

Memo

Onderwerp

Historie en perspectief Pivot Park

Datum

17 maart 2021

Documentnummer

4858126

Aan

Gedeputeerde Staten

Kopie aan

van

W.M.H. (Wendy) Oudshoorn

Telefoon

(06) 52 78 35 21

Email

woudshoorn@brabant.nl

Historie

Pivot Park is in 2012 gestart onder de naam Oss Life Science Park (OLSP). Directe aanleiding was het massaontslag bij MSD door het sluiten van haar research & developmentafdelingen. Vanuit onze publieke verantwoordelijkheid hebben wij toen met de gemeente Oss, de BOM, het ministerie van EZ en MSD de handen ineen geslagen (Statenvoorstel 62/11A Oprichting Oss Life Science Park). Het doel van OLSP was om kennis en banen voor de regio te behouden. Bij de start van het park waren er in totaal 23 huurders die grotendeels zijn overgekomen vanuit de sluitende researchafdelingen van MSD. In 2016 was het aantal bedrijven al gegroeid naar 37 met 485 hoogwaardige arbeidsplaatsen. Momenteel is het park nagenoeg vol en zijn er 60 bedrijven gevestigd met 635 werknemers. Voor een verdere groei als aantrekkelijke campus is nieuwbouw essentieel.

Om haar leidende positie in de wereld van farma te behouden en versterken bewandelt Pivot Park het pad zoals neergelegd in de Strategie Pivot Park Holding vastgesteld in de aandeelhoudersvergadering (AvA) op 12 december 2019 en de Vastgoedstrategie Pivot Park vastgesteld in de AvA op 8 mei 2019, waarin ook de uitgangspunten met betrekking tot vastgoed zijn opgenomen.

Ontwikkelingen in farma; kansen voor Pivot Park

Innovaties in de life sciences & health-sector zijn kostbaar en duren langer, waardoor investeerders veel risico lopen (high risk-high gain). Grote farmabedrijven doen steeds minder eigen onderzoek en kopen innovaties of nemen licenties over van innovatieve MKB'ers. Deze worden hierdoor steeds belangrijker en hebben een groeiende rol in het innovatieproces. Ook ondergaan de farmabedrijven een transitie waarbij zij hun positie en businessmodel heroverwegen. Ze doen dit als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen (denk hierbij aan meer focus op gezondheid, EU-aanpak ipv afhankelijkheid van buitenland) en ook technologische ontwikkelingen (zoals artificiële intelligentie & personalised medicines).

Deze ontwikkeling biedt bij uitstek kansen voor Pivot Park en de bedrijven die daar gehuisvest zijn. Immers, research & development is de kern van Pivot Park.

Voor de versterking van een ecosysteem is het soms nodig dat bedrijven, kennisinstellingen en werknemers bij elkaar in de buurt zitten, faciliteiten delen en samenwerken om tot nieuwe oplossingen en producten te komen. Een campus is daarmee een brandpunt voor ondernemerschap, innovatie en onderwijs, en gaat dus verder dan alleen het verhuren van ruimte. Afgelopen jaren heeft Pivot Park haar activiteiten verbreed door actief bedrijven met elkaar in contact te brengen (community-building), het openstellen van gezamenlijke faciliteiten, het zoeken naar samenwerking met hoger onderwijs en het organiseren van Pivot Park-branding/profilering in landelijke start-up netwerken. Als provincie hebben we Pivot Park hierin ondersteund door eenmalige ondersteuning voor haar community-building

activiteiten en een eigen innovatieprogramma 2020-2023 mogelijk te maken. Een van de eerste resultaten was een HBO-lectoraat drug discovery op Pivot Park.

Datum

17 maart 2021

Documentnummer

4858126

Gelet op de strategie van de grote farmabedrijven is de meerwaarde van een campus als goede plek voor start-ups en scale-ups toegenomen. De relatie met wetenschappelijk onderzoek is daarbij van bijzonder belang.

Het Nederlandse wetenschappelijk onderzoek is al jaren van zeer hoog niveau en scoort hoog in internationale vergelijkingen. Het vertalen van kennis naar producten, diensten, processen en nieuwe bedrijvigheid (zogenoemde valorisatie) staat hoog op de agenda van universitaire medische centra (umc) en (technische) universiteiten. De Nederlandse LSH-sector (Life science and Health) wordt immers gekenmerkt door een relatief groot aandeel aan kleinere en middelgrote bedrijven, waaronder veel startups die gebaseerd zijn op academisch intellectueel eigendom¹.

Voor een start up is het ook vaak moeilijk om goede huisvesting te vinden, geschikt personeel te vinden en investeerders aan te trekken. Door een gezamenlijke aanpak kunnen campussen de overlevingskansen van LSH-bedrijven vergroten, zowel in de beginfase als in de groeifase van de onderneming. De provincie heeft de afgelopen jaren een concentratie van de startup- en scale-up activiteiten helpen groeien door samen op te trekken met de Brabantse stakeholders (Braventure, Brabant Start up Fonds, BOM) om zo starters en groeiers beter te ondersteunen.

Positie LSH-sector in Brabant

In 2020 heeft de BOM [een studie](#) over de Brabantse LSH-sector gemaakt. De helft van de totale Nederlandse productiewaarde in Life Sciences & Health (zo'n tien miljard euro) komt voor rekening van Noord-Brabant. Bijna een kwart van de medewerkers in deze sector werkt in Noord-Brabant.

