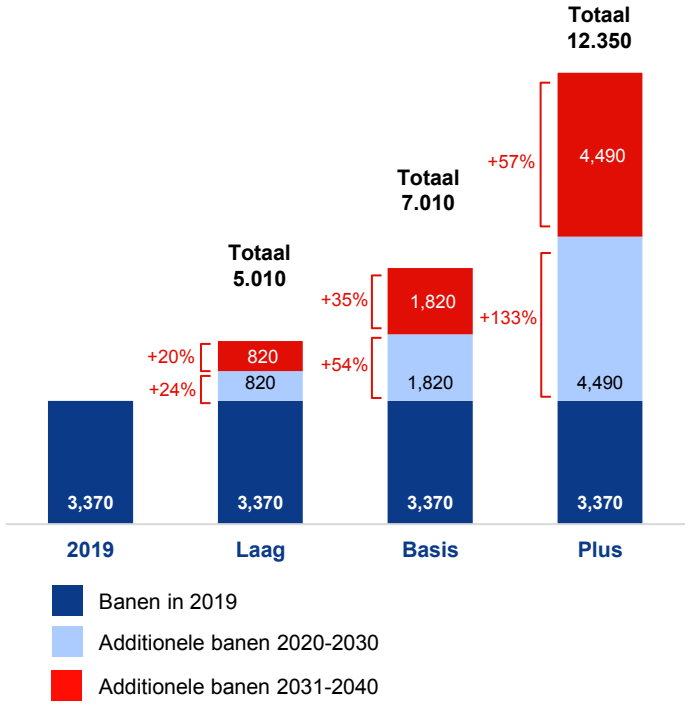
Totale geprognotiseerde werkgelegenheid LSH-bedrijven 2019-2040 (afgerond)

Scenario	Banen 2019 [#]				Banen 2030 [#]				Banen 2040 [#]			
	A R&D	B Kantoor	C Productie	Totaal	A R&D	B Kantoor	C Productie	Totaal	A R&D	B Kantoor	C Productie	Totaal
A Laag-scenario	1.670	1.060	640	3.370	2.080	1.320	800	4.190	2.480	1.580	950	5.010
B Basis-scenario	1.670	1.060	640	3.370	2.570	1.630	990	5.190	3.470	2.200	1.330	7.010
C Plus-scenario	1.670	1.060	640	3.370	3.890	2.470	1.490	7.860	6.120	3.880	2.240	12.350

Scenario	Groei 2019 - 2030		Groei 2031 - 2040		Groei 2019-2040
	Banen	%	Banen	%	Banen
A Laag-scenario	+820	+24%	+820	+20%	+1.640
B Basis-scenario	+1.820	+54%	+1.820	+35%	+3.640
C Plus-scenario	+4.490	+133%	+4.490	+57%	+8.980

Aanname in alle scenario's: groei in absoluut aantal arbeidsplaatsen in periode 2031-2040 gelijk aan 2019-2030

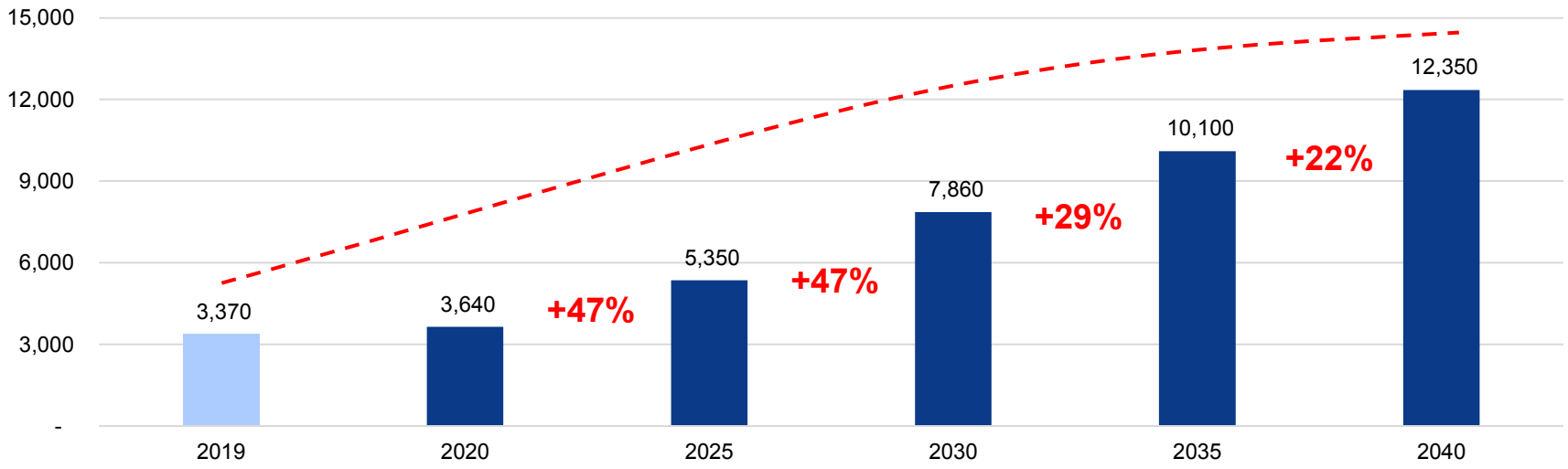
- In het **lage scenario** groeit de werkgelegenheid bij LSH-bedrijven in de U4-Regio met 820 (+24%) banen naar 4.190 in 2030 en met nog eens 820 banen (+20%) naar 5.010 in 2040. **In totaal komt dit neer op 1.640 additionele banen tot 2040**
- In het **basis-scenario** groeit de werkgelegenheid bij LSH-bedrijven in de U4-Regio met 1.820 (+54%) banen naar 5.190 in 2030 en met nog eens 1.820 banen (+35%) naar 7.010 in 2040. **In totaal komt dit neer op 3.640 additionele banen tot 2040**
- In het **plus-scenario** groeit de werkgelegenheid bij LSH-bedrijven in de U4-Regio met 4.490 (+133%) banen naar 7.090 in 2030 en met nog eens 4.490 banen (+57%) naar 12.350 in 2040. **In totaal komt dit neer op 8.980 additionele banen tot 2040**
- **De hoge groei in het plus-scenario kan alleen worden bereikt bij gunstige economische omstandigheden en wanneer serieus aan de slag wordt gegaan met de genoemde uitgangspunten behorende bij dat scenario. Het plus-scenario ontstaat niet vanzelf en vraagt om langjarige inzet van de verschillende stakeholders**



© Buck Consultants International, 2021

Groei werkgelegenheid LSH-bedrijven 2019-2040 in plus-scenario

- Tot en met 2030 wordt elk jaar een groei van 8% behaald. Het aantal banen groeit dus van 3.370 naar 7.860; **dat is een groei van 4.490 banen in 10 jaar**
- Zoals in de scenario-uitgangspunten is toegelicht (stap 2), zwakt de procentuele groei na 2030 af. Door de toenemende omvang van het cluster wordt het namelijk steeds moeilijker om vergelijkbare procentuele groei te behalen. In de methodiek wordt er daarom vanuit gegaan dat de absolute groei in de periode 2019-2030 gelijk is aan de periode 2031-2040. In de periode 2031-2040 groeit het cluster dus ook met 4.490 banen
- **Het plus-scenario leidt tot een groei van bijna 9.000 banen in de komende 20 jaar**
  - R&D-activiteiten: +4.450 banen
  - Kantoorhoudende activiteiten: +2.820 banen
  - Productieactiviteiten: +1.700 banen



© Buck Consultants International, 2021

Stap 5: Additionele ruimtevraag LSH-bedrijven 2030 en 2040

Buck Consultants International

Voor de berekening van de ruimtevraag is gebruik gemaakt van kengetallen, die gebaseerd zijn op internationale literatuur, BCI-expertise in andere campusonderzoeken en de werkelijke situatie op o.a. het Utrecht Science Park (incl. Bilthoven)

Kengetallen berekening ruimtevraag

	Vloerquotiënt	Toelichting
A Ruimtevraag per FTE voor R&D-activiteiten van LSH bedrijven	35 m^2 BVO*/FTE	Gemiddelden voor R&D-activiteiten • Combinatie van kantoor & lab/cleanroom (verhouding ongeveer 60-40, maar kan per bedrijf/gebouw verschillen) • Inclusief kantine, toiletten, ontmoetingsruimten, hallen, etc.
B Ruimtevraag per FTE voor kantoorhoudende activiteiten van LSH bedrijven	20 m^2 BVO*/FTE	Gemiddelden voor kantoorhoudende activiteiten • 100% kantoor: huisvesting van activiteiten zoals sales & marketing, regulatory affairs, back-office, octrooiaanvragen etc • Inclusief kantine, toiletten, ontmoetingsruimten, hallen, etc. • Ondanks dat er verwachtingen zijn dat COVID-19 kan leiden tot een structureel lager kantoorgebruik, wordt hier geen rekening gehouden met een lagere vloerquotiënt. In de optiek van BCI is hier nog onvoldoende aanleiding toe
B Ruimtevraag per FTE voor productieactiviteiten van LSH bedrijven	65 m^2 BVO*/FTE	Gemiddelden voor productieactiviteiten • Combinatie van productieruimten, kantoor en lab/cleanroom • Inclusief kantine, toiletten, ontmoetingsruimten, hallen, etc.

© Buck Consultants International, 2021

- Door het aantal additionele banen over de periode 2020-2030-2040 te vermenigvuldigen met kengetallen ontstaat de additionele ruimtevraag voor de verschillende typen activiteiten van LSH-bedrijven in de U4-Regio[1]
  - In het **lage scenario** ontstaat hierdoor een additionele ruimtebehoefte van 30.000 m² t/m 2030 en 59.000 m² t/m 2040
  - In het **basis-scenario** is de additionele ruimtebehoefte met 65.000 m² t/m 2030 en 131.000 m² t/m 2040
  - Het **plus-scenario** leidt tot een additionele ruimtebehoefte van 162.000 m² t/m 2030 en 323.000 m² t/m 2040
- De groei van de werkgelegenheid bij LSH-bedrijven en dus de uiteindelijke ruimtevraag in 2030 en 2040 **betreft een per saldo toename** en dus een toevoeging aan de huidige voorraad
- Er is alleen gekeken naar de toename in ruimtevraag als gevolg van de groei van LSH-bedrijven. Het is onbekend hoe het ruimteaanbod zich per saldo voor de gezondheidszorg en een groot deel van de gezondheidszorg ondersteunende activiteiten zich ontwikkelt

Scenario	Additionele banen LSH-bedrijven (afgerond)							
	A R&D-activiteiten		B Kantoorhoudende activiteiten		C Productieactiviteiten		Totaal	
	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040
A Laag-scenario	410	810	260	520	160	310	820	1.640
B Basis-scenario	900	1.800	570	1.140	350	690	1.820	3.640
C Plus-scenario	2.220	4.450	1.410	2.820	850	1.700	4.490	8.980

Scenario	Additionele ruimtevraag LSH-bedrijven (afgerond)							
	A R&D-activiteiten [m² BVO] (op basis van 35 m² BVO/ FTE)		B Kantoorhoudende activiteiten [m² BVO] (op basis van 20 m² BVO/ FTE)		C Productieactiviteiten [m² BVO] (op basis van 65 m² BVO/ FTE)		Totale ruimtevraag 2030 en 2040 [m² BVO]	
	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040
A Laag-scenario	14.200	28.500	5.200	10.300	10.100	20.200	29.500	59.000
B Basis-scenario	31.500	63.100	11.400	22.900	22.400	44.900	65.400	130.800
C Plus-scenario	77.800	155.700	28.200	56.500	55.400	110.800	161.500	322.900

1) *In het rapport 'Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16' (2020), heeft STEC de behoefteraming van de doelgroep 'Wetenschap' in kaart gebracht. Hierbij is uitsluitend gekeken naar de behoefte van kennisintensieve bedrijven op het Utrecht Science Park incl. Bilthoven (dit betreft voor het overgrote deel LSH-bedrijven). In dit rapport gaat Buck Consultants uit van de werkgelegenheid bij LSH-bedrijven in de U4-Regio (4 gemeenten), waarbij naast R&D en productieactiviteiten ook rekening is gehouden met (niet-kennisintensieve) kantoorhoudende activiteiten van LSH-bedrijven. De raming van BCI valt dus logischerwijs hoger uit dan de raming van STEC*

© Buck Consultants International, 2021

Additionele stap – indirecte werkgelegenheid

- Uit de banen die in de komende jaren/ decennia potentieel worden gecreëerd bij LSH-bedrijven ontstaat ook indirecte werkgelegenheid in de U4-Regio. Het valt buiten de scope van dit onderzoek om hier een gedetailleerde invulling aan te geven. Om hier echter toch gevoel voor te krijgen is gebruik gemaakt van verschillende publicaties, waaronder een recent gepubliceerd rapport van Decisio (2020), waarin wordt ingegaan op de indirecte werkgelegenheid in de gemeente Leiden, die voortkomt uit het Leiden Bio Science Park

- Zowel het Leiden Bio Science Park als het Utrecht Science Park zijn grote volwassen science parken met een focus op Life Sciences & Health. Omdat de situatie dus enigszins vergelijkbaar is, zijn de aannames/verhoudingen uit het bovenstaande rapport gebruikt om een *indicatieve schatting* te geven van de indirecte werkgelegenheid, die voortkomt uit de additionele banen bij LSH-bedrijven in de U4-Regio. Hierbij is rekening gehouden met
  - Indirect achterwaartse economische bijdrage: inkoop van goederen/diensten bij bedrijven in de U4-Regio
    - Dit gaat om zowel banen voor hogeropgeleiden zoals bijvoorbeeld accountancy, informatie(technologie) en rechtskundige dienstverlening als om werk voor praktisch-opgeleiden zoals schoonmaak, beveiliging en onderhoud
  - Indirecte voorwaartse economische bijdrage: bestedingen van werknemers/ bezoekers in de U4-Regio
    - Dit komt bijvoorbeeld terecht in de detailhandel en horeca

- **Uitgaande van de 8.980 additionele LSH-banen die in de periode 2020-2040 in het plus-scenario worden gecreëerd, worden naar schatting zo'n 1.200 additionele structurele indirecte banen gecreëerd in de U4-Regio. Er is hierbij geen rekening gehouden met indirecte incidentele banen (voor bv. bouwprojecten) en met indirecte banen buiten de U4-Regio**

