

Gemeente Groningen
Dienst RO/EZ, afd. EZ
t.a.v. de heer 5.1.2e
Postbus 7081
9701 JB Groningen

5.1.2e

DIENST RO/EZ	
REG. NR.	RO04.2405
INWERK.	31 MAART 2004
DOSK. N.	-1
STAVEN	
12	
12	
EZ	FM

Groningen, 12 maart 2004

Betreft: offerte huisvestingsonderzoek voor een bedrijfsverzamelgebouw voor de energiesector in de gemeente Groningen

Geachte heer 5.1.2e

Overeenkomstig afspraak laten wij u bijgaand onze offerte toekomen voor de werkzaamheden welke wij kunnen verrichten ten behoeve van het beantwoorden van uw vraag met betrekking tot de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw voor de energiesector in de gemeente Groningen. Zoals aangegeven in de offerte kunnen wij spoedig met deze opdracht starten, zodat nog voor de zomervakantie de resultaten kunnen worden besproken. In verband met deze planning verzoeken wij u tijdig de opdracht te bevestigen.

In de verwachting u met deze offerte van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijke groet,

G. van Werven

5.1.2e

5.1.2e

Reitdiepskade 4
9718 BP Groningen

Tel (050) 360 44 33
Fax (050) 360 48 18

E-mail post@vanwerven.com
Site www.vanwerven.com

Bank 1622.06.046
KvK 02068867



OFFERTE ENERGY VALLEY GEBOUW

1- Achtergrond

In 2002 heeft de provincie Groningen een door ons bureau verzorgde aanvraag ingediend in het kader van de regeling Tender InvesteringsProgramma's Provincies (TIPP). De betreffende aanvraag is door de beoordelingscommissie als beste gekwalificeerd, zodat er een bedrag van circa 6,8 miljoen Euro beschikbaar is gesteld voor een 8-tal projecten. Eén van deze projecten was de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van het project Energy Valley in de gemeente Groningen.

In de TIPP-aanvraag is uitgebreid weergegeven wat de visie is op de economische ontwikkeling van de provincie Groningen en welke functie het betreffende project (bedrijfsverzamelgebouw Energy Valley) hierin heeft. Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen we naar de bij de gemeente Groningen bekend TIPP-rapportages¹. De projectomschrijving is als bijlage bijgevoegd.

2- Projectbeschrijving

Van betekenis is dat het voorziene bedrijfsverzamelgebouw een flexibele invulling zal kennen en onderdak zal bieden aan bedrijven die een samenhang vertonen met de energiesector. Het gaat daarbij met name om:

- spin-offs van researchonderdelen op gas- en energiegebied (zoals Gasunie, Gazprom, en anderen);
- bedrijven die opleiding en training bieden aan werknemers in de energiesector, zoals de universiteit en het Delta Energy Institute;
- technologische bedrijven op energiegebied, zoals gespecialiseerde ingenieurs- en adviesbureaus, e.d., die graag bij elkaar in een herkenbaar gebouw willen zitten.

In eerste instantie wordt gemikt op een gebouw van circa 4000 m² dat huisvesting zal bieden aan circa 20 bedrijven/activiteiten. In de TIPP-aanvraag is aangegeven dat het project deel uit maakt van het bredere Energy Valley programma dat beoogt de energieactiviteiten in Noord-Nederland te bevorderen.

In de TIPP-aanvraag is aangegeven dat het bedrijfsverzamelgebouw eigen inkomsten zal verwerven uit de verhuur van bedrijfsruimte, maar dat het specifieke karakter van het gebouw in combinatie met de specifieke doelgroep een onrendabele exploitatie zal kennen. Dit is de reden waarom is voorgesteld een bijdrage te verstrekken.

¹ De TIPP-aanvraag bestaat uit drie deelrapporten:

- a- Ruimtelijk-economische visie;
- b- Projectbeschrijvingen, waaronder het project bedrijfsverzamelgebouw Energy Valley;
- c- Bijlagen behorende bij het provinciale programma.



