

Breedplaats voor starters

De life sciences-sector trekt een groeiend aantal starters. Zwaan-klief-aan. Universiteiten stimuleren onderzoekers om paten-ten te vermarkten. De industrie ziet graag dat onderzoeksgroepen zich nabij de universiteiten vestigen. Geen wonder dat de roep om passende en flexibele huisvesting steeds luider doorklinkt, want lab-muren moeten wel mee kunnen groeien met een veelbelovende onderneming.

Veel onderzoekers beginnen hun

bedrijfsmatige activiteiten vanuit hun werkplek op de universiteit. Na verloop van tijd, en zeker als het bedrijf gaat groeien, komt er behoefte aan zelfstandige huisvesting. Bij voorkeur in de buurt van de universiteit. Hier vinden starters makkelijk aansluiting bij de laatste ontwikkelingen en liggen studenten en jonge onderzoekers op een presenteerblaadje. Welke huisvestingsmogelijkheden zijn er voor deze prille ondernemingen en waar op te letten bij de keuze voor een locatie?

Kopen of huren?

Kenmerkend voor een startend bedrijf is dat de ruimtebehoefte in de loop van de tijd sterk kan variëren. Wie nieuwe huisvesting betreft, calculeert mogelijke groei dus al in. Kopen of nieuwbouw ligt niet voor de hand. Het groeiscenario is vol onzekerheden en eigen vermogen zal er niet of nauwelijks zijn. Huren is een goed alternatief, omdat hierbij slechts beperkte contractuele verplichtingen aangegaan zullen worden. Een maar: in Nederland was tot voor kort nauwelijks laboratoriumruimte te huur.

Incubatoren
Die situatie is wel verbeterd. In de afgelopen jaren is speciaal voor start-

tende bedrijven in de life sciences een aantal incubatoren gerealiseerd (zie kader). De verhuur hiervan vindt in principe voor een periode van maximaal 5 jaar plaats. De gedachte is dat na deze periode duidelijk is of een startend bedrijf succesvol is. Bij succes ligt een doorgroei voor de hand, blijft die uit dan kan de verhuurperiode worden afgerond.

'Je ziet dat elke huurder een andere oplossing kiest'

Incubatoren bieden de (aspirant-) ondernemer een combinatie van *seed capital*, huisvesting, contacten en managementondersteuning. Soms ook gedeelde faciliteiten zoals onderzoeksapparatuur of compleet ingerichte

Voorbeeld van een *life sciences*-lab dat door zijn flexibele ontwerp gemakkelijk mee kan groeien met de behoefte van de startende onderneming.



ruimten die voor een korte periode gehuurd kunnen worden.

Start- en groei problemen

Het klinkt allemaal mooi. Toch is het voor veel starters onvoldoende. "Er is

vloeistoffen gemaakt voor de wereld-wijde, klinische studies van de farmaceut.

Gebruiksklaar

Terug naar de incubatoren. Hiervoor zijn in Nederland verschillende huisvestingsconcepten toegepast. Qua opzet verschillen deze vooral in

inrichting. In het ene gebouw worden compleet ingerichte laboratoria

gebruiksklaar aangeboden. In het andere kunnen starters lege modules

huren die de huurder zelf kan inrichten. Vanuit de ervaringen van ver-

tegenwoordigers van de Biopartner Centers in Utrecht en Maastricht, is

voor beide wat te zeggen. In het Alexander Numangebouw in Utrecht is het Biopartner Center Utrecht

(2.200 m²) gevestigd. De rest van het gebouw (6.000 m²) is in gebruik als

bedrijfsverzamelgebouw met laboratoriumfuncties. De ruimten zijn compleet ingericht en kunnen per kamer

gehuurd worden. "Het voordeel van

verwacht Mibiton vooral te investeren in grootschalige faciliteiten die zich richten op ontwikkeling en productie en beschikbaar zijn voor jonge bedrijven. De bijdrage aan BioConnection, dat gebruik maakt van de faciliteiten van Organon, is hiervan het eerste voorbeeld.

BioConnection is een centrum dat kleine biotechnologiebedrijven kennis

en capaciteit biedt voor het ontwikkelen en produceren van biofarmaceutische geneesmiddelen. Het centrum heeft het recht verworven op het gebruik van en deel van de huidige afval- en vrtesdroogcapaciteit van de nieuwe farmaceutische proefabriek van Organon. In het gebouw worden op kleine schaal tabletten en

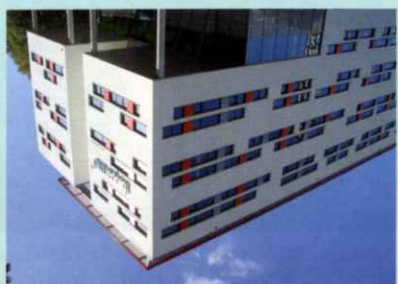
'Nog steeds een tekort aan zaikapitaal'

nog steeds een tekort aan zaikapitaal voor jonge Life Sciences-bedrijven," stelt Kees Recourt, Investment Manager van Mibiton. "Veel jonge bedrijven hebben onvoldoende middelen om een *proof of concept* door te ontwikkelen tot een eerste product. Dit geldt met name voor jonge bedrijven die zich richten op medische therapieën, waar ontwikkeltrajecten relatief lang zijn." De Stichting Mibiton investeert met haar fondsen in innovatieve Life Sciences-faciliteiten. De laatste tien jaar was de ondersteuning voornamelijk gericht op de aanschaf van onderzoek apparatuur. De komende jaren