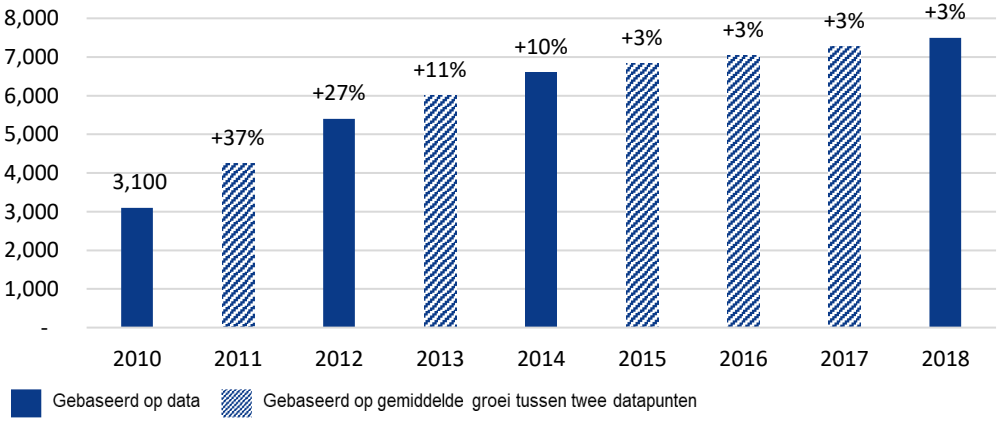
© Buck Consultants International, 2021

Reflectie op de prognose

- In het plus-scenario wordt de komende 10 jaar een groei van 8% per jaar gerealiseerd (jaar op jaar) in werkgelegenheid bij LSH-bedrijven in de U4-Regio
  - Dat leidt tot bijna 4.500 banen in de komende 10 jaar en nog eens 4.500 banen in de periode daarna. Dat betekent dat de werkgelegenheid de komende 20 jaar met ruim een factor 3,5 groeit van 3.370 tot meer dan 12.000 banen
  - Gemiddeld betekent dat de komende 20 jaar ca. 450 additionele banen per jaar gecreëerd worden
  - Dit is een zeer forse groei waar veel voor moet gebeuren. Als de huidige situatie wordt gecontinueerd (beperkte huisvestingsmogelijkheden, geen versnelling in stimulering ondernemerschap/ gerichte marketing en acquisitie) gaat dit niet lukken

- Het is logisch dat de harde/ onstuimige groei in de beginjaren van een cluster/ science park na verloop van jaren afzwakt. De toenemende omvang van een cluster/ science park leidt namelijk tot het steeds moeilijker behalen van vergelijkbare procentuele groei. De grafiek rechts illustreert dit goed op basis van de groei op het Leiden Bio Science Park als 'oudste' science park in Nederland (met vergelijkbaar LSH-signatuur als het USP)

Leiden Bio Science Park - Groei van banen bij bedrijven



- De LSH-sector staat bekend om de zeer harde/ onstuimige groei die sommige bedrijven doormaken. De prognose is opgesteld op basis van langjarige gemiddelden en ondervangt dit gegeven daarmee voldoende. Dat betekent echter niet dat er eens in de zoveel tijd 'incidentele klappers' plaatsvinden, die kunnen leiden tot bovengemiddelde groei. Denk aan bedrijven die boven verwachting explosief groeien of door de vestiging van grote afdelingen van (internationale) bedrijven of internationale onderzoeksinstituten. Het is dan ook aan te raden om een flexibel/ adaptief element in de ruimteplanning aan te houden, waarin bijvoorbeeld elke 3 jaar herijking van de planning kan plaatsvinden

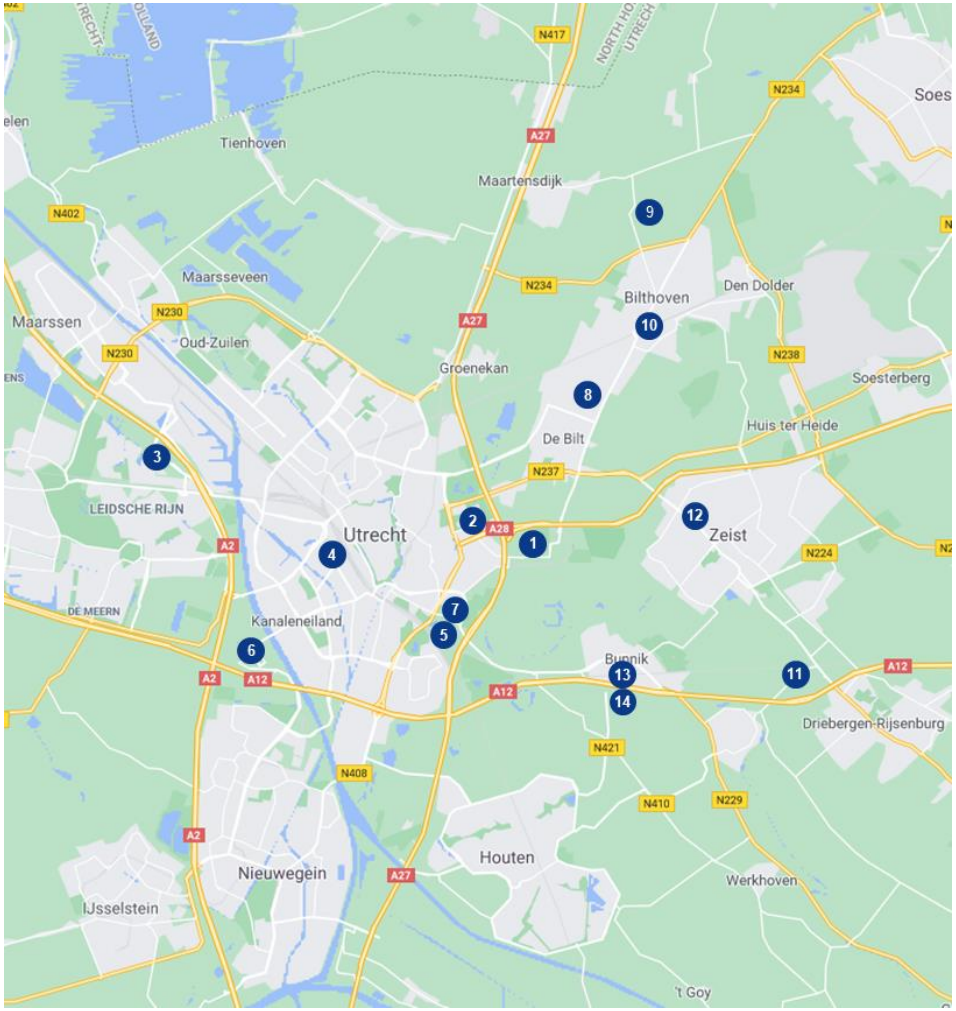
© Buck Consultants International, 2021

7 Locatie-aanbod

- In dit hoofdstuk is het locatie-aanbod in kaart gebracht. Hiervoor zijn in overleg met de opdrachtgevers 14 locaties geselecteerd

- Op de volgende pagina wordt toegelicht hoe de locaties in kaart zijn gebracht en hoe ze zijn 'beoordeeld'

Gemeente	Locatie
Utrecht	1 Utrecht Science Park 2 Rijnsweerd Zuid (Daltonlaan) 3 Wetering Zuid 4 Jaarbeursplein 5 Lunetten/ Koningsweg 6 Papendorp 7 Galgenwaard
De Bilt	8 USP Bilthoven - RIVM-terrein + Schapenweide 9 Berg en Bosch 10 Stationsgebied Bilthoven
Zeist	11 Stationsgebied Driebergen-Zeist 12 Utrechtseweg/ Driebergseweg
Bunnik	13 Stationsgebied Bunnik Noord 14 Stationsgebied Bunnik Zuid

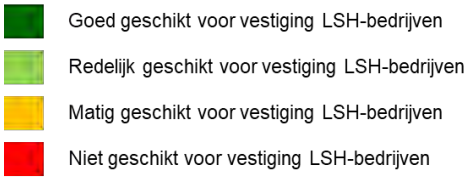


© Buck Consultants International, 2021

A Beoordeling locaties

- Voor elke locatie is een profiel opgesteld en is beoordeeld in hoeverre de locatie geschikt is voor vestiging van R&D-, productie- en puur kantoorhoudende activiteiten van LSH-bedrijven. Hierbij is dus niet gekeken naar gezondheidszorg en gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten

- **Om te beoordelen in hoeverre een locatie geschikt is voor vestiging van LSH-bedrijven en specifieker voor clustering van LSH-bedrijven is telkens naar 3 eisen gekeken**
  - LSH-signatuur
  - Lokaal ecosysteem (denk bv. aan gedeelde onderzoeksfaciliteiten/ faciliteren van kennisuitwisseling etc.)
  - Groeimogelijkheden (is er nu/ in de toekomst voldoende massa/ ruimte om ook daadwerkelijk te clusteren)



- De drie doelgroepen (R&D-, productie- en puur kantoorhoudende activiteiten) vragen om verschillende typen locaties. Hieronder worden deze locaties kort getypeerd. Op de volgende pagina worden de vestigingseisen van LSH-bedrijven gericht op R&D- en productieactiviteiten samengevat

Type locatie	Toelichting
Sciencepark/campus-milieu t.b.v. R&D-activiteiten	Een sciencepark/campus-milieu biedt o.a. toegang tot een gespecialiseerde arbeidspool, (gedeelde) onderzoeksfaciliteiten en een gespecialiseerde ecosysteem (incl. open innovatie) en draagt daarmee bij aan de R&D-doelstellingen van een bedrijf
Productiemilieu t.b.v. productieactiviteiten	Uitgaande van LSH-productie gaat het enerzijds om med tech-achtige productieactiviteiten en anderzijds om pharma-productieactiviteiten. Beide milieus moeten in het algemeen tegemoetkomen aan een centrale ligging, goede bereikbaarheid en zijn gebaat bij nabijheid tot R&D, toeleveranciers en een gespecialiseerd cluster. Er zijn echter ook verschillen • Pharma-productie heeft in het algemeen hogere eisen m.b.t. milieuvergunningen en hoogwaardige technische infrastructuur • Med tech-productie kan in het algemeen op meer 'reguliere' bedrijventerreinen plaatsvinden en heeft beperktere eisen m.b.t. technische infrastructuur
Kantorenmilieu t.b.v. kantoorhoudende activiteiten	Kantorenmilieus bestaan in vele soorten en maten, waarin verschillen zijn aan te wijzen in bv. hoogwaardigheid, multifunctionaliteit, bereikbaarheid en internationale allure

© Buck Consultants International, 2021

Vestigingseisen van LSH-bedrijven gericht op R&D en productie

Belangrijkste vestigingseisen R&D (kantoor/ lab)*

- Technologiebasis van een regio
- Hoogwaardige arbeidsmarkt
- Belastingklimaat/ investeringspremies
- Onderzoeksfaciliteiten / pilot plants
- Campus- en cluster ecosysteem
- Internationale bereikbaarheid
- Arbeidsklimaat in brede zin
- Woon- en leefklimaat
- Risicoprofiel**
- Bereikbaarheid weg/ OV

Belangrijkste vestigingseisen Productie*

- Centrale ligging t.o.v. markt
- Productiekosten (arbeid, vastgoed, nutsvoorzieningen)
- Investeringspremies/ belastingklimaat
- Internationale logistieke bereikbaarheid voor aan- en afvoer resp. grondstoffen/ halffabricaten en eind producten
- Arbeidspotentieel (diverse niveaus)
- Toeleveranciers/ aansluiten op cluster/ ecosysteem
- Nabijheid R&D (eigen R&D/ kennisbron)
- Arbeidsklimaat in brede zin
- Risicoprofiel**
- Bereikbaarheid weg/ OV

* *Grosso modo in volgorde van belangrijkheid*
** *Politiek, economisch, financieel, veiligheid, IT, natuurramprisico*

Bron: Buck Consultants International, 2020

© Buck Consultants International, 2021

B Locatieprofielen

Buck Consultants International

1 Utrecht Science Park	
A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven	
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Universiteit Utrecht, UMC Utrecht en verschillende onderzoeksinstituten
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Grote variëteit aan hoogwaardige (gedeelde) onderzoeksfaciliteiten
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Het merendeel betreft R&D bedrijven gericht op LSH/ verduurzaming. Het gaat hierbij om start-ups, scale-ups en corporates
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Er is sprake van (inter)nationale samenwerkingsverbanden en potentie om (meer) internationale bedrijven aan te trekken
B Bereikbaarheid/connectiviteit	
Afstand tot USP	n.v.t.
Bereikbaarheid over de weg	Gelegen naast de snelweg, maar congestie is in toenemende mate een probleem
Bereikbaarheid met OV	Goede OV-verbinding (tram/ bus)
C Ruimtelijk potentieel	
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	Er is ruimte voor verbetering m.b.t. dynamiek/ multifunctionaliteit/ bereikbaarheid
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	Momenteel is er vrijwel geen aanbod, maar in de komende 10-20 jaar staat een grootschalige gebiedsontwikkeling gepland waarbij de universiteit 20% inkrimpt en het UMCU-complex deels wordt verbouwd/ heringericht. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor significante verdichting van het gebied, waarin ook ruimte wordt gereserveerd voor bedrijven. De ontwikkelvisie is nog niet vastgesteld en de timeline/ opgaven zijn daarmee ook niet definitief. De ambitie is om in totaal 215.000 m2 toe te voegen, waarvan een aanzienlijk deel voor bedrijven, maar bijvoorbeeld ook voor onderzoeksinstellingen (het is nog niet duidelijk hoeveel)
Fasering/ segmentering	Voor de komende 5 jaar is er een tekort aan ruimte. Het nieuwe Accelerator-bedrijfsgebouw (22.000 m2; corporate omgeving) wordt eind 2022 opgeleverd en is al grotendeels verhuurd. In de plannen voor bedrijfsgebouw Accelerator 2 (32.000 m2; corporate omgeving) wordt oplevering eind 2024/ begin 2025 beoogd. Aanbod voor start-ups/ MKB ontstaat waarschijnlijk pas in de tweede helft van het decennium
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven (+/ +++++ = laagste/ hoogste beoordeling)	
LSH-signatuur	+++++
Lokaal ecosysteem	+++++
Groeimogelijkheden	+++++

Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op | R&D | Productie | Kantoor |



