



**ONDERZOEK** Een sterkere stadseconomie en welvaart, maar ook woningtekorten en verkeer

Het Leiden Bio Science Park van boven gezien. Links in beeld de spoorlijn en het LUMC en helemaal rechts de afrit van de A44 en een strookje van het Oegstgeestse deel van het park. FOTO HIELCO KUIPERS

# Wat is de waarde van het Bio Science Park?

Het Bio Science Park is belangrijk voor Leiden en de regio. Het heeft de stad na de teloorgang van de maakindustrie gered en naar nieuwe hoogten gestuwd. Maar wat is de waarde van het park voor de stad eigenlijk? En hebben Leidenaars die er niet werken er eigenlijk wel wat aan?

Martijn de Meulder

Aanvankelijk was woningbouw gedacht in het gebied, huizen die nu goed van pas zouden komen. Er zijn de laatste jaren ook flats neergezet, maar het draait er toch vooral om de slordige tachtig gebouwen waarin vooral wordt gewerkt, ontdekt en geproduceerd.

Is het dat waard geweest? „Een terecht vraag”, antwoordt de Leidse wethouder Paul Dirkse, verantwoordelijk voor het Bio Science Park. „Toch denk ik dat het goed is dat de gemeente ooit deze lijn heeft ingezet, een park voor specifiek biotech, en die lijn ook heeft vastgehouden. Je ziet dat het park nu wereldwijd bekend is en voor de stad veel gunstige effecten heeft. Werkgelegenheid is daar misschien wel de belangrijkste van. Niet alleen voor de hoger opgeleiden in de laboratoria, daaromheen zijn ook heel veel mensen nodig. Denk aan bouwers, instrumentmakers, schoonmakers, cateraars, congresorganisatie, horeca en hotelier. Verzin het maar en het is

zend banen (5.400 fte) op het park zijn er maar drieduizend direct te koppelen aan 'life sciences and health', het klassieke beeld van biotech. De veruit grootste werkgever op het park is het LUMC, waar zeventuizend mensen werken. Nog eens tweeduizend werken er bij andere gezondheidsinstellingen en meer dan vierduizend op en rond de universiteit. Maar goed, werk is werk en we zoeken naar de waarde van het Bio Science Park als geheel.

**241 miljoen euro**

Wat levert al die activiteit dan in de Leidse portemonnee op? De gemiddelde beloning voor een werknemer op het Bio Science Park is 47 duizend euro per jaar, samen verdienen de werkenden in het gebied dus ieder jaar 724 miljoen euro. Leidenaars (een derde) nemen daarvan 241 miljoen euro mee naar huis. Bruto, dus voor belastingen en andere vaste afdrachten. Uiteindelijk wordt er ongeveer 100 miljoen euro per jaar van in de stad uitgegeven.

Daarnaast geeft de gemeenterede jaar rond 3,8 miljoen euro uit aan het park - denk aan onderhoud van de wegen, subsidies om bedrijven en instellingen naar Leiden te halen en personeelskosten - en krijgt zij rond 8,3 miljoen euro per jaar terug. Het grootste deel komt uit de onroerendezaakbelasting, toeristenbelasting van sciencepark-

bezoekers die overnachten, grondverkoop en pacht.

De waarde van het Bio Science Park voor de Leidse samenleving als geheel valt dus aardig te berekenen. Maar hoeveel is het park zelf eigenlijk waard? Wat zou je moeten betalen voor het hele gebied, inclusief de opstallen en actieve bedrijven? Klein detail: opkopen kan niet, de universiteit en gemeente bezitten het grootste deel van de gronden. Wil je een bedrijf starten, dan kun je een lap grond voor een halve eeuw in erfpacht krijgen. Meer niet.

