

Meer dan stenen: science parks als belegbare ecosystemen

Science parks dragen bij aan maatschappelijke doelen zoals kennisontwikkeling en regionale versterking. Voor beleggers vormt de vastgoed-dynamiek op science parks bovendien een kans om te investeren in een veerkrachtige deelmarkt.

Door Nick ten Haaf, Robin Brett van Steen en Benny Ng

Science parks (SP's) zijn geografisch duidelijk afgebakende locaties waar technologische bedrijven, onderzoeksinstituten en vaak ook universiteiten zich concentreren. Ze winnen terrein onder institutionele beleggers vanwege hun unieke positie binnen het bredere vastgoedlandschap. Daarbij combineren ze een strategische ligging, nauwe banden met kennisinstellingen en een dynamische mix van jonge en volwassen bedrijven met een technologisch karakter. In plaats van te vertrouwen op louter stabiele huurders, ligt de kracht van SP's in hun vermogen om innovatieve bedrijvigheid te doen ontstaan, aan te trekken én te faciliteren. Verhuisdata tonen waar ecosystemen veerkrachtig zijn, waar bedrijven doorgroeien en waar het vastgoed meebeweegt met de ruimte-vraag. Juist deze combinatie van dynamiek en veranke-

ring maakt SP's relevant voor portefeuilles met een langetermijnvisie.

Onderzoek naar verhuisbewegingen binnen science parks levert waardevolle inzichten

Verhuisbewegingen binnen SP's bieden institutionele beleggers waardevolle inzichten in de onderliggende kracht van innovatieve ecosystemen. Deze mobiliteit zegt iets over groeipotentieel, vestigingsloyaliteit én het vermogen van SP's om bedrijven vast te houden of door te laten groeien. Onze analyse beslaat 37 volwaardige SP-locaties in Nederland, waarbij 6.953 bedrijven tussen 2014 en 2024 zijn gevolgd via KvK-postcode-data. In totaal verhuisde 36% van de bedrijven minstens eenmaal. De populatie bestaat uit 39% start-ups, 21% scale-ups en 40% mature bedrijven.

Risicospreiding door optimale huurdersmix

Mobiliteitspatronen: Van alle bedrijven verhuisde 36%. Start-ups tonen de hoogste mobiliteit (47%), gevolgd door scale-ups (33%) en mature bedrijven (27%). Op universitaire SP's ligt het mobiliteitspercentage iets hoger (38%) dan op corporate SP's (33%).

Verschillen per SP-type:

Op universitaire SP's verhuizen bedrijven vaker binnen de campus (35%) dan op corporate SP's (33%). Ook verhuizen bedrijven op universitaire SP's relatief vaker naar andere SP's. Corporate SP's tonen juist meer triggers voor verzelfstandiging en overname (12% versus 3%). Dit onderstreept de rol van het type ankerinstelling in het sturen van ecosysteemgedrag.

Bedrijfscontinuïteit en verhuisgedrag per groeifase:

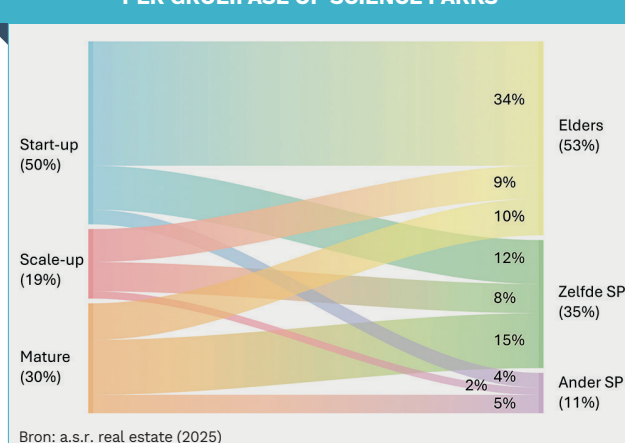
De kans op opheffing varieert duidelijk per bedrijfsfase. Start-ups hebben het hoogste opheffingspercentage (29%), gevolgd door scale-ups (19%) en mature (15%). Tegelijkertijd zijn mature bedrijven het minst mobiel: 72% verhuisde niet gedurende de onderzoeksperiode. Dit

wijst op sterke lokale binding, maar dit resulteert niet automatisch in een hogere overlevingskans. Scale-ups combineren juist relatief lage opheffingspercentages met gematigde mobiliteit. Voor beleggers benadrukt dit het belang van huurderssamenstelling: groeifase bepaalt niet alleen risico, maar ook het vestigings- en verhuisgedrag van huurders.

Verhuisrichting en retentie per groeifase:

Een verdere uitsplitsing biedt meer inzicht in de verhuisbewegingen van verschillende bedrijfstypen. Kijkend naar de 50% grootste SP's blijkt dat naarmate bedrijven verder gevorderd zijn in hun ontwikkelingsfase, de kans groter wordt dat zij binnen het SP blijven. Start-ups verhuizen in 25% van de gevallen binnen hetzelfde SP, bij scale-ups stijgt dit naar 41%, en bij mature bedrijven tot 50%. Ook de verplaatsingen naar andere SP's nemen toe met de groeifase: van 9% bij start-ups tot 12% bij scale-ups en 16% bij mature bedrijven. Het totale aantal verhuisbewegingen bestaat voor 50% uit start-ups, 19% scale-ups en 30% mature bedrijven (zie Figuur 1).