© Buck Consultants International, 2021

2 Rijnsweerd Zuid (Daltonlaan)	
A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven	
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Niet in het gebied zelf, maar het gebied ligt direct naast het USP (loopafstand)
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Niet in het gebied zelf, maar het gebied ligt direct naast het USP (loopafstand)
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Op de locatie Daltonlaan zitten een aantal bedrijven/ organisaties, die zich richten op cursussen/ les. Er zit ook een vestiging van de Bam en Deltares
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Niet/ beperkt
B Bereikbaarheid/connectiviteit	
Afstand tot USP	Direct naast het USP gelegen
Bereikbaarheid over de weg	Gelegen naast de snelweg, maar congestie is in toenemende mate een probleem
Bereikbaarheid met OV	Goede OV-verbinding (tram/ bus)
C Ruimtelijk potentieel	
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	De locatie aan de Daltonlaan is verouderd, maar het USP ligt wel om de hoek; herontwikkeling zou hier verandering in brengen (zie onderstaand)
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	Met name het gebouwencomplex aan de Daltonlaan is interessant (de rest van Rijnsweer wordt voornamelijk gekenmerkt door een grootschalige woningbouwopgave). Op de locatie staat nu een kantorencomplex waarvan zo'n 30.000 m2 in aanmerking komt voor herontwikkeling tot 30.000 m2 kantoor en toevoeging van 30.000 m2 andere functies. De combinatie kantoor/ lab behoort zeker tot de mogelijkheden
Fasering/ segmentering	Tot ontwikkeling is het tot op heden niet gekomen door het niet behalen van de door de belegger gewenste voorverhuur (60%). Indien dat lukt duurt het minimaal 3 jaar voor oplevering
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven	
LSH-signatuur	+++
Lokaal ecosysteem	+++
Groeimogelijkheden	+++

Overall geschiktheid voor vestiging (na herontwikkeling) LSH-bedrijven gericht op R&D | Productie | Kantoor



© Buck Consultants International, 2021

3 Wetering Zuid	
A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven	
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Er zijn een aantal klinieken gevestigd en het st. Antonius ziekenhuis. Er is echter geen sprake van relevante kennisinstituten
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Nee
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Kantoor/ bedrijventerrein (eis van minimaal 50% bedrijfsruimte en maximaal 50% kantoorruimte per kavel) met een zorg-signatuur
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Niet/ beperkt
B Bereikbaarheid/connectiviteit	
Afstand tot USP	15 minuten rijden
Bereikbaarheid over de weg	De locatie ligt direct aan de snelweg A2
Bereikbaarheid met OV	Directe busverbinding naar Utrecht Centraal/ verbinding met USP is matig
C Ruimtelijk potentieel	
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	Modern kantoor/ (eis van minimaal 50% bedrijfsruimte en maximaal 50% kantoorruimte per kavel) met medisch gerelateerde bedrijven, zakelijke dienstverleners en ICT-bedrijven. Het terrein ligt naast winkelcentrum/ multifunctionele gebouw The Wall'
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	Er zijn meerdere grote kavels beschikbaar (totaal 36.000 m2) die geschikt zijn voor een combinatie van LSH kantoor + lab/productie. Daarnaast zijn er twee aaneengesloten kavels (in totaal 23.000 m2) onder optie tot eind 2021 door een R&D vestiging van een LSH bedrijf. De locatie één van de weinige locaties direct kavels beschikbaar en biedt daarmee mogelijkheden voor stand-alone vestigingen
Fasering/ segmentering	Per direct
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven	
LSH-signatuur	++
Lokaal ecosysteem	+
Groeimogelijkheden	+++++

Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op	R&D	Productie[1]	Kantoor



1) *De Wetering Zuid leent zich meer voor 'med tech' productie dan voor 'pharma' productie*

© Buck Consultants International, 2021

4 Jaarbeursplein	
A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven	
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Nee
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Nee
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Met name high-end zakelijke dienstverlening en overheid; er wordt getracht ook betaalbare ruimte vrij te houden voor ander doelgroepen
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Nationaal/ Internationaal
B Bereikbaarheid/connectiviteit	
Afstand tot USP	15 minuten rijden
Bereikbaarheid over de weg	Matig (binnenstad)
Bereikbaarheid met OV	Ligt direct naast Utrecht Centraal (landelijk OV-knooppunt)
C Ruimtelijk potentieel	
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	De locatie geeft toegang tot alle centrum-voorzieningen. De centrale locatie in het land met de direct toegang tot een groot OV-knooppunt maakt de locatie met name geschikt voor (regionale) hoofdkantoren. LSH-bedrijven kunnen hier één van de doelgroepen van zijn.
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	Momenteel 1% leegstand op voorraad, maar er gaat de komende jaren fors toegevoegd worden aan de kantorenvoorraad (en woningvoorraad). De gemeente stuurt op een gevarieerd aanbod van kantoorruimte wat betekent dat een deel betaalbare ruimte (voor start-ups/ broedplaatsen) een beoogde voorwaarde is voor ontwikkeling. Het merendeel van de ontwikkelingen zal zich echter logischerwijs richten op high-end aanbod.
Fasering/ segmentering	Oplevering van nieuwbouwkantoren is pas aan de orde na 2025.
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven	
LSH-signatuur	+
Lokaal ecosysteem	+
Groeimogelijkheden	+++

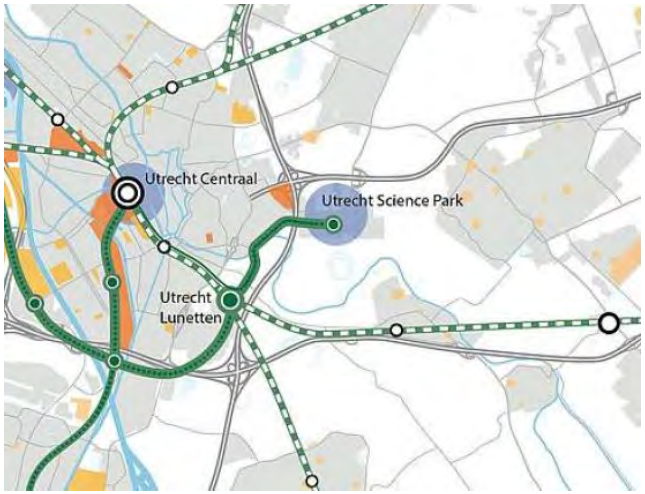
Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op	R&D	Productie	Kantoor



© Buck Consultants International, 2021

5 Lunetten/ Koningsweg	
A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven	
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Niet voorzien (locatie moet nog ontwikkeld worden)
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Niet voorzien (locatie moet nog ontwikkeld worden)
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Nog geen bedrijven aanwezig. De nabijheid tot het USP, maakt dat dit gebied in de toekomst in potentie een overlooplocatie kan worden voor (kantoorhoudende) LSH-bedrijven. R&D/ productie ligt minder voor de hand gezien de forse woningbouwopgave op de locatie
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Eventueel
B Bereikbaarheid/connectiviteit	
Afstand tot USP	10 minuten rijden/ fietsen
Bereikbaarheid over de weg	Nabij de snelweg A27/ A12
Bereikbaarheid met OV	Om de forse groei van de regio en de stad Utrecht op te vangen, zijn er plannen om station Utrecht-Lunetten samen te voegen met het nog te bouwen station Koningsweg. Dit station heeft de potentie om na Utrecht Centraal het grootste station van Utrecht te worden en daarmee Utrecht Centraal flink te ontlasten. In de plannen wordt gesproken over een snelle ov-verbinding met het Utrecht Science Park
C Ruimtelijk potentieel	
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	In potentie wordt dit een hoogwaardig multifunctioneel gebied
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	In de conceptplannen wordt gesproken over toevoeging van 3.000 woningen en 100.000 m2 kantoor rondom het nieuwe station
Fasering/ segmentering	Niet eerder dan 2030-2035
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven	
LSH-signatuur (in potentie)	++
Lokaal ecosysteem (in potentie)	++
Groeimogelijkheden	++++

Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op | R&D | Productie | Kantoor



© Buck Consultants International, 2021

6 Papendorp	
A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven	
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Nee
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Nee
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Mix van handelsbedrijven en zakelijke en ICT dienstverlening. Ongeveer 20% van de werkgelegenheid in het gebied valt onder LSH. In het gebied is ook het gebouw 'Domus Medica' gevestigd; een bedrijfsverzamelgebouw voor zo'n 35 (para)medische organisaties.
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Regionaal/ Nationaal/ Internationaal
B Bereikbaarheid/connectiviteit	
Afstand tot USP	15 minuten rijden
Bereikbaarheid over de weg	Direct aan kruising A2/ A12
Bereikbaarheid met OV	Directe busverbinding naar Utrecht Centraal/ USP
C Ruimtelijk potentieel	
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	Papendorp is een hoogwaardige (monofunctionele) kantorenlocatie. Er zijn echter wel plannen om functiemenging in het gebied aan te brengen (zie onderstaand).
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	De leegstand in het gebied ligt momenteel net onder de 5% op een voorraad van 300.000 m2 (ca. 15.000 m2). De gemeente is voornemens om Papendorp te ontwikkelen tot een gemengd gebied. Er worden ca. 3.000 woningen toegevoegd, een winkelcentrum en ca. 100.000 m2 kantoor. Papendorp is in potentie een interessante snelweg-locatie voor LSH kantoorhoudende activiteiten (locatie-gedreven)
Fasering/ segmentering	De eerste helft van de woningen is gepland in de komende 10 jaar, het merendeel van de overige ontwikkelingen pas na 2030
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven	
LSH-signatuur	++
Lokaal ecosysteem	+
Groeimogelijkheden	+++/++++

Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op | R&D | Productie | Kantoor



© Buck Consultants International, 2021

7 Galgenwaard				
A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven				
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Nee			
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Nee			
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Het aantal bedrijven is momenteel beperkt. Rondom Stadion Galgenwaard zitten een aantal bedrijven die zich richten op gezondheid			
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Regionaal			
B Bereikbaarheid/connectiviteit				
Afstand tot USP	5 minuten rijden/ 5-10 minuten fietsen			
Bereikbaarheid over de weg	Goed bereikbaar vanaf de snelweg			
Bereikbaarheid met OV	Goed OV-verbinding met Utrecht Centraal en USP			
C Ruimtelijk potentieel				
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	Momenteel is het een enigszins rommelig gebied; wellicht dat de toekomstplannen (zie onderstaand) hier verandering in brengen			
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	Op dit moment is er vrijwel geen beschikbaarheid. In het gebied rondom de Galgenwaard wordt de komende jaren toevoeging van woningen voorzien. Na 2030 komt er wellicht ruimte voor kantoren (ca. 100.000 m2). Dit echter verre van zeker. De Galgenwaard ligt relatief dicht bij het USP en kan in de toekomst eventueel als vestigingslocatie dienen voor LSH kantoorhoudende activiteiten			
Fasering/ segmentering	Niet eerder dan 2030			
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven				
LSH-signatuur	+/++			
Lokaal ecosysteem	+			
Groeimogelijkheden	++			
Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op		R&D	Productie	Kantoor



© Buck Consultants International, 2021

8 USP Bilthoven – RIVM-terrein + Schapenweide

A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven	
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Momenteel is RIVM gevestigd op het terrein, maar deze verhuist naar verwachting in 2022 naar de nieuwe locatie op het USP Utrecht
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Ja (productie/ research infrastructuur)
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Sterke focus op vaccinproductie en vaccinonderzoek (R&D)
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Internationaal
B Bereikbaarheid/connectiviteit	
Afstand tot USP	10-15 minuten rijden/ 15 minuten fietsen
Bereikbaarheid over de weg	Redelijk op orde
Bereikbaarheid met OV	Kan beter (denk aan frequente snelbusverbindingen vanaf het USP)
C Ruimtelijk potentieel	
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	De locatie ligt enigszins afgelegen, is grotendeels verouderd en kent weinig voorzieningen
Beschikbaarheid grond/ gebouwen + fasering/ segmentering	• Het RIVM verhuist in 2022 naar de nieuwe locatie op het USPU waarmee gestart kan worden met herontwikkeling van het terrein. In potentie kan hierdoor zo'n 60.000 m2 BVO gefaseerd ontwikkeld worden waarvan 50.000 m2 voor de markt beschikbaar (er is een reservering van 10.000 m2 voor Bilthoven Biologicals). In het meest gunstige scenario kunnen de eerste gebouwen in 2024 opgeleverd worden. Er is een scenario denkbaar dat vanaf 2022 in een deel van het complex tijdelijke huisvesting plaatsvindt. Kijkend naar de staat van de panden is echter de vraag of die gewenst/ mogelijk is. De ontwikkelvisie voor het complex wordt eind 2020 opgeleverd. Het complex blijft gericht op pharma gerelateerde productieactiviteiten (bv. vaccins), die gebruik maken van de technische infrastructuur /milieuvergunning. Hierbij kan echter ook sprake zijn van R&D (geïntegreerd met productie) • De Schapenweide (12 ha.) ligt direct aan de overkant van het RIVM-terrein en kan in potentie ontwikkeld worden tot locatie voor wonen en werken (ca. 50.000 m2 werken). In april 2021 wordt besloten over het ontwikkelingsperspectief Schapenweide. Daarna kan dit door de RVB worden verkocht. Na een bestemmingsplanprocedure kan de ontwikkeling hier circa 2024 starten • De Schapenweide is met name interessant voor activiteiten die géén gebruik maken van de (technische) voorzieningen op het USPB • De Schapenweide richt zich op med tech[1)] bedrijven waarbij het juist gaat om de combinatie van kantoor-, R&D-, quality control en/of lichte productieactiviteiten en life sciences bedrijven waar de hoofdactiviteit R&D is waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven	
LSH-signatuur	+++++
Lokaal ecosysteem	++++
Groeimogelijkheden	+++++

Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op R&D | Productie | Kantoor

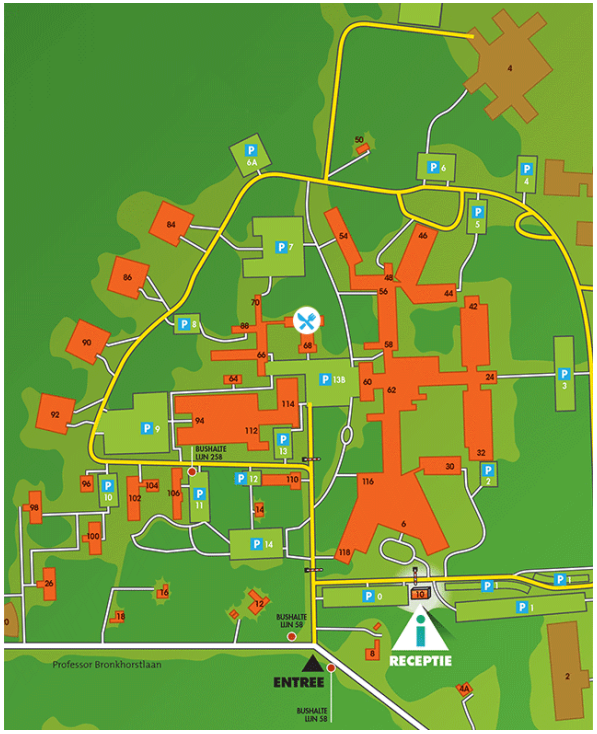


[1)] Med tech = Medischte technologie = Producten, technologieën en toepassingen, die worden gebruikt bij de diagnose, behandeling en ondersteuning van ziekten en gebreken.