Er zijn nog maar een paar stukken beschikbaar voor nieuwe gebouwen. Die liggen vooral langs de Plesmanlaan en natuurlijk in het nieuwe Oegstgeestse deel van het park. In de verkoopdocumenten die het vastgoedbedrijf van de universiteit uitgeeft valt mooi op te maken hoeveel die grond kost. De precieze waarde van een vierkante meter LBSP is - zoals alles in het vastgoed - afhankelijk van de locatie en het doel. Zo betaal je voor laboratoria minder dan voor kantoren, maar ruwweg kost een vierkante meter je rond 400 euro. Een hectare is 4 miljoen euro. Het hele park is 10 hectare groot, dus aan grond ligt er voor 440 miljoen euro.

Grond is natuurlijk weinig waard zonder zinvol gebruik, in dit geval door er gebouwen op te zetten. Maar hoeveel al dat vast-

„  
Uiteindelijk gaat het om wat Leiden aan het park heeft

## De minuskant

Prachtig, zo'n wetenschapspark dat veel mensen aantrekt en veel waard is. Maar het heeft ook negatieve effecten op de stad en de regio, vooral op het verkeer in de stad en de druk op de toch al extreem krappe Leidse woningmarkt.

Door de komst van nieuwe grote bedrijven als Bristol Myers Squibb en de constante expansie van de

bestaande bedrijven komen er de komende drie jaar vermoedelijk ook nog eens vierduizend banen bij op het park. Waar moeten die mensen in vredesnaam wonen?

Wethouder Paul Dirkse: „Dat zijn inderdaad de grote vragen voor de komende tien jaar. Waar haal je de mensen vandaan en hoe houden we het hier leefbaar? Leiden heeft geen grote uitleglocaties waar we veel huizen kunnen

bouwen. Dat moeten we dus binnen de stadsgrenzen doen. Afgelopen jaar hebben we duizend woningen toegevoegd aan de stad en de komende jaren richting 2030 willen we er nog 8500 toevoegen. Maar het is altijd wel in iemands achtertuin en dat levert weerstand op, we zullen creatief moeten zijn. Dat geldt ook voor het openbaar vervoer en de wegen. De Leidse Ring Noord en de Rijnland-

route zijn voorbeelden waarmee we het verkeer beter rond de stad willen leiden.” Dirkse zou Dirkse niet zijn als hij er niet een lichtpuntje in zou zien: „Het is ingewikkeld en als gemeente kunnen we het niet allemaal alleen. We hebben het Rijk nodig bij dit soort vraagstukken. Maar kennelijk wonen we hier op een plek waar mensen graag naartoe komen en willen blijven. Hoe mooi is dat?”

goed waard is valt moeilijk te berekenen zonder ieder gebouw apart te taxeren. Door de leeftijd van het park is de diversiteit ervan ook enorm. Het Sylviuslaboratorium - anno 1975 - is van een heel andere waarde dan het gloednieuwe Biopartner 5 gebouw bijvoorbeeld (bouwkosten 20 miljoen).

**Beursgenoteerd**

Maar niet getreurd, we kunnen de waarde van het geheel wel een beetje benaderen aan de hand van de recente verkoop van een ander technologiepark: de High Tech Campus in Eindhoven. Dit bedrijventpark waar verschillende grote techbedrijven als ASML, Intel en Philips een vestiging hebben en waar net als in Leiden vele start-ups resideren, werd afgelopen zomer voor rond 1,1 miljard euro verkocht aan een Amerikaanse investeerder. Op dat park werken twaalfduizend mensen in ruim veertig gebouwen en 235 bedrijven.

In Leiden werken negenduizend mensen meer in ongeveer tachtig gebouwen, en - volgens het rekenkamerrapport - 349 bedrijven. Het zijn wat grove variabelen, maar zelfs als we het conservatief doorrekenen dan is het Bio Science park alleen in grond en vastgoed dus al

snel meer dan twee miljard euro waard.