De provincie heeft als geïndiceerde bijdrage door het Rijk een bedrag van € 515.061,- in de begroting opgenomen. Dit bedrag dient te worden vermeerderd met de daarbij behorende provinciale cofinanciering van € 77.259,-, zodat een bijdrage in de onrendabele top is gereserveerd van € 592.320,-.

Dit bedrag kan indien noodzakelijk worden opgehoogd met een nader te bepalen bijdrage uit de Kompasregeling.

3- De opdracht

De vraag richt zich op de wijze waarop het betreffende bedrijfsverzamelgebouw kan worden gerealiseerd, welke beheerstructuur wenselijk is en hoe de invulling van dit gebouw met huurders vorm kan vinden.

Voor een goede insteek ten aanzien van de wijze waarop het gebouw wordt vormgegeven dient nader onderzoek te plaatsvinden naar het concept van het bedrijfsverzamelgebouw waarbij de vastgoedcomponent het kernelement is. Voorts zal onderzoek moeten plaatsvinden naar potentiële gegadigden en zullen hun specifieke wensen in kaart moeten worden gebracht. Deze offerte is op deze beide aspecten gericht, waarbij de volgende vragen worden meegenomen.

1. In hoeverre bestaan in Nederland bedrijfsverzamelgebouwen die als voorbeeld kunnen dienen? Wat is hun bestaansrecht en welke belangrijke succes- c.q. faalfactoren kunnen worden onderscheiden?
2. Wat zijn belangrijke aandachtspunten in juridisch, financieel, organisatorisch en marketingtechnisch opzicht bij het realiseren van het bedrijfsverzamelgebouw?
3. Op welke soorten van huurders dient het bedrijfsverzamelgebouw zicht te richten. Welke consequenties heeft dit?
4. Welke (opstart-)kosten zijn niet uit de exploitatie van de huisvesting te financieren, zodat daarvoor een beroep zal moeten worden gedaan uit externe bronnen?

De beantwoording van deze vragen leidt tot de volgende stappen:

Stap 1:

1. Screenen van de markt op soortgelijke projecten;
2. Analyse van succesprojecten, alsmede het bezoeken van deze projecten, resp. het voeren van gesprekken met relevante personen;
3. Analyseren van het mislukken van bepaalde projecten;
4. Voor zover noodzakelijk analyseren van overige projecten welke raakvlakken vertonen met de opzet van een energiebedrijfsverzamelgebouw.



Stap 2:

1. In kaart brengen van mogelijke relevante rechtspersonen t.a.v. het eigendom c.q. de exploitatie van het onroerend goed;
2. In kaart brengen van relevante aspecten met betrekking tot huurovereenkomsten;
3. In kaart brengen van belangrijke additionele voorzieningen in het bedrijfsverzamelgebouw en wijze van organiseren;
4. In kaart brengen van relevante zaken ten aanzien van de exploitatie;
5. In kaart brengen van belangrijke gebouwaspecten voor een succesvol concept;
6. In kaart brengen van mogelijkheden voor financiering van het vastgoed;
7. In kaart brengen van relevante aspecten ten aanzien van het beheer van het onroerend goed.

Stap 3:

We zullen in beeld brengen wat de ontwikkelingsrichting van Energy Valley is, en wat dit betekent voor de invulling van het gebouw. We zullen concreet aangeven op welke huurders het gebouw zich dient te richten en hoe daaraan in vastgoedtermen invulling aan kan worden gegeven.

Stap 4:

Wij zullen de facetten behandelen welke van belang zijn bij het realiseren van het voorgestelde concept in een gebouw en aangeven welke financiële (opstart-)kosten hier mee gepaard kunnen gaan. Uiteraard beperken we ons daarbij zoveel mogelijk tot zaken die betrekking hebben op investeringen in het vastgoed, dan wel op zaken die in de exploitatie hiervan moeten worden meegenomen.