© Buck Consultants International, 2021

9 Berg en Bosch

A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven				
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Nee			
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Nee			
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Berg en Bosch is een oud TBC sanatorium opgericht in de jaren 30 van de vorige eeuw. Vandaag de dag is het een Health & Care terrein waarop zo'n 70 bedrijven/ instellingen zijn gehuisvest die op enigerlei werkzaam zijn in, of raakvlakken hebben met de zorg			
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Beperkt. Er is één internationaal georiënteerd bedrijf (Kuros Biosciences) dat zich richt op R&D			
B Bereikbaarheid/connectiviteit				
Afstand tot USP	15 minuten rijden van het USP			
Bereikbaarheid over de weg	Redelijk (de locatie ligt redelijk afgelegen)			
Bereikbaarheid met OV	Slecht bereikbaar met het OV			
C Ruimtelijk potentieel				
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	Berg en Bosch is een terrein met karakter gesitueerd in een groene/ rustige omgeving. Er is ook een centrale horecagelegenheid. De locatie kan echter niet worden getypeerd als corporate/ internationaal georiënteerde omgeving			
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	Terrein van 40 hectare met 35.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak . Op het terrein staan 2 relatief nieuwe kantoorgebouwen leeg (2 x 1.250 m3; bouwjaar 2005). Daarnaast zijn er een kavel van 20.000 m2 beschikbaar en een kavel van 5.000 m2, waar LSH-kantoor, R&D activiteiten en wellicht zelfs wat kleinschalige productieactiviteiten plaats zouden kunnen vinden			
Fasering/ segmentering	Direct beschikbaar			
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven				
LSH-signatuur	++			
Lokaal ecosysteem	+			
Groeimogelijkheden	+++			
Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op		R&D	Productie	Kantoor



© Buck Consultants International, 2021

10 Stationsgebied Bilthoven				
A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven				
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Nee			
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Nee			
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Rondom de Rembrandtlaan bevindt zich een verouderd gemengd kantoren/ bedrijventerrein			
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Zeer beperkt			
B Bereikbaarheid/connectiviteit				
Afstand tot USP	10 minuten rijden/ 20 minuten fietsen			
Bereikbaarheid over de weg	Redelijk			
Bereikbaarheid met OV	Goed			
C Ruimtelijk potentieel				
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	Samen met de provincie wil de gemeente De Bilt een schaalsprong in het openbaar vervoer maken door verder te bouwen aan een OV-verbinding tussen Bilthoven, USPB en USPU. Daarnaast zijn er plannen om in het stationsgebied woningbouw toe te voegen. Naast een aantal plintfuncties heeft economie daarbij beperkte prioriteit			
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	Rondom de Rembrandtlaan ligt een verouderd kantoren/ bedrijventerrein met veel leegstand. De kansen voor het huisvesten van LSH kantoorhoudende activiteiten lijken beperkt			
Fasering/ segmentering	Er is per direct aanbod beschikbaar op de Rembrandtlaan			
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven				
LSH-signatuur	+			
Lokaal ecosysteem	+			
Groeimogelijkheden	++			
Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op		R&D	Productie	Kantoor



© Buck Consultants International, 2021

11 Stationsgebied Driebergen-Zeist				
A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven				
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Nee			
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Nee			
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Gemengd kantoren/ bedrijventerrein			
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Beperkt			
B Bereikbaarheid/connectiviteit				
Afstand tot USP	10-15 rijden			
Bereikbaarheid over de weg	Goed; nabij A12			
Bereikbaarheid met OV	Goed van het Utrecht; de verbinding met USP is matig			
C Ruimtelijk potentieel				
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	Het stationsgebied van Driebergen-Zeist is opnieuw ingericht om de knelpunten in dit gebied op te lossen. Eind maart 2020 is het gebied opgeleverd. Er is de ambitie om ook het (Zeister) gebied rondom het station te vernieuwen en er een multifunctioneel gebied van te maken (>2030) met tevens een duidelijke werkfunctie. Deze ambitie is vastgelegd in de onlangs vastgestelde 'Propositie van Zeist 2020'. In potentie zouden hier LSH kantoorhoudende activiteiten gehuisvest kunnen worden			
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	Momenteel zeer beperkt; in potentie na 2025 door gebiedsontwikkeling			
Fasering/ segmentering	>2030			
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven				
LSH-signatuur	+			
Lokaal ecosysteem	+			
Groeimogelijkheden	++			
Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op		R&D	Productie	Kantoor



© Buck Consultants International, 2021

12 Utrechtseweg/ Driebergseweg

A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven	
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Nee
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	In de TNO-locatie Zeist zijn labfaciliteiten aanwezig; deze kunnen wellicht met beperkte aanpassingen geschikt worden gemaakt voor gedeeld gebruik
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Sinds kort huurt Genmab ca. 3.000 m2 in de TNO-locatie Zeist; verder zitten er langs de weg verschillende type kantoorbedrijven
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Op Genmab na matig
B Bereikbaarheid/connectiviteit	
Afstand tot USP	10 minuten rijden/ 15 minuten fietsen
Bereikbaarheid over de weg	Redelijk
Bereikbaarheid met OV	Redelijk
C Ruimtelijk potentieel	
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	Matig
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	• Aan de Utrechtseweg is o.a. TNO-locatie Zeist gevestigd. Dit lab/ kantoor gebouw van 30.000 m2 staat voor een deel leeg (TNO is deels vertrokken en vertrekt in principe volledig in de loop van 2021). In potentie kan het hele gebouw (op gebruik Genmab na) met (naar verwachting) relatief beperkte renovatie weer in de markt worden gezet voor (startende) R&D bedrijven (circa 20.000 m2). TNO is voornemens het pand in 2021 te verkopen en er lopen gesprekken met een potentiële belegger om te komen tot een multi-tenant-achtig concept met behoud van de R&D-functies. Hier is echter nog verre van zekerheid over • Aan de Utrechtseweg/ Driebergseweg (as van 5 km) staan daarnaast een aantal leegstaande kantoorgebouwen met een volume van ca. 15.000 m2
Fasering/ segmentering	TNO-locatie Zeist vanaf 2021; andere kantoorgebouwen per direct
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven	
LSH-signatuur	+++
Lokaal ecosysteem	+++
Groeimogelijkheden	+++

Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op R&D | Productie | Kantoor



© Buck Consultants International, 2021

13 Stationsgebied Bunnik Noord

A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven	
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Nee
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Nee
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Het stationsgebied Noord omvat de kantoren/ bedrijventerreinen de Twaalf Apostelen en Kosterijland. De Twaalf apostelen is een gemengd kantoren/ bedrijventerrein waar onder andere het hoofdkantoor van BAM en een ING-kantoor gevestigd zijn. Op Kosterijland zijn onder andere ENGIE, BOVAG en het Postillion hotel gevestigd
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Beperkt
B Bereikbaarheid/connectiviteit	
Afstand tot USP	15 minuten rijden/ 10 minuten fietsen
Bereikbaarheid over de weg	De locatie ligt direct aan de snelweg
Bereikbaarheid met OV	Vanuit Utrecht goed te bereiken met de trein; de OV-verbinding met het USP is matig
C Ruimtelijk potentieel	
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	De Twaalf Apostelen is enigszins verouderd. Kosterijland is redelijk hoogwaardige locatie. Het voorzieningenniveau is beperkt
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	De Twaalf Apostelen kent momenteel een hoge kantorenleegstand. Er wordt gewerkt aan een gebiedsvisie om de Twaalf Apostelen te vernieuwen, transformeren, verdichten en toevoegen van zo'n 500 woningen. Dit vindt echter waarschijnlijk niet plaats voor 2030. In potentie zouden LSH-bedrijven zich per direct in het gebied kunnen vestigen (hoge mate van leegstand in de bestaande voorraad), maar de kansen lijken nu en in de toekomst beperkt
Fasering/ segmentering	Bestaand aanbod is per direct beschikbaar
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven	
LSH-signatuur	+
Lokaal ecosysteem	+
Groeimogelijkheden	++

Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op | R&D | Productie | Kantoor



© Buck Consultants International, 2021

14 Stationsgebied Bunnik Zuid

A Kenniskracht & structuur van het bedrijfsleven	
Aanwezigheid relevante kennisinstituten	Niet voorzien (potentiële locatie moet nog ontwikkeld worden)
Aanwezigheid (shared) onderzoeksfaciliteiten	Niet voorzien (potentiële locatie moet nog ontwikkeld worden)
'DNA'; wat voor type bedrijven zitten er?	Nog geen bedrijven aanwezig. De goede ligging langs de snelweg, spoor en nabijheid tot het USP, maakt dat deze locatie interessant kan zijn voor LSH-bedrijven
Internationale oriëntatie van het bedrijfsleven	Eventueel
B Bereikbaarheid/connectiviteit	
Afstand tot USP	15 minuten rijden/ 10-15 minuten fietsen
Bereikbaarheid over de weg	De locatie ligt direct aan de snelweg
Bereikbaarheid met OV	Vanuit Utrecht goed te bereiken met de trein; de OV-verbinding met het USP is matig
C Ruimtelijk potentieel	
Hoogwaardigheid locatie/ multifunctionaliteit	In potentie wordt dit een hoogwaardig multifunctioneel gebied
Beschikbaarheid grond/ gebouwen	De ontwikkellocatie 'Stationslocatie XL' (Bunnik Zuid) bevindt zich aan de zuidzijde van het spoor. Na 2030 vindt hier in potentie een grootschalige gebiedsontwikkeling plaats met forse toevoeging van woningen en toevoeging van een (hoogwaardige) werklocatie langs de A12. De goede ligging langs de snelweg, spoor en nabijheid tot het USP, maakt dat deze locatie interessant kan zijn voor LSH-bedrijven. Met name kantoorhoudende activiteiten lijken hier interessant te zijn, maar de combinatie met R&D/productie is niet uitgesloten
Fasering/ segmentering	De potentiële Stationslocatie XL- ontwikkeling is pas aan de orde na 2030
D Beoordeling geschiktheid vestiging LSH bedrijven	
LSH-signatuur (in potentie)	+/++
Lokaal ecosysteem (in potentie)	+/++
Groeimogelijkheden	++++

Overall geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op[1]	R&D	Productie	Kantoor



Beoordeling betreft de 'Stationslocatie XL' (Bunnik Zuid')

© Buck Consultants International, 2021

Overzicht locatie-aanbod

Goed geschikt voor vestiging LSH-bedrijven
Redelijk geschikt voor vestiging LSH-bedrijven
Matig geschikt voor vestiging LSH-bedrijven
Niet geschikt voor vestiging LSH-bedrijven

Buck Consultants International

- Onderstaand overzicht vat samen in hoeverre de verschillende locaties geschikt zijn voor de verschillende typen activiteiten en wanneer het aanbod op de markt komt. Het overzicht maakt het volgende duidelijk
  - R&D activiteiten:
    - Op het Utrecht Science Park ontstaan pas vanaf 2025 echt mogelijkheden; ook de potentiële herontwikkeling op het aangrenzende Rijnsweerd (Daltonlaan) biedt mogelijkheden voor vestiging van R&D-activiteiten
    - TNO-locatie Zeist kan in potentie op relatief korte termijn aanbod genereren
    - De Wetering Zuid kan per direct als greenfield stand-alone locatie voor R&D activiteiten ingezet worden
    - De locatie Schapenweide op het USP Bilthoven kan naar verwachting vanaf 2025 worden ingezet als locatie voor R&D activiteiten waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid
  - Productieactiviteiten
    - Op het USP Bilthoven (RIVM-terrein + Schapenweide) -gericht op pharma en med tech - ontstaan pas na 2025 echt mogelijkheden in aanbod
    - De Wetering Zuid kan per direct als greenfield stand-alone locatie voor productieactiviteiten gericht op med tech ingezet worden
  - Kantoorhoudende activiteiten
    - Kunnen in potentie op alle overige locaties in de regio landen. Vestiging is daarbij voornamelijk locatie-gebonden en niet ecosysteem-gebonden. Het merendeel van de locaties biedt weinig kansen voor concentratie van dit type activiteiten. Rijnsweerd-Daltonlaan biedt wellicht kansen voor clustering door de nabijheid tot het USPU

Gemeente	Locatie	Geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op			Timeline →		
		R&D	Productie	Kantoor	2021-2025 (grosso modo)	2025-2030 (grosso modo)	2030-2040 (grosso modo)
Utrecht	1 Utrecht Science Park				*Zeer beperkt (<5.000 m2)*	*In potentie 215.000 m2 nieuwbouw waarvan een aanzienlijk deel voor bedrijven*	
	2 Rijnsweerd Zuid (Daltonlaan)					*30.000 m2 na herontwikkeling (Daltonlaan)*	
	3 De Wetering Zuid		*(Med tech)*		*Per direct beschikbare kavels (totaal van 36.000 m2) + 23.000 m2 onder optie tot eind 2021*		
	4 Jaarbeursplein				*Momenteel 1% leegstand op voorraad, maar er gaat de komende jaren fors toegevoegd worden aan de kantorenvoorraad*		
	5 Lunetten/ Koningsweg						*100.000 m2 (potentieel)*
	6 Papendorp				*5% frictieleegstand op 300.000 m2 voorraad (ca. 15.000 m2)*		*Toevoeging 100.000 m2 (potentieel)*
	7 Galgenwaard						*100.000 m2 (potentieel)*
De Bilt	8 USP Bilthoven		*(Pharma+Med tech)*			*50.000 m2 herontwikkeling RIVM-terrein/ potentieel 50.000 m2 Schapenweide*	
	9 Berg en Bosch				*Momenteel 2.500 m2 beschikbaar en 2 kavels (20.000 m2 + 5.000 m2)*		
	10 Stationsgebied Bilthoven				*Verouderde voorraad van ca. 20.000 m2 op de Rembrandtlaan met relatief veel leegstand*		
Zeist	11 Stationsgebied Driebergen-Zeist					*Herontwikkeling (potentieel)*	
	12 Utrechtseweg/ Driebergseweg				*TNO-locatie Zeist kan in potentie additioneel ca. 20.000 m2 lab/kantoor geschikt worden gemaakt/ daarnaast per direct kantorenaanbod beschikbaar*		
Bunnik	13 Stationsgebied Bunnik (Noord)				*Hoge kantorenleegstand in bestaande voorraad*		*Herontwikkeling (potentieel)*
	14 Stationsgebied Bunnik (Zuid)						*Ontwikkeling Stationslocatie XL (potentieel)*