FIGUUR 1: VERHUISRICHTING EN RETENTIE PER GROEIFASE OP SCIENCE PARKS



‘De combinatie van mobiliteit, retentie en ecosysteem-gedreven groei positioneert SP’s als een opzichzelfstaande asset class, met eigen dynamiek en een ander risicoprofiel.’

Deze trend wijst op een toenemende verbondenheid met het bredere ecosysteem naarmate bedrijven volwassen worden. Waar jonge bedrijven vaker uitstromen of stoppen, blijkt dat groeiende ondernemingen bewust binnen het SP blijven bewegen. Dit kan duiden op lokale verankering, het zoeken naar meer gespecialiseerde voorzieningen, opschaling of strategische nabijheid tot andere kennispartijen.

Science parks: het samenspel tussen dynamiek en binding biedt toekomstbestendige waarde

Verhuisdata zijn meer dan operationele signalen – ze fungeren als indicatoren voor de gezondheid en veerkracht van SP-ecosystemen. Voor beleggers is het relevant om te begrijpen waar dynamiek bij groei hoort en waar retentie juist waarde creëert. Dat vraagt om een huisvestingsaanpak die meebeweegt met de levensfase van bedrijven: van flexibele laboratoria en kortlopende contracten voor start-ups tot langdurige overeenkomsten voor volwassen Research & Development organisaties.

SP’s onderscheiden zich doordat ze enerzijds ruimte bieden aan stabiele, kapitaal-krachtige huurders – zoals

onderzoeksinstituten als gevestigde Research & Development bedrijven – en anderzijds groeipotentieel huisvesten in de vorm van jonge innovatieve bedrijven. De combinatie van mobiliteit, retentie en ecosysteem-gedreven groei positioneert SP’s als een opzichzelfstaande asset class, met een eigen dynamiek en een ander risicoprofiel, en maakt ze aantrekkelijk voor beleggers die binnen real assets zoeken naar spreiding, toekomstgerichtheid en een zekere mate van inflatiebescherming.

De maatschappelijke component – via sectoren als life sciences, medische technologie, duurzame voedselvoorziening en high-tech systems – versterkt het strategische profiel van deze categorie. Zonder te pretenderen dat elk SP automatisch maatschappelijke impact levert, kunnen goed beheerde parken bijdragen aan bredere portefeuilledoelen op het snijvlak van rendement, innovatie en impact.

Conclusie

Science parks zijn geen klassiek vastgoedproduct. Ze liggen op het snijvlak van innovatie, bedrijvigheid en talent. De verhuisanalyse bevestigt dat deze ecosystemen goed

functioneren: doorstroming, scale-ups groeien door, en volwassen bedrijven blijven ingebed. SP’s combineren dus vitaliteit met stabiliteit – een zeldzame combinatie in het vastgoedlandschap. SP’s zijn nauw verbonden met technologische en maatschappelijke trends, zoals digitalisering, medische technologie, duurzame chemie, klimaatadaptatie, defensie, veiligheid en voedselzekerheid. Hierdoor gedraagt vastgoed op SP’s zich anders dan de traditionele kantorensector die sterker conjunctuurvolgend is.

Beleggers die SP’s opnemen in hun allocatie, positioneren zich voor de lange termijn: met stabiele huurinkomsten, diversificatie, exposure naar innovatie, en een structurele bijdrage aan de kenniseconomie. Hoewel die impact niet altijd direct in cijfers te vatten is, maakt het SP’s tot een relevante bouwsteen in portefeuilles die sturen op zowel rendement als impact. Daarmee kunnen ze een waardevolle rol spelen in de asset allocatie van instellingen die toekomstgericht willen investeren. Verdieping in deze beleggingscategorie kan lonen voor wie zoekt naar investeringen met inhoudelijke relevantie én portefeuillekracht op de lange termijn. ■

Disclaimer

Dit is een publicitaire mededeling bestemd voor professionele beleggers. Beleggen brengt risico's met zich mee. U kunt uw geld verliezen. Behaalde resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Bij het maken van beleggingsbeslissingen moet rekening worden gehouden met alle kenmerken en doelstellingen van het beleggingsproduct, zoals beschreven in het prospectus van het beleggingsproduct. ASR Real Estate B.V. is een beheerder van beleggingsfondsen en is opgenomen in het AFM-register. Meer informatie over de diensten van a.s.r. real estate en aanvullende informatie over duurzaamheidsaspecten vindt u hier: www.asrrealestate.nl. Dit bericht is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat informatie in dit bericht niet volledig of niet volledig juist is. Aansprakelijkheid als gevolg van deze publicitaire mededeling wordt niet aanvaard.



Nick ten Haaf

Researcher, a.s.r. real estate



Robin Brett van Steen

Researcher, a.s.r. real estate



Benny Ng

Fund Manager
ASR Dutch Science Park Fund,
a.s.r. real estate

IN HET KORT

Science parks als asset class bieden een unieke combinatie van dynamiek en stabiliteit binnen een vastgoedallocatie.

Bedrijvendynamiek varieert per groeifase en vereist een passend vastgoedaanbod.

Science parks zijn essentieel voor wie duurzame, betekenisvolle investeringen zoekt in innovatie en daarmee een bijdrage wil leveren aan de kenniseconomie.