4- Organisatie en planning

Ons bureau zal alle noodzakelijk werkzaamheden uitvoeren om deze opdracht met succes uit te voeren. Hierbij zullen wij ons laten assisteren door Postma Vastgoed Consultancy, daar waar het gaat om zaken met een specifiek vastgoedkarakter.

Het team dat zich met de betreffende opdracht zal bezig houden bestaat uit de volgende personen:

- Drs. G. van Werven – Directeur Van Werven - *lokale en regionale economische ontwikkeling*
- G. W. Postma (MCG) - Directeur Postma Vastgoed Consultancy
- 5.1.2e - Vastgoedconsultant

Wij stellen voor dat het project wordt begeleid door een door de gemeente samen te stellen begeleidingsteam dat formeel als aanspreekpunt voor ons kan gelden. Wij stellen voor dat tenminste drie overleg plaats vindt met het begeleidingsteam:

- a- aan het begin van onze werkzaamheden
- b- halverwege onze werkzaamheden
- c- aan het eind van onze werkzaamheden



En voorts zo vaak opdrachtgever of opdrachtnemer dit wenselijk achten.

De planning is erop gericht om nog voor de zomervakanties tot en conceptrapportage te komen. In verband met de hoeveelheid werk en de sequentiële planning daarvan betekent dit dat de werkzaamheden in begin april zullen moeten starten.

5- Kostenberekening

De kostenberekening van onze dienstverlening vindt plaats op basis van ingeschatte benodigde uren, waarbij wij het risico van meer benodigde uren voor onze rekening nemen. Uiteraard zal de deadline hierbij niet worden overschreden. Vanzelfsprekend geldt voorstaande alleen voor zover tussentijds van uw zijde de opdracht niet substantieel wordt uitgebreid met toegevoegde vragen.

Ten aanzien van de verschillende stappen hebben we een urenberekening gemaakt, waarbij uitgegaan wordt van een gemiddeld uurtarief van € 100,-- te vermeerderen met BTW. Ingecalculeerd is hierbij dat deskresearch door juniorconsultants van ons kantoor worden uitgevoerd. Voor de verschillende vragen hebben we de volgende uren begroot:

- Stap 1 - 40
- Stap 2 - 100
- Stap 3 - 40
- Stap 4 - 20

Derhalve totaal: 200 uur tegen € 100,-- is € 20.000,-- te vermeerderen met BTW.