1) Het acceleratorgebouw (22.000 m2; oplevering in 2022) is niet meegenomen in het overzicht, omdat het al grotendeels verhuurd is

© Buck Consultants International, 2021

8 Confrontatie vraag & aanbod

- De vraag van LSH-bedrijven is onderverdeeld in 3 typen activiteiten: R&D activiteiten (kantoor/ lab), kantoorhoudende activiteiten (geen R&D) en productieactiviteiten. In dit hoofdstuk worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd en wordt uiteengezet waar de mogelijkheden en onmogelijkheden zich bevinden

- **Hierbij wordt er vanuit gegaan dat in het locatie-aanbod wordt gereserveerd op het Plus-scenario ("we willen geen kansen op nieuwe werkgelegenheid verloren laten gaan").** De harde planning kan lager zijn, zolang opschaling naar het Plus-scenario mogelijk blijft en op tijd is te realiseren

- De drie doelgroepen vragen om verschillende typen vestigingslocaties. Hieronder worden deze locaties kort getypeerd

Scenario	Additionele ruimtevraag LSH-bedrijven (afgerond)					
	A R&D-activiteiten [m² BVO] (op basis van 35 m² BVO/ FTE)		B Kantoorhoudende activiteiten [m² BVO] (op basis van 20 m² BVO/ FTE)		C Productieactiviteiten [m² BVO] (op basis van 65 m² BVO/ FTE)	
	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040	t/m 2030	t/m 2040
A Laag-scenario	14.200	28.500	5.200	10.300	10.100	20.200
B Basis-scenario	31.500	63.100	11.400	22.900	22.400	44.900
C Plus-scenario	77.800	155.700	28.200	56.500	55.400	110.800

Type locatie	Toelichting
Sciencepark/campus-milieu t.b.v. R&D-activiteiten	Een sciencepark/campus-milieu biedt o.a. toegang tot een gespecialiseerde arbeidspool, (gedeelde) onderzoeksfaciliteiten en een gespecialiseerde ecosysteem (incl. open innovatie) en draagt daarmee bij aan de R&D-doelstellingen van een bedrijf
Productiemilieu t.b.v. productieactiviteiten	Uitgaande van LSH-productie gaat het enerzijds om med tech-achtige productieactiviteiten en anderzijds om pharma-productieactiviteiten. Beide milieus moeten in het algemeen tegemoetkomen aan een centrale ligging, goede bereikbaarheid en zijn gebaat bij nabijheid tot R&D, toeleveranciers en een gespecialiseerd cluster. Er zijn echter ook verschillen • Pharma-productie heeft in het algemeen hogere eisen m.b.t. milieuvergunningen en hoogwaardige technische infrastructuur • Med tech-productie kan in het algemeen op meer 'reguliere' bedrijventerreinen plaatsvinden en heeft beperktere eisen m.b.t. technische infrastructuur
Kantorenmilieu t.b.v. kantoorhoudende activiteiten	Kantorenmilieus bestaan in vele soorten en maten, waarin verschillen zijn aan te wijzen in bv. hoogwaardigheid, multifunctionaliteit, bereikbaarheid en internationale allure

© Buck Consultants International, 2021

Overzicht locatie-aanbod

Goed geschikt voor vestiging LSH-bedrijven
Redelijk geschikt voor vestiging LSH-bedrijven
Matig geschikt voor vestiging LSH-bedrijven
Niet geschikt voor vestiging LSH-bedrijven

Buck Consultants International

- Onderstaand overzicht vat samen in hoeverre de verschillende locaties geschikt zijn voor de verschillende typen activiteiten en wanneer het aanbod op de markt komt. Het overzicht maakt het volgende duidelijk
  - R&D activiteiten:
    - Op het Utrecht Science Park ontstaan pas vanaf 2025 echt mogelijkheden; ook de potentiële herontwikkeling op het aangrenzende Rijnsweerd (Daltonlaan) biedt mogelijkheden voor vestiging van R&D-activiteiten
    - TNO-locatie Zeist kan in potentie op relatief korte termijn aanbod genereren
    - De Wetering Zuid kan per direct als greenfield stand-alone locatie voor R&D activiteiten ingezet worden
    - De locatie Schapenweide op het USP Bilthoven kan naar verwachting vanaf 2025 worden ingezet als locatie voor R&D activiteiten waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid
  - Productieactiviteiten
    - Op het USP Bilthoven (RIVM-terrein + Schapenweide) -gericht op pharma en med tech - ontstaan pas na 2025 echt mogelijkheden in aanbod
    - De Wetering Zuid kan per direct als greenfield stand-alone locatie voor productieactiviteiten gericht op med tech ingezet worden
  - Kantoorhoudende activiteiten
    - Kunnen in potentie op alle overige locaties in de regio landen. Vestiging is daarbij voornamelijk locatie-gebonden en niet ecosysteem-gebonden. Het merendeel van de locaties biedt weinig kansen voor concentratie van dit type activiteiten. Rijnsweerd-Daltonlaan biedt wellicht kansen voor clustering door de nabijheid tot

Gemeente	Locatie	Geschiktheid voor vestiging LSH-bedrijven gericht op			Timeline →		
		R&D	Productie	Kantoor	2021-2025 (grosso modo)	2025-2030 (grosso modo)	2030-2040 (grosso modo)
Utrecht	1 Utrecht Science Park				*Zeer beperkt (<5.000 m2)*	*In potentie 215.000 m2 nieuwbouw waarvan een aanzienlijk deel voor bedrijven*	
	2 Rijnsweerd Zuid (Daltonlaan)					*30.000 m2 na herontwikkeling (Daltonlaan)*	
	3 De Wetering Zuid		*(Med tech)*		*Per direct beschikbare kavels (totaal van 36.000 m2) + 23.000 m2 onder optie tot eind 2021*		
	4 Jaarbeursplein				*Momenteel 1% leegstand op voorraad, maar er gaat de komende jaren fors toegevoegd worden aan de kantorenvoorraad*		
	5 Lunetten/ Koningsweg						*100.000 m2 (potentieel)*
	6 Papendorp				*5% frictieleegstand op 300.000 m2 voorraad (ca. 15.000 m2)*		*Toevoeging 100.000 m2 (potentieel)*
	7 Galgenwaard						*100.000 m2 (potentieel)*
De Bilt	8 USP Bilthoven		*(Pharma+Med tech)*			*50.000 m2 herontwikkeling RIVM-terrein/ potentieel 50.000 m2 Schapenweide*	
	9 Berg en Bosch				*Momenteel 2.500 m2 beschikbaar en 2 kavels (20.000 m2 + 5.000 m2)*		
	10 Stationsgebied Bilthoven				*Verouderde voorraad van ca. 20.000 m2 op de Rembrandtlaan met relatief veel leegstand*		
Zeist	11 Stationsgebied Driebergen-Zeist					*Herontwikkeling (potentieel)*	
	12 Utrechtseweg/ Driebergseweg				*TNO-locatie Zeist kan in potentie additioneel ca. 20.000 m2 lab/kantoor geschikt worden gemaakt/ daarnaast per direct kantorenaanbod beschikbaar*		
Bunnik	13 Stationsgebied Bunnik (Noord)				*Hoge kantorenleegstand in bestaande voorraad*		*Herontwikkeling (potentieel)*
	14 Stationsgebied Bunnik (Zuid)						*Ontwikkeling Stationslocatie XL (potentieel)*

1) *Het acceleratorgebouw (22.000 m2; oplevering in 2022) is niet meegenomen in het overzicht, omdat het al grotendeels verhuurd is*

© Buck Consultants International, 2021

Vraagverdeling in plus-scenario

- Voor de verdeling van de ruimtevraag naar de verschillende locaties wordt grofweg de volgende verhouding aangehouden
  - Ca. 80% van de ruimte voor **R&D-activiteiten** wordt voorzien op een sciencepark/campus-milieu. Uit de analyse van vestigingsplaatsen van bedrijven in de afgelopen 10 jaren blijkt namelijk dat ca. 80% van de LSH-bedrijven in de regio die zich richten op R&D activiteiten is gevestigd op het USP
  - Ca. 80% van de **productieactiviteiten** wordt voorzien op locaties, die productie toelaten en de juiste infrastructuur bieden. Uit de analyse van bedrijven blijkt namelijk dat ca. 80% van de LSH-bedrijven die zich richten op productieactiviteiten is gevestigd op het USPB
  - Ca. 65% van de ruimte voor **kantoorhoudende activiteiten** wordt voorzien op hoogwaardige kantorenlocaties. Uit de analyse van vestigingsplaatsen van bedrijven blijkt namelijk dat ca. 65% van de LSH-bedrijven die zich puur richt op kantoorhoudende activiteiten (dus geen R&D) is gevestigd op hoogwaardige kantorenlocaties. Naar verwachting landt de rest van de vraag op reguliere (al dan niet 'stand alone') locaties verspreid over de regio

Vestigingslocaties die passen bij de geprognotiseerde vraag

	Sciencepark/campus-milieu t.b.v. R&D-activiteiten	Productiemilieu t.b.v. productieactiviteiten	Hoogwaardig kantorenmilieu t.b.v. kantoorhoudende activiteiten
R&D Activiteiten	**80% van vraagprognose**	-	-
Productieactiviteiten (pharma + med tech)	-	**80% van vraagprognose**	-
Kantoorhoudende activiteiten	-	-	**65% van vraagprognose**

© Buck Consultants International, 2021

Confrontatie vraag/ aanbod in plus-scenario[1]

- In de onderstaande tabel wordt de geraamde vraag aan de verschillende locaties gealloceerd. **Het gaat hierbij om een schatting op hoofdlijnen** om gevoel te krijgen voor volumes/ mogelijke knelpunten en niet om een 'blueprint'
- De tabel maakt duidelijk dat R&D- en productieactiviteiten in de periode 2020-2025 in grote mate niet kunnen landen op de daartoe 'beoogde' locaties (USPU en USPB). Hier zijn echter wel alternatieven voor (resp. TNO-locatie Zeist en De Wetering Zuid). Vanaf 2025 is er in potentie voldoende aanbod om de drie typen activiteiten te huisvesten op USPU en USPB

	2021-2025	2025-2030	2030-2040
R&D Totale vraag: ~155.000	Vraag: ~40.000	Vraag: ~40.000	Vraag: ~75.000
	Allocatie • USPU: <5.000 m2 (beperkte mogelijkheden) • TNO-locatie Zeist: 20.000 • De Wetering Zuid: 15.000-20.000	**Allocatie** • USPU: 40.000	**Allocatie** • USPU: 75.000
	• Op het USPU ontstaan pas vanaf 2025 echt mogelijkheden voor huisvesting van LSH-bedrijven. Ook de potentiële herontwikkeling op het aangrenzende Rijnsweerd (Daltonlaan) biedt mogelijkheden voor vestiging van R&D-activiteiten • TNO-locatie Zeist kan in potentie op relatief korte termijn aanbod genereren en kan daarmee als satellietlocatie een alternatief vormen voor huisvesting van bedrijven tot 2025 • De Wetering Zuid kan per direct als greenfield stand-alone locatie ingezet worden voor R&D activiteiten en/ of productie gericht op med tech. Bedrijven op de desbetreffende kavels moeten voldoen aan minimaal 50% bedrijfsruimte (zoals R&D/ productie) en maximaal 50% kantoorruimte • De locatie Schapenweide op het USP Bilthoven kan naar verwachting vanaf 2025 worden ingezet als locatie voor R&D activiteiten waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid		
Productie Totale vraag: ~110.000	Vraag: ~30.000	Vraag: ~30.000	Vraag: ~50.000
	Allocatie • De Wetering Zuid: 30.000	**Allocatie** • USPB (RIVM-terrein + Schapenweide): 30.000	**Allocatie** • USPB (RIVM-terrein + Schapenweide): 50.000
	• Op het USPB ontstaat aanbod vanaf 2025 en is op te delen in twee type locaties. Het huidige RIVIM-terrein is gericht op pharma gerelateerde productieactiviteiten (bv. vaccins). De locatie Schapenweide is gericht op het huisvesten van med tech bedrijven waarbij het juist gaat om de combinatie van kantoor-, R&D-, quality control en/of productieactiviteiten waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid • Tot 2025 is De Wetering Zuid de enige locatie waar productie kan landen (meer gericht op med tech; al dan niet in combinatie met R&D. Bedrijven op de desbetreffende kavels moeten voldoen aan minimaal 50% bedrijfsruimte (zoals R&D/ productie) en maximaal 50% kantoorruimte		
Kantoor Totale vraag: ~55.000	Vraag: ~15.000	Vraag: ~15.000	Vraag: ~25.000
	Allocatie • Hoogwaardige + reguliere kantorenlocaties in U4-gemeenten	**Allocatie** • Rijnsweerd-Daltonlaan • Hoogwaardige + reguliere kantorenlocaties in U4-gemeenten	**Allocatie** • Rijnsweerd-Daltonlaan • Hoogwaardige + reguliere kantorenlocaties in U4-gemeenten
	• Kantoorhoudende activiteiten die gebaat zijn bij nabijheid tot het hart van het LSH-cluster (USPU)/ inbedding in het LSH-ecosysteem kunnen in potentie landen op het nabij gelegen Rijnsweerd-Daltonlaan (in potentie 30.000 m2 na herontwikkeling) • Van de kantoorhoudende activiteiten die hier niet bij gebaat zijn, landt naar verwachting zo'n 65% op hoogwaardige kantorenlocaties en 35% op reguliere (al dan niet 'stand alone') locaties verspreid over de regio waar kantoorruimte wordt aangeboden		