In Noord-Brabant zijn 910 Life sciences & Health bedrijven, goed voor 18.160 banen. Alhoewel een klein deel farmabedrijven (4%) zijn, zijn ze wel goed voor 33% van het aantal banen. Afgelopen jaren blijkt dat met name onderzoek en ontwikkeling in de biotechnologie zijn snel gegroeid. Het aantal vestigingen groeide met 43% en het aantal banen verdrievoudigde bijna (+260%). Deze groei is grotendeels te danken aan het succes van Pivot Park, en haar burens MSD, Organon (recente naamswisseling door afsplitsing van een MSD-onderdeel) en Aspen.

Naast de directe werkgelegenheid (635 arbeidsplaatsen) levert een campus overigens ook indirecte werkgelegenheid op in de regionale economie vanwege de extra vraag naar diensten, zoals schoonmaak, catering en beveiliging (circa 800 arbeidsplaatsen)

Naast dit maatschappelijke rendement participeert de BOM in verschillende Pivot Park bedrijven en heeft dat in het recente verleden ook al tot successen geleid. Door overnames van Acerta Pharma en BioNovion vloeide al €64 miljoen terug in de investeringsfondsen van BOM. Deze fondsen investeren vervolgens in beloftevolle bedrijven.

Overigens is de BOM een actieve investeerder in LSH-bedrijven en 'stuurt' nieuwe bedrijven naar Pivot Park. Op dit moment investeert de BOM in 9 Pivot Park-bedrijven.

¹ Actieprogramma Nieuwe kansen voor de topsector life sciences & health 2020

Perspectief Pivot Park

Op dit moment bevindt Pivot Park zich op een kruispunt van wegen. De huidige ruimten zijn vol, terwijl de vraag om ruimte toeneemt. Pivot Park heeft haar ambities voor doorontwikkeling verwoord in haar Strategie, vastgesteld door de AvA. Daarbij is de vraag welke rol en positie de provincie als aandeelhouder wil en kan spelen. Stellen wij Pivot Park in staat om door te ontwikkelen of maken we een pas op de plaats wij en laten het aan de markt?

Pivot Park wil verder transformeren naar een open en innovatieve campus. Daarbij spelen zaken als het uitbouwen van de farmaceutische community, inclusief faciliteiten. Gewerkt wordt naar een compacte campus, met hoogwaardige buitenruimte en gemeenschappelijke voorzieningen. Op deze wijze wil Pivot Park aantrekkelijk blijven voor zittende (en groeiende) bedrijven, voor mogelijke nieuwe investeerders en voor onderwijsinstellingen. Daarnaast wordt de campus een prettige plek om te werken, waarin ontmoeting en creativiteit hand in hand gaan. In het verlengde daarvan hoopt Pivot Park meer samenhang op het terrein te creëren en de identiek van het Park als zodanig te vergroten. Met de doorontwikkeling van Pivot Park wil de provincie ook de campus meer duurzaam maken. Er staan nu nog veel oude gebouwen die niet allemaal geschikt zijn voor de functie die zij hebben. Neem daarbij dat de huidige gebouwen nagenoeg vol zijn en het is duidelijk dat veranderingen hoognodig zijn.

Om een totaalbeeld van de vastgoedontwikkeling op het park te krijgen heeft Pivot Park een stedenbouwkundige visie en de financiële doorkijk (inclusief nieuwbouw) opgesteld.

Pivot Park 3.0 Stedenbouwkundige visie



Pivot Park heeft voor een verdere uitwerking van zijn ambities en uitgangspunten een ruimtelijke vertaling laten maken door bureau MTD Landschapsarchitecten. Op basis daarvan is een eerste doorrekening gemaakt wat de afzonderlijk te realiseren gebouwen zouden kunnen gaan kosten en op welke termijn dat gaat spelen. In totaal zou dat een investering vragen van ruim 150 miljoen. Dit betreft een eerste raming, maar is zeer afhankelijk van de groeistrategieën van reeds zittende huurders. Deze investering bestaat in ieder geval uit het ombouwen van een bestaand gebouw tot een incubator, met een open excesslab. Dit is een essentieel onderdeel voor Pivot Park om uit te groeien tot een volwaardige campus waarin scholing en openinnovatie een concrete plek krijgt. Om tot een

gedegen plan van aanpak te komen, is dit opgenomen als een belangrijke pijler in het innovatieprogramma 2020-2023 (van Pivot Park).

Op basis van de eerste berekeningen, zal dit gaan om een investering van +/- 10 miljoen. De overige investeringen zullen vooral samenhangen met de groeipotentie van de bestaande bedrijven op het park en/of nieuwe te vestigen bedrijven, en bijdragen aan verbetering van de exploitatie van Pivot Park en dus ook de exit mogelijkheden voor de aandeelhouders.

Datum

17 maart 2021

Documentnummer

4858126

Met die investeringen is het mogelijk dat Pivot Park kan inspelen op de groeiende vraag binnen de sector en een (landelijk) tekort aan labruimten. Daarnaast is er ook vraag vanuit bestaande bedrijven op pivot park naar extra vierkante meters. Veel van die bedrijven hebben hun financieringsplannen gebaseerd op het feit dat ze zullen groeien en als dat niet kan op Pivot Park, zullen deze bedrijven genoodzaakt zijn om naar een andere locatie te verhuizen. Hierdoor is het mogelijk dat Pivot Park dus de goede en vooral groeiende bedrijven alsnog kwijtraakt. Het is belangrijk dat we de banen en kennis kunnen behouden voor het park en de regio. Uit het onderzoek van Buck (2018) blijkt dat de groei van arbeidsplaatsen over de jaren 2014-2018 op Pivot Park 57% was terwijl de regio Oss maar een groei van 3% kende in deze periode. Daarnaast is er op dit moment ook geen ruimte voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen op het park of in de nabije omgeving. Voor deze bedrijven wordt druk gezocht naar beschikbare ruimte binnen Brabant, maar ook deze is beperkt.