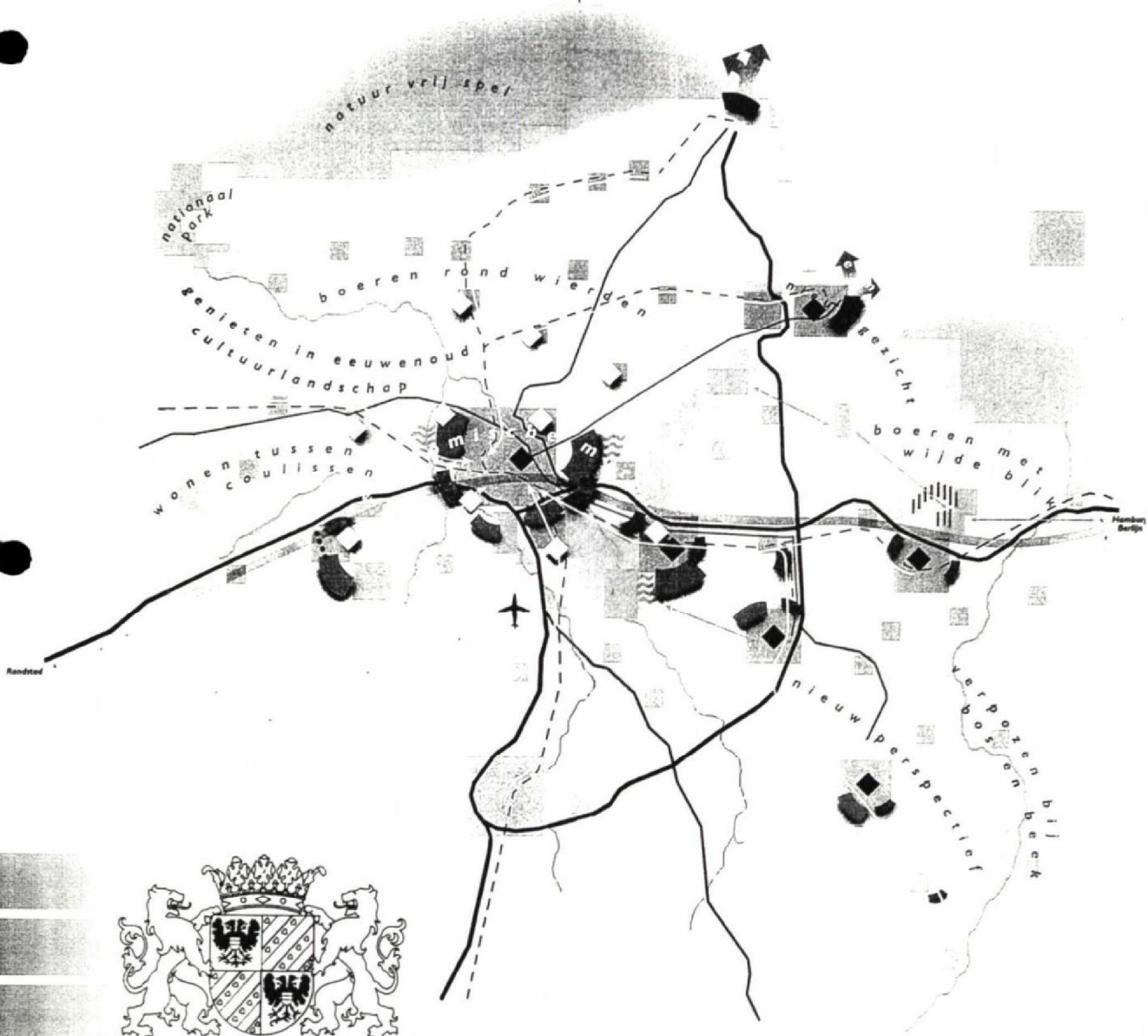
Dit bedrag is inclusief eventuele aanverwante kosten ten aanzien van het project zoals reiskosten, opgevraagde handelsinformatie, onkosten voor relevante publicaties met betrekking tot voorbeeldprojecten, kantoorkosten, enz.

Wij stellen voor om 50% van voornoemd bedrag te declareren bij aanvang van het project. Het overige deel wordt gedeeld na afronding van de werkzaamheden.

Het onderzoek zal worden overhandigd in de vorm van een eindrapportage. Standaard leveren wij vier exemplaren. Een eerste versie van de rapportage zal als concept worden ingediend zodat wij eventueel op uw verzoek zaken nader kunnen specificeren, toelichten dan wel bijstellen.

Projectbeschrijvingen van het provinciale programma

TIPP - 2002



provincie groningen

7. GEMEENTE GRONINGEN: ENERGY VALLEY

Projectnaam : Energy Valley
Projectuitvoerder : Gemeente Groningen
Soort project : Bedrijfsverzamelgebouw

Inhoudelijke beschrijving

A. Huidige situatie

Gas en energie is een belangrijke economische sector voor de provincie Groningen, vanwege de winning, het transport, de bewerking en de verhandeling van aardgas; en vanwege het kenniscluster dat hier omheen is ontstaan. In de provincie wordt gas gewonnen (bij Slochteren en in kleinere velden) en er wordt gas uit de Noordzee en Oost-Europa per pijpleiding aangevoerd. De Gasunie, een van de belangrijkste spelers in dit veld, is gevestigd in Groningen.