1) Zie bijlage III voor de verschillen met het rapport 'Perspectief op de toekomst van USP Bilthoven en de Schapenweide' uit juni 2019

© Buck Consultants International, 2021

LSH locatiestrategie in plus-scenario

- Ruimtelijke concentratie van economische activiteiten wordt in de basis verklaard door het feit dat mensen, bedrijven en andere organisaties voordelen ervaren door zich in de buurt van elkaar te vestigen. Dit geldt in het bijzonder voor R&D-gedreven activiteiten en nog specifieker voor R&D-activiteiten in de LSH-sector. Dit blijkt o.a. uit het hoge aantal campussen/ science parken in de wereld dat zich richt op deze sector

- Passend bij deze clustering/ concentratiegedachte wordt dan ook geadviseerd het aantal locaties in de regio voor huisvesting van LSH-bedrijven te beperken. Door een beperkt aantal locaties toe te wijzen aan bedrijven in de LSH-sector wordt sneller kritische massa bereikt en ontwikkelt het ecosysteem zich naar verwachting sneller/ beter. Dit geldt met name voor R&D- en productieactiviteiten én voor kantoorhoudende activiteiten, die gebaat zijn bij directe nabijheid/ inbedding tot het USPU. Kantoorhoudende activiteiten die zich meer vanuit algemene locatieoverwegingen in de regio vestigen (denk aan centrale locatie in het land en goede bereikbaarheid) bieden weinig clusterpotentie en kunnen zich op hoogwaardige locaties in alle U4-gemeenten vestigen

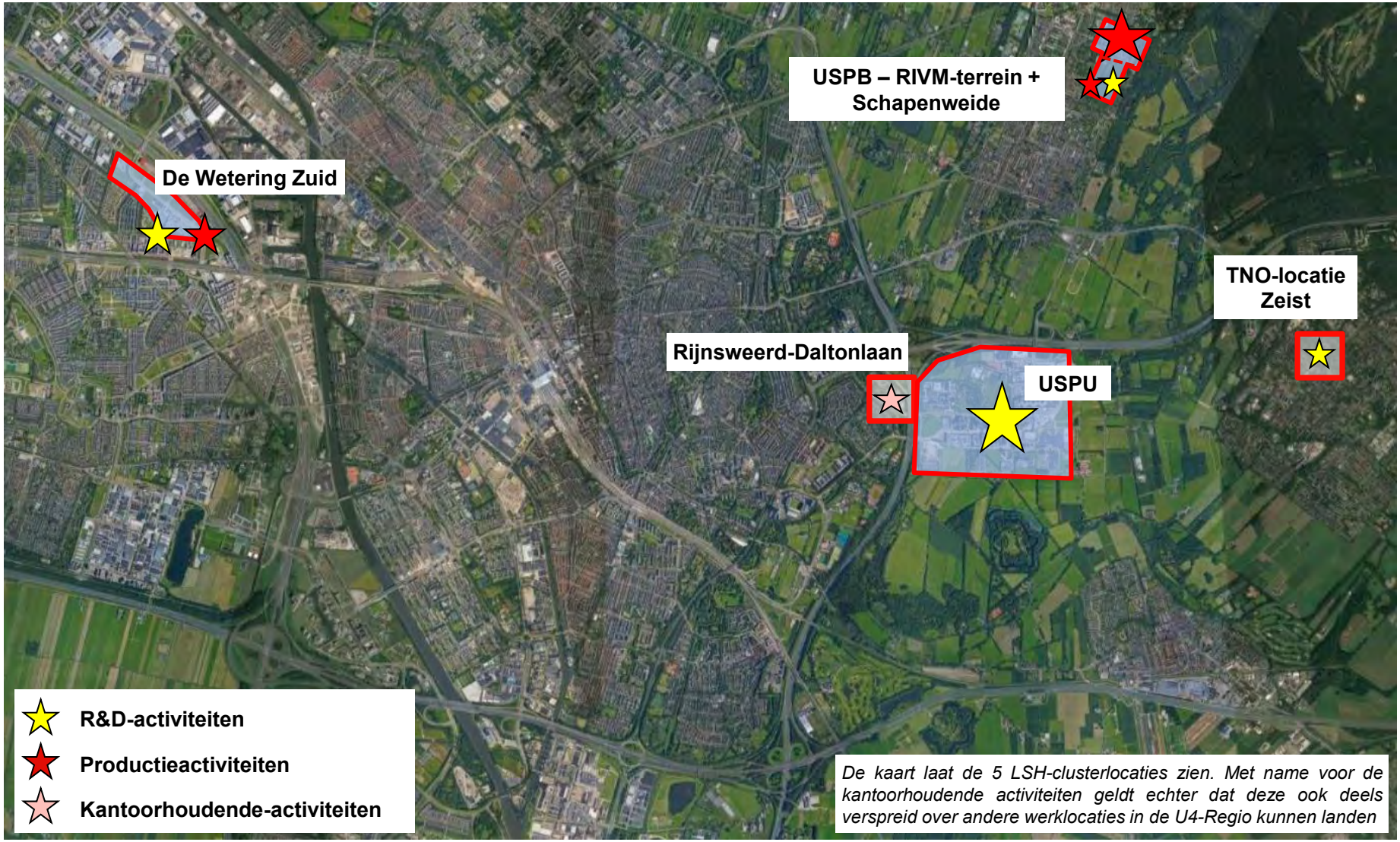
- Op basis van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag- en aanbod raming worden de volgende 5 locaties aangewezen als clusterlocaties voor de verschillende activiteiten van LSH-bedrijven. Voor kantoorhoudende activiteiten geldt dat deze ook deels verspreid over andere werklocaties in de U4-Regio kunnen en zullen landen

#	Locatie	Type locatie	Fasering
1	USPU	• Hoofdlocatie voor R&D-activiteiten	Grotendeels pas vanaf 2025 beschikbaar
2	USPB – RIVM-terrein + Schapenweide	• RIVM terrein als hoofdlocatie voor pharma gerelateerde productieactiviteiten (o.a. vaccins); eventueel in combinatie met R&D-activiteiten. • De Schapenweide richt zich op med tech bedrijven waarbij het juist gaat om de combinatie van kantoor-, R&D-, quality control en/of lichte productieactiviteiten en life sciences bedrijven waar de hoofdactiviteit R&D is waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid	Vanaf 2025 beschikbaar
3	TNO-locatie Zeist	• Satellietlocatie voor R&D-activiteiten • Genmab is hier reeds gevestigd	In potentie op korte termijn beschikbaar
4	De Wetering Zuid	• Satellietlocatie voor R&D en productieactiviteiten (m.n. med tech) • Het st. Antonius ziekenhuis en een aantal klinieken zijn hier reeds gevestigd	Kavels per direct beschikbaar
5	Rijnsweerd-Daltonlaan	• Satellietlocatie voor kantoorhoudende activiteiten die gebaat zijn bij nabijheid/ inbedding tot het USPU	In potentie vanaf 2025 beschikbaar

© Buck Consultants International, 2021

LSH clusterlocaties U4-Regio in plus-scenario

Buck Consultants International



De kaart laat de 5 LSH-clusterlocaties zien. Met name voor de kantoorhoudende activiteiten geldt echter dat deze ook deels verspreid over andere werklocaties in de U4-Regio kunnen landen

© Buck Consultants International, 2021

Aanbevelingen in plus-scenario



In het plus-scenario wordt de komende 20 jaar een groei van ca. 9.000 banen geraamd bij LSH-bedrijven; gemiddeld zijn dat 450 additionele banen per jaar. Dat is een zeer forse groei waar veel voor moet gebeuren. De aanbevelingen om te komen tot realisatie van het plus-scenario zijn rond 3 thema's gegroepeerd: Ecosysteem (A), Propositie (B) en Fysieke omgeving (C)

A Ecosysteem

1 Voldoende (inter)nationaal talent opleiden, aantrekken en vasthouden	'The battle for talent' is een internationale concurrentiestrijd, waarbij Utrecht slechts één van de vele regio's is. Om aantrekkelijk te blijven voor talent is actie vereist op het gebied van bereikbaarheid en de (zeer) hoge druk op de woningmarkt. Dit vormt namelijk een belemmering op het aantrekken en vasthouden van hoogopgeleid talent en ook uitvoerend personeel. Voor internationale kenniswerkers is het ook van belang dat het belastingvoordeel voor expats blijft bestaan
2 Versnelling in aanjagen en faciliteren van spin-offs, start-ups en scale-ups	In de oprichting van (lokale) start-ups/ spin-offs vanuit de kennisinstellingen zit meer potentie. Het opzetten van dedicated LSH-incubatie/ acceleratieprogramma's kan hierbij van toegevoegde waarde zijn. Daarnaast is de financiering van mkb-bedrijven benedengemiddeld ontwikkeld in de provincie, zo blijkt uit de economische visie van de Provincie Utrecht. De ROM en het bijbehorende ontwikkelingsfonds zouden hierop in moeten spelen
3 Gerichte marketing en acquisitie voor aantrekken van (inter)nationale (corporate) bedrijven	De (inter)nationale branding/ marketing van de (unieke/ onderscheidende) kracht van het LSH-sector op/ rondom het Utrecht Science Park kan beter. Er is nog geen eenduidig naar buiten toe gedragen beeld wat de niches/onderscheidend vermogen zijn in internationaal perspectief. Succesverhalen m.b.t. ondernemerschap worden (nog) onvoldoende benut (denk bv. aan de inzet van boegbeelden) en positieve ontwikkelingen zijn onvoldoende zichtbaar voor de buitenwereld
4 Heldere visie/ plan van aanpak voor aanjagen LSH-cluster	Vanuit ondernemerschap geredeneerd ontbreekt er een heldere visie en plan van aanpak voor de LSH-sector. Als het aanjagen van werkgelegenheid bij LSH-bedrijven het doel is, dan is een duidelijke 'call to action' nodig (denk aan een taskforce o.i.d.). Dit betekent dat publieke partijen, relevante organisaties, maar zeker ook grond- en vastgoedeigenaren en LSH-boegbeelden met elkaar om de tafel moeten om te bepalen wat de gezamenlijke wensen zijn en hoe deze gerealiseerd kunnen worden
5 Verbetering vestigingsklimaat	Het aantrekken van bedrijven en de daarbij behorende opschaling in werkgelegenheid kan alleen gepaard gaan met verbetering van de bereikbaarheid (denk aan grote en slimme infrastructurele oplossingen) en het aanbieden van (betaalbare) woonruimte. Daarnaast is Utrecht Science Park (nog) een beperkt bruisende locatie (komt o.a. door het gebrek aan (informele) ontmoetingsplekken) en mist het een bruisend en zichtbaar ondernemers-centrum/ gebouw voor start-ups/ scale-ups/ ontmoeting, dat ook fungeert als uithangbord

© Buck Consultants International, 2021

B Propositie



6 Het **LSH-cluster** heeft een sterke propositie, die deels zit in de brede wetenschappelijk basis, maar vooral in de speerpunten/ niches waarin het cluster internationaal (h)erkend wordt. Door de ROM en de Stichting USP wordt hard gewerkt aan het verder uitbouwen en in de markt zetten van deze speerpunten. Zoals in aanbeveling 3 reeds is vermeld is nadere uitwerking en het in de markt zetten van de propositie gewenst

7 Conform opdracht is in de prognose enkel gekeken naar de ontwikkeling van werkgelegenheid bij LSH-bedrijven. **Het LSH-cluster bestaat echter ook uit een publiek deel**, bestaande uit kennisinstituten, ziekenhuizen en andere zorginstellingen. Met de groei van de bevolking en toenemende vergrijzing, groeit ook dit publieke deel van het cluster. Om een goed beeld te krijgen van deze groei en de doorvertaling naar ruimte, is additioneel onderzoek gewenst. In tegenstelling tot het voorliggende onderzoek ligt het daarbij meer voor de hand om de bredere regio als uitgangspunt te nemen

8 In het **verduurzamingscluster** zijn op dit moment geen duidelijke speerpunten geïdentificeerd, die leiden tot magneet- en groeikracht. Ondanks dat er (nog) weinig sprake van een echte niche met structurele aantrekkingskracht op bedrijven en/ of de potentie om bedrijven op te richten/ te ontwikkelen, blijft inzet op het verduurzamingcluster als speerpuntsector gewenst, omdat er belangrijke output uit het cluster komt. In de sector wordt namelijk door kennisinstellingen en bedrijfsleven veel samengewerkt (regionaal/ nationaal/ internationaal) in publiek-private onderzoeksprogramma's en er wordt (innovatieve) kennis toegepast en geëxporteerd. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verduurzamingstransitie. Daarnaast kan blijvende inzet op het cluster uiteindelijk leiden tot meer magneetkracht. Aangezien dit onderzoek zich beperkt tot de U4-regio is verder onderzoek gewenst om te achterhalen wat de kansen voor ondernemerschap m.b.t. verduurzaming zijn in de bredere regio

9 Het **verduurzamingcluster vraagt (nog) niet om een specifieke ruimtelijke planning**, omdat enerzijds de groei (nog) beperkt is en anderzijds de sector (nog) niet vraagt om specifieke werklocaties (bv. R&D-gerelateerd). Er wordt daarom aanbevolen om de ruimtelijke planning voor het verduurzamingscluster mee te nemen in de generieke werklocatieplanning

© Buck Consultants International, 2021

C Fysieke omgeving gericht op 5 LSH-clusterlocaties



Passend bij de clustering/ concentratiegedachte wordt aanbevolen het aantal locaties in de regio voor huisvesting van LSH-bedrijven te beperken. Dit geldt met name voor R&D- en productieactiviteiten én voor kantoorhoudende activiteiten, die gebaat zijn bij directe nabijheid/ inbedding tot het USPU. Kantoorhoudende activiteiten die zich meer vanuit algemene locatieoverwegingen in de regio vestigen bieden weinig clusterpotentie en kunnen zich op hoogwaardige locaties in alle U4-gemeenten vestigen. De volgende aanbevelingen zijn opgesteld voor de 5 aangewezen clusterlocaties