De afgelopen jaren heeft de overheid het starten van bedrijven in de life sciences-sector aangemoedigd. Via het stimuleringprogramma BioPartner is subsidie verstrekt aan een aantal universiteiten om goedkope laboratoriumhuisvesting voor startende bedrijven te realiseren. Het gaat om life sciences-incubatoren. 'Incubator' heeft in dit verband een dubbele betekenis. Letterlijk als broedstoof en figuurlijk als broedplaats voor startende bedrijven. Door onderlinge samenwerking en organisatorische ondersteuning ontstaat een levendige bedrijvigheid waar alle partijen baat bij hebben. De huisvesting in een incubator is kleinschalig en bestaat uit verhuurbare laboratorium- en kantoorruimten. Er is een vaak aantal centrale, algemene voorzieningen zoals vergaderruimte, receptie, kopieerfaciliteiten.

Het Biopartner Center Maastricht.



Incubatoren voor starters

Van de in 2001 goedgekeurde initiatieven zijn inmiddels vijf projecten operationeel: Amsterdam, Leiden, Wageningen, Maastricht en Utrecht. Naast deze gesubsidieerde projecten bestaan er bij de universiteiten Groningen, Rotterdam, Twente en Nijmegen incubatoren zonder eigen fondsen.

een ingericht laboratorium is dat het gebruiksklaar is en er niet direct in dure laboratoriumfaciliteiten hoeft te worden geïnvesteerd. Soms worden zuurkasten verwijderd om plaats te maken voor veiligheidsverbankenen, maar de meeste huurders passen goed in de beschikbare ruimten,” stelt Oscar Schoors. Hij is senior-adviseur van de UU Holding, de beheerder van het gebouw. “We merken wel dat de behoefte aan kantoorruimten sterk

‘Onvoldoende middelen om een proof of concept door te ontwikkelen’

kan variëren. We kampen nu met een tekort aan kantoorruimten. Verder is het van belang dat er goede bewa- kingsapparatuur is, omdat bij life sciences-bedrijven veel onderzoeks- materiaal ligt opgeslagen in koel- kasten of vriezers.”

Shared facilities

Mastricht heeft voor een andere aanpak gekozen. Er zijn verhuurbare units van ca. 115 m² gerealiseerd zonder binnenwanden. Huurders kunnen zelf de indeling bepalen. In een unit van 115 m² past bijvoorbeeld 70 m² labruimte, 2 kantoor- ruimten van 18 m² en een pantry- en opslagruimte van 9 m². De technische voorzieningen zijn beschikbaar in de schacht. Labmobilier moeten de huurders zelf plaatsen. Jan Cobbenhagen, directeur van Biopartner Center Mastricht, is erg enthousiast over dit concept: “De

aanvangsinvestering is relatief laag en de huurder heeft grote vrijheid bij de indeling en inrichting. Je ziet dat elke huurder een andere oplossing kiest. Er wordt niets teveel gemaakt. Omdat de huurder voor een relatief

korte periode investeert, kiest die vaak voor demontabele labafels.”

Er is bewust gekozen om de investeringsmiddelen te besteden aan gedeel- de faciliteiten en niet aan de individuele huurders. “Als shared facilities stellen wij geavanceerde laboratoriu- mfaciliteiten ter beschikking aan de

‘Het is aan de universiteiten om initiatieven te nemen’

huurders. Dat zijn een koude kamer, drie labunits die ze per dagdeel huren en een cleanroom-faciliteit voor cGMP-celtherapie.”

Wie duft?

Bij laboratoriumgebouwen voor ver- huur is flexibiliteit een sleutelwoord. Het vijfshillenmodel van AT Osborne is hiervoor ontwikkeld (zie Laborato- rium Magazine nr. 3 2005, pag. 20).



Een kleinschalig incubatorlab in het Alexander Numangebouw in Utrecht, waarin het Biopartner Center Utrecht is gevestigd.

Door het onafhankelijk van elkaar aanbrengen van het bouwkundige casco, centrale installaties voor lucht, gassen en elektrische voorzieningen, binnenwanden, medialedidingen voor gassen, water en labmobilier blijft het mogelijk om het lab ook na ingebruik- name eenvoudig aan te passen.

In Nederland worden veel huurkanto- ren gebouwd. Er is vraag naar en projectontwikkelaars en beleggings- maatschappijen spelen daar graag op in. Ze hebben echter veel minder inte- resse om te investeren in verhuurbare laboratoriumgebouwen. Veel bedrij- ven kozen tot nu toe namelijk voor gebouwen in eigendom op hun eigen bedrijfslocatie. In het huidige econo- mische klimaat staan veel nieuw- bouwplannen in de ijskast.

Projectontwikkelaars staan dus niet te trappelen om deze impasse te door- breken. Zo blijft de drempel hoog voor starters op de life sciences- markt. Het is voorlopig dus aan de universiteiten om initiatieven te nemen op dit gebied.

Rob Prinzen*

Fotografie AT Osborne

* Rob Prinzen is werkzaam bij AT Osborne te Utrecht (www.atosborne.nl), een management adviesbureau voor huisvesting en bouwprojecten.