Rondom deze activiteiten is een heel energiecluster ontstaan, dat we graag willen uitbouwen. Dat is belangrijk omdat er grote groeikansen zijn, terwijl er anderzijds (door sterke verschuivingen in de sector) grote risico's zijn om delen van het cluster te verliezen als we niets doen.

Belangrijke onderdelen van het cluster zijn:

- de Gasunie (die in delen zal worden opgesplitst, en waarvan belangrijke delen als internationale handel (jaaromzet € 12 miljard) en research (100 fte. werkgelegenheid, veel spin-off, links met duurzame energie) in Groningen zullen blijven, mits we het cluster versterken;
- de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) in Assen;
- de Rijksuniversiteit Groningen, in het bijzonder de faculteit Wiskunde, Scheikunde en Natuurkunde³; Bedrijfskunde en economie⁴; Gasuniversiteit⁵ en IVEM⁶;
- De energiebedrijven Essent, Nuon, Eneco ontplooiën belangrijke activiteiten in Groningen. De bedrijven werken aan projecten op het gebied van biomassa, vergisting, aardwarmte, restwarmte, zonne- en windenergie. De vraag naar groene stroom is groot, en er zijn de eisen vanuit het Kyoto-protocol;
- energieproductie: centrales in de Eemshaven en Delfzijl, en in het Friese Bergum;
- Spin-offs: gespecialiseerde ingenieurs- en adviesbureaus (KNN, Haskoning Energy, Honeywell); aanleg van pijpen en kabels (Koopgroep); diverse productiebedrijven;
- ondersteunende overheden: steun voor gasopslag bij Langelo en Grijpskerk en voor windmolenpark Eemshaven; Energiekompas met voorstellen op het gebied van duurzame energie.

³ vakgroepen Energie en materiaalkunde - biomassa, zonne-energie; Technische natuurkunde - materialen en coatings; Kernfysica - kernfysisch versneller instituut; Nanotechnologie - BioMade. Verder: samenwerking met ECN en Gasunie Research.

⁴ Economische aspecten van de bedrijfstak, incidentele onderzoeken naar besluitvormingstrajecten.

⁵ Samenwerking RUG - Gasunie op gebied van opleiding van (Oosteuropese) Gasunie-relaties.

⁶ Centre for Energy and Environmental Studies, een interdisciplinaire onderzoeksgroep die zich bezighoudt met energie en materialen; landgebruik en natuur; gedrag en omgeving.

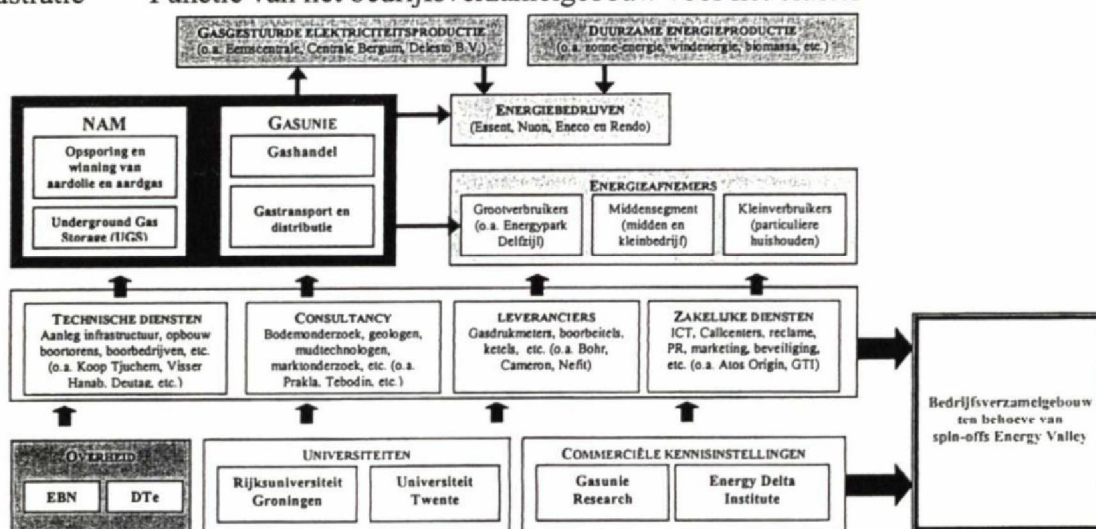
Kansen voor uitbouw (tevens noodzakelijk om dreigingen weg te nemen van inzakken van het cluster door wegtrekken van delen van bedrijven a.g.v. liberalisering en concentratie) van het cluster liggen in:

- uitbouwen van de onderlinge kruisverbanden en samenwerkingen;
- kennis centraal (onderzoek, spin-offs, toepassing);
- gericht op duurzaamheid (zowel voor bestaande als nieuwe energiedragers);
- en met benutting van specifieke vestigingsplaatsvoordelen. Groningen biedt (door aanwezigheid van kennis, verwante bedrijven, ruimte en investeringspremies) goede mogelijkheden voor vestiging van zonnecelproducenten, onderzoeksinstellingen, internationale bureaus en kennisintensieve spin-offs en toeleveranciers.

Specifiek voor deze laatste groep (kennisintensieve spin-offs en toeleveranciers) willen we een bedrijfsverzamelgebouw ontwikkelen. We dienen dat in dit TIPP-programma in.

B. Te nemen maatregelen

Illustratie Functie van het bedrijfsverzamelgebouw voor het cluster



We gaan een gebouw realiseren van circa 4.000 m² groot worden, met een flexibele indeling, dat onderdak zal bieden aan circa 20 bedrijven, uit de volgende doelgroepen:

- spin-offs van research-onderdelen op gas- en energiegebied, voortkomende uit kennisinstellingen en energiebedrijven (zoals Gasunie Research, Gazprom en anderen);
- bedrijven die opleiding- en training bieden aan werknemers van de energiesector, zoals de universiteit, Delta Energy Institute;
- technologische bedrijven op energie-gebied, zoals gespecialiseerde ingenieurs-/adviesbureaus e.d., die graag bij elkaar in een herkenbaar gebouw willen zitten.

Voor het verzamelgebouw is vanuit deze groepen grote belangstelling, zoals blijkt uit de thans lopende concretiseringsstudie, waarin met alle marktpartijen indringende gesprekken worden gevoerd.

Ondanks deze grote belangstelling is voor dit verzamelgebouw een actieve rol van de overheid nodig, omdat de markt dergelijke gebouwen niet gaat ontwikkelen. De reden is dat de markt dergelijke projecten te afwijkend en riskant vindt. Projectontwikkelaars zijn uitstekend in staat 'standaard' kantoorcomplexen te realiseren, maar zijn huiverig voor het ontwikkelen voor een kleine groep gespecialiseerde bedrijven, waar wellicht meer mutaties zijn te verwachten (uitbreidingen, inkrimpingen, verhuizingen) en waar voor bepaalde bedrijven (startende spin-offs) in aanvang lagere huurprijzen moeten worden gevraagd. Hierbij speelt een rol dat, om de ambities van Energy Valley te verwezenlijken, er enkele bijzondere faciliteiten in het gebouw zullen zijn, zoals testfaciliteiten, vergader- en tentoonstellingsruimtes en dergelijke, waardoor het voor commerciële verhuurders niet aantrekkelijk is. Het beleid in Groningen is om in principe alle bedrijfsverzamelgebouwen door de markt te laten ontwikkelen, en alleen actief overheidsbeleid te ontwikkelen waar de markt het laat afweten, zoals voor bijzondere doelgroepen (als Energy Valley, maar ook bijvoorbeeld science parks en starters-complexen) en/of bijzondere regio's.

Er is een stevig draagvlak voor dit project bij de gemeente Groningen, de Gasunie en partners en de Rijksuniversiteit. Voor dit project is dan ook een initiatiefgroep gevormd bestaande uit de gemeente Groningen en de Gasunie. Deze initiatiefgroep stuurt het project aan en bewaakt het concept.