10 USPU (hoofdlocatie R&D-activiteiten)	Omdat de vestigingsmogelijkheden op dit moment zeer beperkt zijn, moeten z.s.m. (grootschalige) nieuwe vestigingsmogelijkheden gecreëerd worden voor verschillende doelgroepen (start-ups/ scale-ups/corporates). Het USPU is hét kristallisatiepunt van de regionale LSH-sector en is daarmee ook een belangrijke katalysator voor andere locaties en een vliegwiel voor het creëren van werkgelegenheid
11 USPB – RIVM-terrein (hoofdlocatie pharma gerelateerde productie (o.a. vaccins) + Schapenweide (satellietlocatie voor R&D activiteiten en med tech gerelateerde productieactiviteiten)	Z.s.m. starten met herontwikkeling van het RIVM-terrein tot productielocatie voor LSH-bedrijven; eventueel in combinatie met R&D-activiteiten. Transformatie van deze productielocatie is een waardevolle toevoeging aan het regionale vestigingsmilieu. Het inbedden van productie in het regionale LSH ecosysteem in combinatie met de centraal gelegen regio met hoogopgeleide beroepsbevolking is aantrekkelijk voor LSH-bedrijven. De groeimogelijkheden op het RIVM-terrein zijn beperkt. Door de nabijgelegen Schapenweide te betrekken in de ontwikkeling kan een aanvullend vestigingsmilieu gecreëerd worden dat zich op med tech bedrijven waarbij het juist gaat om de combinatie van kantoor-, R&D-, quality control en/of lichte productieactiviteiten en life sciences bedrijven waar de hoofdactiviteit R&D is waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is én waarbij clustermogelijkheden aan de orde zijn. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid
12 TNO-locatie Zeist (satellietlocatie voor R&D activiteiten	De vestigingsmogelijkheden op het USPU zijn de komende jaren beperkt. TNO-locatie Zeist kan in potentie op relatief korte termijn 20.000 m2 aanbod genereren en kan daarmee als satellietlocatie fungeren voor het USPU. Totdat TNO-locatie Zeist in aanbod voorziet kunnen in de komende 5 jaar vrijwel geen R&D-activiteiten gehuisvest worden (op De Wetering Zuid na). Het is daarom van belang om z.s.m. te verkennen wat er voor nodig is om het pand op de markt te kunnen brengen
13 De Wetering Zuid (satellietlocatie voor R&D- en productieactiviteiten; m.n. med tech)	Op De Wetering Zuid zijn per direct kavels beschikbaar. De locatie vormt een goed bereikbare (stand-alone) locatie voor zowel R&D als productieactiviteiten, die niet in directe nabijheid van het USPU gevestigd hoeven te zijn. De locatie kan als zodanig in de markt worden gepositioneerd (het op de locatie gevestigde st. Antonius ziekenhuis en een aantal klinieken, kunnen hierbij een rol spelen)
14 Rijnsweerd-Daltonlaan (satellietlocatie voor kantoorhoudende activiteiten gebaat bij nabijheid/ inbedding tot het USPU)	De Daltonlaan is interessant voor kantoorhoudende activiteiten die gebaat zijn bij nabijheid/ inbedding in het USPU/ LSH-ecosysteem. In potentie zijn ook R&D-activiteiten mogelijk, maar er is geen reden om deze niet op het USPU te vestigen. Er is al eerder getracht om te komen tot (de benodigde) herontwikkeling van de locatie, maar dit is tot op heden niet van de grond gekomen. Een nadere verkenning is gewenst om te bepalen wat hier voor nodig is

© Buck Consultants International, 2021

Bijlage I: Statistische afbakening Verduurzaming

Buck Consultants International

Afbakening Schil 1 Verduurzaming: Bedrijven met verduurzaming als kernactiviteit

#	SBI	Omschrijving
Energieproductie en -handel		
1	35111	Prod.v. elektr. door thermische, kern- en warmtekrachtcentr.
1	35112	Productie van elektriciteit door windenergie
1	35113	Productie van elektriciteit door zonnecellen, warmtepompen
1	3512	Beheer en exploitatie van transportnetten voor elektriciteit
1	3513	Distributie van elektriciteit en gasvormige brandstoffen
1	3514	Handel in elektriciteit en in gas via leidingen
1	3520	Productie van biogas
1	3530	Productie en distributie van stoom, warm water en gekoelde lucht
Recycling en milieudienstverlening		
2	3600	Winning en distributie van water
2	3700	Afvalwaterinzameling en –behandeling
2	3811	Inzameling van onschadelijk afval
2	3812	Inzameling van schadelijk afval
2	3821	Behandeling van onschadelijk afval
2	3822	Behandeling van schadelijk afval
2	3831	Sloop van schepen, witgoed, computers e.d.
2	3832	Gesorteerd materiaal voorbereiden tot recycling
2	3900	Sanering en overig afvalbeheer
Vervaardiging/ exploitatie van machines en apparaten		
3	2521	Vervaardiging v. ketels, radiatoren voor centrale verwarming
3	2529	Vervaardiging van metalen tanks en reservoirs
3	2530	Vervaardiging van stoomketels (niet voor c.v.)
3	2611	Vervaardiging van elektronische componenten
3	2612	Vervaardiging van elektronische printplaten
3	2651	Vervaardiging van meet-, regel-, navigatie- en controleapp.
3	2670	Vervaardiging van optische instrumenten en apparatuur
3	2711	Vervaardiging van elektromotoren, elektrische generatoren
3	2712	Vervaardiging van schakel- en verdeelinrichtingen
3	2720	Vervaardiging van batterijen en accumulatoren
3	2731	Vervaardiging van kabels van optische vezels
3	2732	Vervaardiging van overige elektrische, elektronische kabels
3	2733	Vervaardiging van schakelaars, stekkers, stopcontacten e.d.
3	2740	Vervaardiging van elektrische lampen, verlichtingsapparaten
3	2790	Vervaardiging van overige elektrische apparatuur
3	2811	Vervaardiging van motoren, turbines (niet voor vliegtuigen)
3	2812	Vervaardiging van hydraulische apparatuur
3	2813	Vervaardiging van niet-hydraulische pompen en compressoren
3	2814	Vervaardiging van appendages
3	2815	Vervaardiging van tandwielen, lagers e.d.
3	2821	Vervaardiging van industriële ovens en branders
3	2825	Vervaardiging v. machines, app. voor industriële koeling
3	2892	Vervaardiging v. machines voor de bouw en winning v. delfst.
3	2931	Vervaardiging van elektrische en elektronische onderdelen
3	3311	Reparatie van producten van metaal
3	33121	Reparatie en onderhoud van machines voor algemeen gebruik
3	33123	Reparatie en onderhoud van machines (specifieke bedrijfstak)
3	3313	Reparatie van elektronische en optische apparatuur
3	3314	Reparatie van elektrische apparatuur
3	3321	Installatie van ketels en tanks
3	33221	Installatie van machines voor algemeen gebruik
3	33223	Installatie van machines voor een specifieke bedrijfstak
3	3323	Installatie van elektronische en optische apparatuur
3	3324	Installatie van elektrische apparatuur
Research[1]		
4	72111	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk (agrarisch)
4	72113	Biotechnologisch speur- en ontwikkelingswerk overig
4	72191	Speur- en ontwikkelingswerk, landbouw en visserij
4	72192	Technisch speur- en ontwikkelingswerk
4	72199	Overig natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
Ingenieurs, overig technisch ontwerp & advies		
5	7112	Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies

1) *Incl. de helft van het aantal RIVM-medewerkers (valt onder SBI Code 8412; openbaar bestuur/ overheidsdiensten), die onder de subsector 'Research' zijn geschaard. De andere helft van het aantal medewerkers is toegekend aan het 'LSH-cluster'*

© Buck Consultants International, 2021

Bijlage II: overzicht LSH-cluster per gemeente

Buck Consultants International

A Utrecht
B Zeist
C De Bilt
D Bunnik

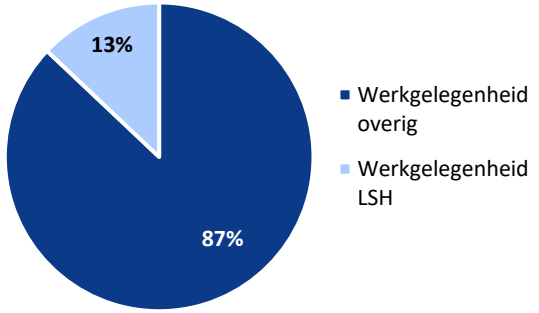
© Buck Consultants International, 2021

A LSH Cluster Utrecht

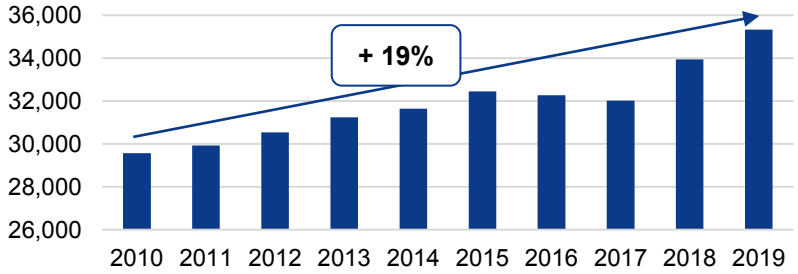
(incl. USPU/ excl. USPB)

Buck Consultants International

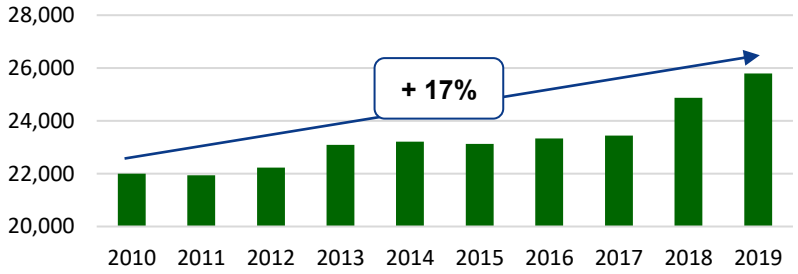
- Het LSH cluster beslaat 13% van de banen in de gemeente Utrecht en is de afgelopen 10 jaar met 19% gegroeid tot circa 35.000 arbeidsplaatsen
- Relatief gezien kwam de grootste banengroei van medisch technologische bedrijven, die meer dan verdubbeld zijn (+132%) tot zo'n 1.650 arbeidsplaatsen



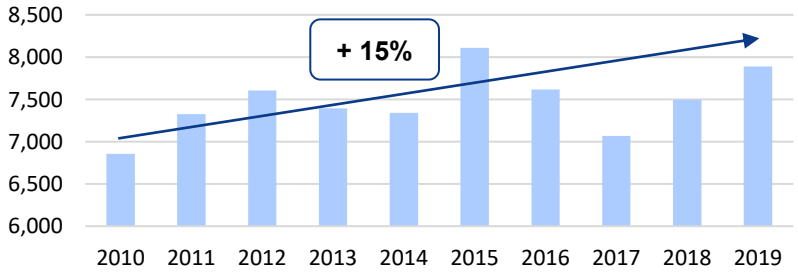
Totale Werkgelegenheid LSH



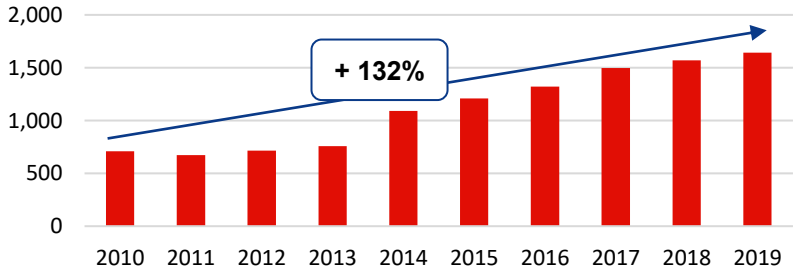
Werkgelegenheid Gezondheidszorg



Werkgelegenheid Gezondheidszorg ondersteunend



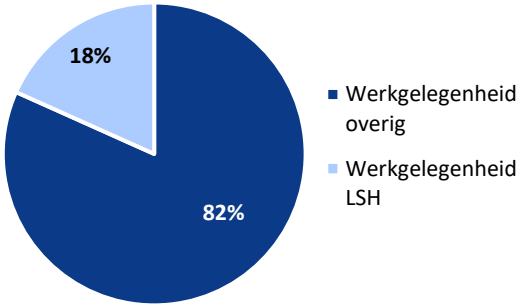
Werkgelegenheid LSH bedrijven



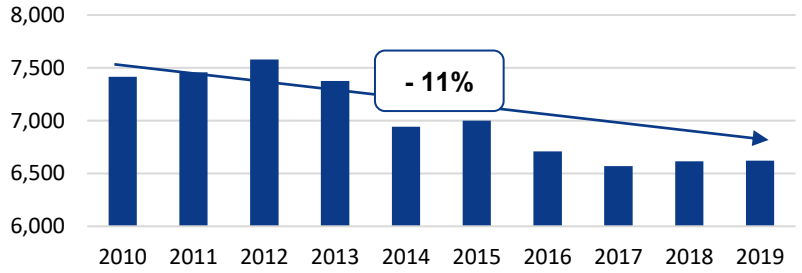
© Buck Consultants International, 2021

B LSH Cluster Zeist

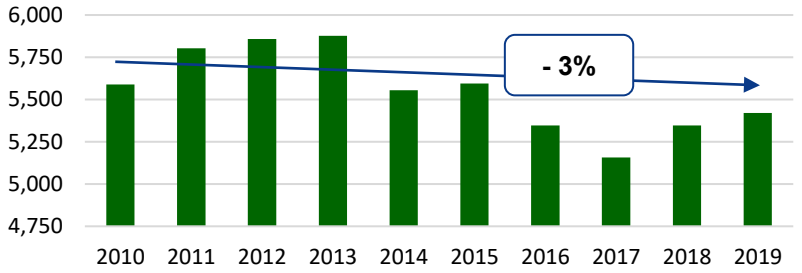
- Het LSH-cluster in Zeist vertegenwoordigt met 6.600 banen 18% van de totale werkgelegenheid
- Het aantal banen in het cluster is in de afgelopen 10 jaar met 800 gekrompen (-11%) wat betekent dat het aandeel LSH in totale werkgelegenheid ook (aanzienlijk) gekrompen is (de totale werkgelegenheid is met 0,5% gekrompen)
- Relatief en absoluut gezien komt de grootste krimp van werkgelegenheid bij LSH bedrijven (-61%). Dit is voornamelijk toe te wijzen aan het vertrek van TNO