De waarde van bedrijven weet je vaak pas bij overname of als ze een beursnotering hebben. Vorig jaar werd bijvoorbeeld Batavia Biosciences verkocht voor 267 miljoen euro. Galapagos is op de beurs 3,8 miljard waard, Pharming en Pharvaris beide een half miljard. Centocor - een van de eerste bedrijven op het park in de jaren tachtig - werd in 1999 voor 4,5 miljard verkocht aan Johnson & Johnson. Crucell - nu ook Johnson & Johnson - leverde in 2010 zo'n 2,8 miljard op. Octopus twee jaar later niet meer dan 26 miljoen euro.

Maar hoeveel die andere bedrijven op het park waard zijn? Er zijn veertien doorgaans gezonde bedrijfsacties in de fabricage farmaceutische grondstoffen en producties, zoals Janssen en HAL - die laatste harkt jaar op jaar meer dan twintig miljoen euro nettowinst binnen. Maar er zijn nog veel meer bedrijven in de onderzoeksfase - 72 volgens het rekenkamerrapport - die voor een groot deel het biomedische hart van het park vormen. Als we naar de jaarrekeningen van die bedrijven kijken, dan is het antwoord: nul euro. Vooruit, misschien een paar ton voor inventa-

ris, mensen, goodwill en patenten, dat is het wel. Dat komt omdat het ontwikkelen van een nieuw medicijn of therapie makkelijk tien jaar of meer in beslag neemt. Tot de tijd dat het zo ver is hangen deze bedrijven aan het infuus van investeerders.

Normaal gesproken kun je daarmee rekenen: stel dat een investeerder 10 miljoen euro stort voor 25 procent van de aandelen, dan kun je zeggen dat een bedrijf dus 40 miljoen euro waard is. In de life sciences is dat grote onzin. Er is immers geen sprake van reële omzet of direct uitzicht daarop, laat staan een helder beeld van wat die omzet later gaat worden. De potentie is er wel, maar pas nadat het medicijn is ontwikkeld, de klinische studiefases zijn doorlopen en het product is goedgekeurd door de autoriteiten. Op dat moment kan het ineens hard gaan, tot die tijd weet niemand het.

**Lakenhandel**

Dus hoeveel is het Leiden Bio Science park dan waard? Op zijn minst elf miljard euro, als we twee miljard nemen voor grond en vastgoed en negen voor de beursgenoteerde- en verkochte bedrijven. Daarbij gaan we uit van gelijk-

ke waarde van de verkochte bedrijven als ten tijde van de overname en krijgen alle andere bedrijven op het park een waarde van nul. Dat laatste is natuurlijk niet reëel, vooral omdat er buiten de life sciences nog honderden ondernemingen uit vele disciplines op het park actief zijn die wel met enige redelijkheid te waarderen zijn. Die elf miljard is dus de absolute ondergrens, de werkelijke waarde ligt hoger.

Dirkse: „Uiteindelijk gaat het natuurlijk niet om de waarde in geld, maar om wat Leiden aan het park heeft. Dat draait om werkgelegenheid, maar er zijn nog zoveel meer effecten. Leiden is er wereldberoemd door geworden, we trekken als stad weer mensen aan zoals Leiden dat deed ten tijde van de lakenhandel. Het heeft de stad uit de crisis in de jaren tachtig geholpen en gebracht tot wat het nu is.”

Interessante vraag is dan hoe zou Leiden eruit zou zien als het Bio Science Park er niet zou zijn. Dirkse: „Denk aan Zoetermeer of Alkmaar. Prachtige steden hoor, maar dan had Leiden niet de dynamiek van nu. Wat was dan je smool geweest. Wat was dan je banenmotor? Ik denk dat we het goed getroffen hebben.”

**In cijfers**

Aantal bedrijven: 349  
Waarvan in de biotech: 86  
Leidenaars verdienen samen ieder jaar 241 miljoen euro op het park  
Daarvan geven ze 100 miljoen euro uit in de stad  
Aantal banen: 21.000  
Waarvan Leidenaars: 6000  
Omvang: 10 hectare  
De grond is rond 440 miljoen euro waard  
Het park als geheel is minstens 1 miljard euro waard