De realisatie van het gebouw komt waarschijnlijk in handen van de Stichting Industrie Gebouwen Groningen (SIG), en wordt waarschijnlijk gebouwd op het Zernike Science Park, het Science park van het Rijksuniversiteit. De bouw zal starten in 2003.

Dit bedrijfsverzamelgebouw maakt deel uit van het bredere project Energy Valley, dat wordt gesteund door de gemeente Groningen, de provincies Groningen en Drenthe, de Gasunie en de Rijksuniversiteit Groningen.

Bijdrage van de projecten aan de visie	
<i>Thema</i>	<i>Bijdrage</i>
Bijdrage in termen van vierkante meters:	4.000 m2 bruto vloeroppervlak.
Verbetering bereikbaarheid	Nvt
Beschikbaar komen van ruimte voor moeilijk plaatsbare bedrijven	Nvt.
Bevordering ondernemerschap door bedrijfsverzamelgebouwen	Ja, door dit project wordt het gas- en energiecluster versterkt en wordt in het bijzonder spin-off, en dus de economische impact van de ontwikkelde technologische kennis krachtig bevorderd.
Duurzaamheid: goed beheer	Nvt
Duurzaamheid: multimodaliteit/ benutting infrastructuur	Nvt
Duurzaamheid: optimalisatie personen/ goederenvervoer	Nvt
Duurzaamheid: meervoudig en collectief ruimtegebruik	Een bedrijfsverzamelgebouw is een vorm van collectief ruimtegebruik.
Duurzaamheid: industriële ecologie	Er worden twee soorten duurzaamheidswinsten geboekt: 1) de winst in het gebouw zelf, dat duurzaam en energiezuinig van constructie en concept zal zijn 2) de winst die bij andere bedrijven in de provincie geboekt wordt: er ontstaat immers een cluster van kennis op het gebied van energie, efficiency en duurzaamheid, emissiearme verbranding, vergassing, koppelingen energiestromen tussen bedrijven, en dergelijke. Die kennis willen we zo veel mogelijk inzetten in Groningse (pilot)projecten, en zo dus duurzaamheidswinsten boeken.

Gemeente Groningen

 T.a.v. de heer [redacted] 5.1.2e

 Afdeling Economische Zaken

 Postbus 7081

 9701 JB GRONINGEN

Groningen, 19 mei 2004

Betreft: Offerte werkzaamheden inzake Ennergy Valley gebouw

Geachte heer [redacted] 5.1.2e

Hierbij ontvangt u zoals afgesproken met Gerrit van Werven de offerte voor de werkzaamheden inzake het Ennergy Valley gebouw.

Dit is de 2^e versie waarin alle opmerkingen zijn verwerkt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze informatie nog vragen hebben, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

 Van Werven – *Locale en Regionale Economische Ontwikkeling*

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e

Secretaresse

[redacted] 5.1.2e

DIENST RO / EZ		
REC. NO.	004.37235	
INVOER.	24 MEI 2004	
DRUKNO.	1824.22	
Kopie gemaakt:		
Dir.	Alg.	Paraaf
	E2	FM

Bijlage: projectbeschrijvingen

Reitdiepskade 4

 9718 BP Groningen

Tel (050) 360 44 33

Fax (050) 360 48 18

E-mail post@vanwerven.com

Site www.vanwerven.com

Bank 1622.06.046

KvK 02068867



OFFERTE ENERGY VALLEY GEBOUW

1- Achtergrond

In 2002 heeft de provincie Groningen een door ons bureau verzorgde aanvraag ingediend in het kader van de regeling Tender InvesteringsProgramm's Provincies (TIPP). De betreffende aanvraag is door de beoordelingscommissie als beste gekwalificeerd, zodat er een bedrag van circa 6,8 miljoen Euro beschikbaar is gesteld voor een 8-tal projecten. Eén van deze projecten was de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van het project Energy Valley in de gemeente Groningen.