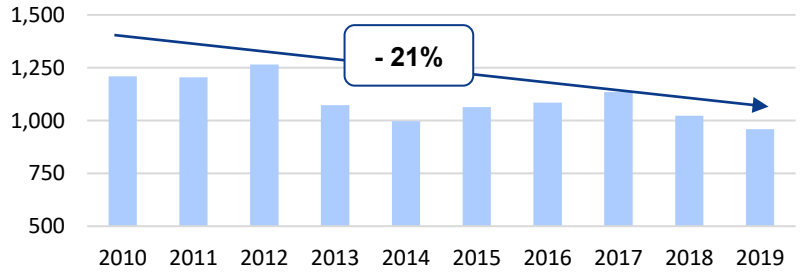
Totale Werkgelegenheid LSH



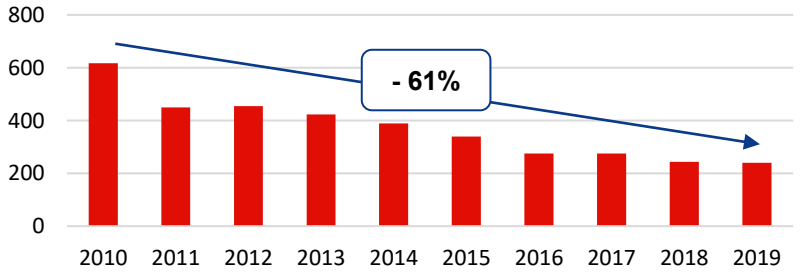
Werkgelegenheid Gezondheidszorg



Werkgelegenheid Gezondheidszorg ondersteunend



Werkgelegenheid LSH bedrijven



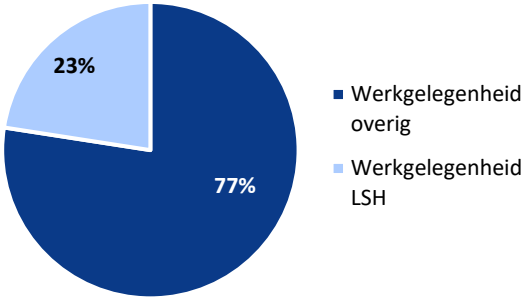
© Buck Consultants International, 2021

C LSH Cluster De Bilt
(incl. USPB/ excl. USPU)

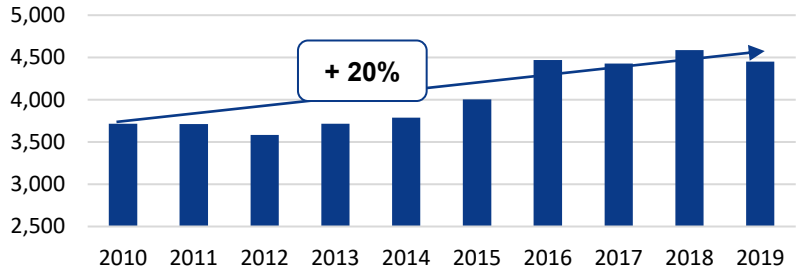
Zoals aangegeven in de afbakening is de helft van het aantal RIVM-medewerkers onder de subsector 'gezondheidszorg-ondersteunende activiteiten' geschaard (ca. 950 banen in 2019). De andere helft van het aantal medewerkers is toegekend aan het 'verduurzamingscluster'

Buck Consultants International

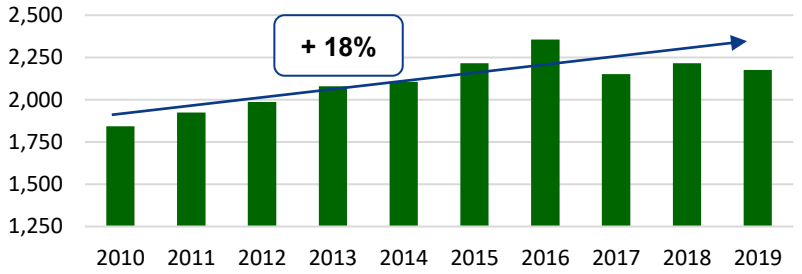
- Van de 4 gemeenten vertegenwoordigt het LSH-cluster in De Bilt met 23% het grootste aandeel in totale werkgelegenheid (ca. 4.500 van de 2.000 arbeidsplaatsen)
- De LSH-werkgelegenheid is met circa 750 arbeidsplaatsen toegenomen (+20%), waarbij de 3 subcategorieën relatief gezien ongeveer even hard gegroeid zijn



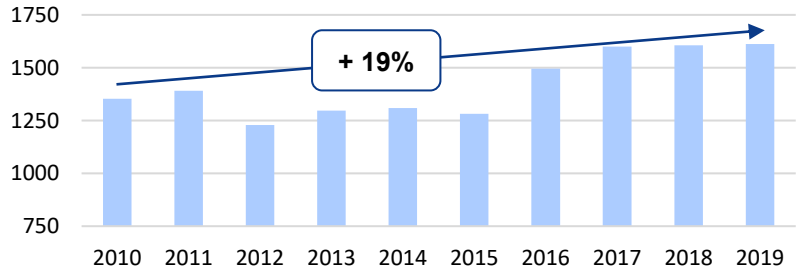
Totale Werkgelegenheid LSH



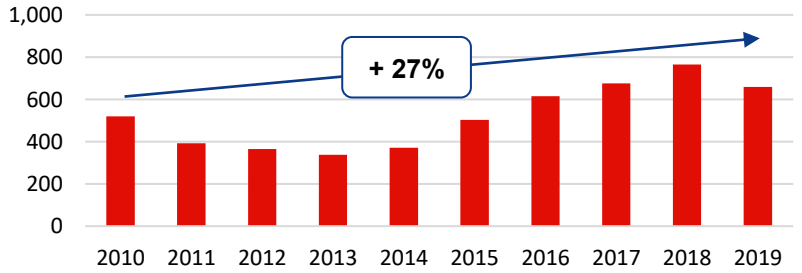
Werkgelegenheid Gezondheidszorg



Werkgelegenheid Gezondheidszorg ondersteunend



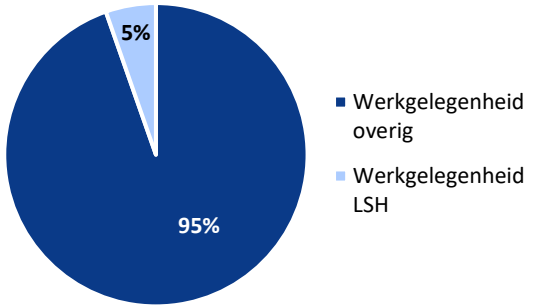
Werkgelegenheid LSH bedrijven



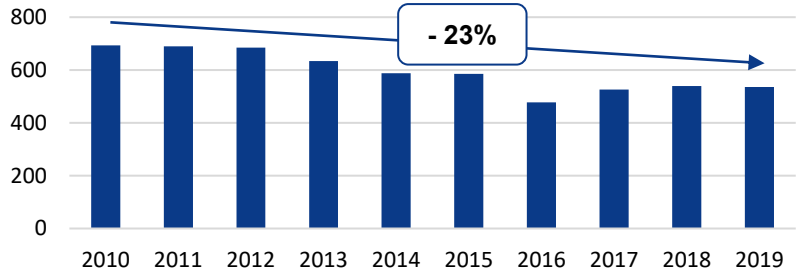
© Buck Consultants International, 2021

D LSH Cluster Bunnik

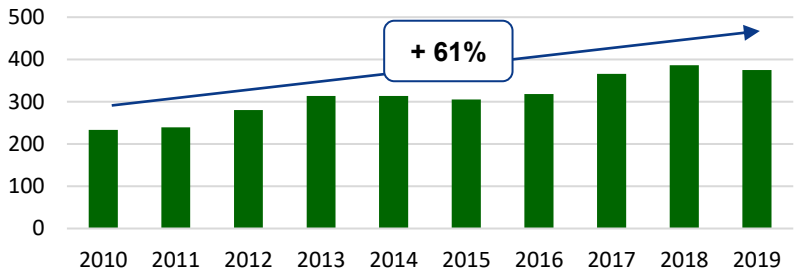
- Van de 4 gemeenten vertegenwoordigt het LSH-cluster in Bunnik met 5% het kleinste aandeel in de totale werkgelegenheid
- Het cluster bestaat uit circa 550 banen en is in de afgelopen 10 jaar met 23% gekrompen
- Het aantal banen in de gezondheidszorg is met 61% gegroeid terwijl de werkgelegenheid in de gezondheidszorg ondersteunende activiteiten met 69% is gekrompen



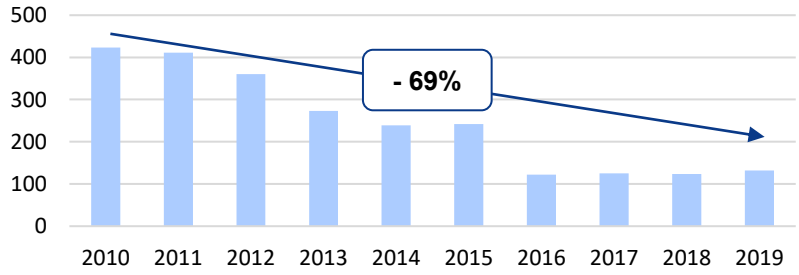
Totale Werkgelegenheid LSH



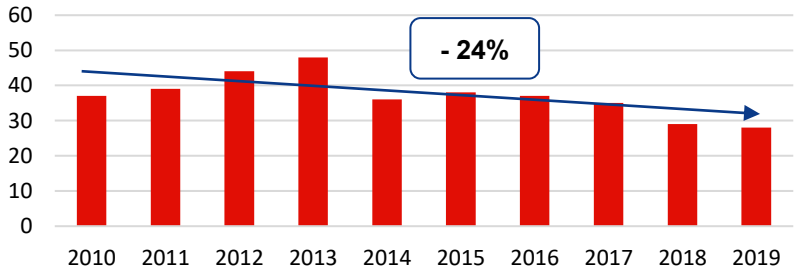
Werkgelegenheid Gezondheidszorg



Werkgelegenheid Gezondheidszorg ondersteunend



Werkgelegenheid LSH bedrijven



© Buck Consultants International, 2021

Bijlage III: Verschil met rapport 'Toekomst van USP Bilthoven/Schapenweide'

Buck Consultants International

- In juni 2019 heeft Buck Consultants International het rapport 'Perspectief op de toekomst van Utrecht Science Park Bilthoven en de Schapenweide' opgeleverd in opdracht van de Stichting Utrecht Science Park en de gemeente Bilthoven. In dat rapport is een onderbouwing opgesteld voor de ruimtevraag van LSH-bedrijven voor vestiging op de Schapenweide (quick scan). De toen in kaart gebrachte vraag en het aanbod verschillen enigszins met de uitkomsten in dit rapport. Dit verandert echter weinig aan de conclusie
  - Kwalitatief gezien biedt de Schapenweide de kans om een aanvullend vestigingsmilieu te creëren voor bedrijven die in een 'science park-achtig milieu' gevestigd willen zijn, maar niet passen op het RIVM-terrein (geen pharma gerelateerde productie) of een voorkeur hebben voor een locatie buiten het USP Utrecht. Denk daarbij aan de combinatie R&D-, quality control-, lichte productie-activiteiten en/of kantooractiviteiten waarbij een maximale milieucategorie 2 uitgangspunt is. De bepaling van de milieucategorie van een bedrijf wordt beoordeeld door de Omgevimgsdienst Regio Utrecht op basis van de basisrisico's geluid, geur, stof en externe veiligheid.
  - Zonder inzet van deze locatie gaat een deel van deze life sciences bedrijven en de daarbij behorende werkgelegenheid verloren voor de regio. Dat de Schapenweide (wellicht) niet volledig wordt uitgegeven in de komende 10-20 jaar (uitgaande van vraag van LSH-bedrijven) is in zowel het Schapenweide-rapport als dit rapport aan de orde
- In het Schapenweide-rapport uit 2019 wordt een lagere totale **vraag** geraamd in vergelijking tot dit rapport (95.000 m2 t.o.v. 160.000 m2). Dit wordt verklaard door de volgende drie factoren:
  - In het voorliggende rapport is als startpunt voor de prognose de werkgelegenheid bij LSH-bedrijven in de U4-Regio gebruikt; dat is inclusief (niet-kennisintensieve) kantoorhoudende activiteiten van LSH-bedrijven. In het Schapenweide-rapport is gerekend met de totale kennisintensieve werkgelegenheid bij alle bedrijven op het USP incl. locatie Bilthoven; de aanname was toen dat de totale werkgelegenheid bij kennisintensieve bedrijven vrijwel geheel uit LSH-werkgelegenheid bestond
  - In dit rapport is in het plus-scenario een groei van 8% per jaar gehanteerd om de groei in werkgelegenheid bij LSH-bedrijven te berekenen. In het Schapenweide-rapport is uitgegaan van 5,7% groei per jaar, gebaseerd op de historische groei van de totale kennisintensieve werkgelegenheid op het USP (incl. locatie Bilthoven). De belangrijkste reden voor dit verschil is dat de LSH-sector bekend staat om de zeer harde/ onstuimige groei die sommige bedrijven doormaken
  - In dit rapport wordt onderscheid gemaakt tussen 3 typen activiteiten (R&D-, productie- en kantoorhoudende activiteiten) waarbij verschillende kengetallen worden gebruikt voor het benodigde oppervlak per werknemer. Dit onderscheid is niet gemaakt in het Schapenweide-rapport
- Sinds oplevering van het Schapenweide-rapport is het beschikbare **aanbod** veranderd, waardoor in dit rapport een ander beeld is ontstaan. Hieronder staan de belangrijkste veranderingen vermeld
  - In het Schapenweide-rapport werd in de periode tot 2030 nog geen rekening gehouden met toevoeging van aanbod op het USP Utrecht. In dit rapport worden in de periode 2025-2030 een (relatief forse) toevoeging voorzien op het USP Utrecht
  - In het Schapenweide-rapport was het potentiële aanbod in TNO-locatie Zeist nog niet aan de orde en in het Schapenweide-rapport is geen rekening gehouden met De Wetering Zuid. Deze twee satellietlocaties zijn nodig om in de periode tot 2025 toch vraag te kunnen accommoderen. Gebeurt dit niet, dan gaat deze vraag verloren voor de regio tot 2025

© Buck Consultants International, 2021