In de TIPP-aanvraag is uitgebreid weergegeven wat de visie is op de economische ontwikkeling van de provincie Groningen en welke functie het betreffende project (bedrijfsverzamelgebouw Energy Valley) hierin heeft. Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen we naar de bij de gemeente Groningen bekend TIPP-rapportages¹. De projectomschrijving is als bijlage bijgevoegd.

2- Projectbeschrijving

Het voorziene bedrijfsverzamelgebouw zal een flexibele invulling kennen en onderdak bieden aan bedrijven die een samenhang vertonen met de energiesector. Het gaat daarbij met name om:

- spin-offs van researchonderdelen op gas- en energiegebied (zoals Gasunie, Gazprom, en anderen);
- bedrijven die opleiding en training bieden aan werknemers in de energiesector, zoals de universiteit en het Delta Energy Institute;
- technologische bedrijven op energiegebied, zoals gespecialiseerde ingenieurs- en adviesbureaus, e.d., die graag bij elkaar in een herkenbaar gebouw willen zitten.

In eerste instantie wordt gemikt op een gebouw van circa 4000 m² dat huisvesting zal bieden aan circa 20 bedrijven/activiteiten. In de TIPP-aanvraag is aangegeven dat het project deel uitmaakt van het bredere Energy Valley programma dat beoogt de energieactiviteiten in Noord-Nederland te bevorderen.

In de TIPP-aanvraag is aangegeven dat het bedrijfsverzamelgebouw eigen inkomsten zal verwerven uit de verhuur van bedrijfsruimte, maar dat het specifieke karakter van het gebouw in combinatie met de specifieke doelgroep tot een onrendabele exploitatie zal leiden. Dit is de reden waarom is voorgesteld een bijdrage te verstrekken.

De provincie heeft als geïndiceerde bijdrage door het Rijk een bedrag van € 515.061,- in de begroting opgenomen. Dit bedrag dient te worden vermeerderd met de provinciale cofinanciering van € 77.259,-, zodat een bijdrage in de onrendabele top is gereserveerd van € 592.320,-.

¹ De TIPP-aanvraag 2002 bestaat uit drie deelrapporten:

- a- Ruimtelijk-economische visie;
- b- Projectbeschrijvingen, waaronder het project bedrijfsverzamelgebouw Energy Valley;
- c- Bijlagen behorende bij het provinciale programma.



Dit bedrag kan indien noodzakelijk worden opgehoogd met een nader te bepalen bijdrage uit de Kompasregeling. Vooralnog zijn we er echter van uit dat een Kompas aanvraag niet noodzakelijk zal zijn. Het onderzoek zal hier echter definitieve duidelijkheid over moeten verschaffen.

3- De opdracht

De vraag richt zich op de wijze waarop het betreffende bedrijfsverzamelgebouw kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat aangegeven moet worden wat het concept van het verzamelgebouw is, welke beheerstructuur wenselijk is en hoe de invulling van dit gebouw met huurders vorm kan vinden.

Voor een goede insteek ten aanzien van de wijze waarop het gebouw wordt vormgegeven dient allereerst nader onderzoek te plaatsvinden naar het concept van het bedrijfsverzamelgebouw waarbij de vastgoedcomponent het kernelement is. Voorts zal onderzoek moeten plaatsvinden naar potentiële gegadigden en zullen hun specifieke wensen in kaart moeten worden gebracht. Deze offerte is op deze aspecten gericht, waarbij de volgende vragen worden meegenomen.

1. In hoeverre bestaan in Nederland bedrijfsverzamelgebouwen die als voorbeeld kunnen dienen? Wat is hun bestaansrecht en welke belangrijke succes- c.q. faalfactoren kunnen worden onderscheiden?
2. Wat zijn belangrijke aandachtspunten in juridisch, financieel, organisatorisch en marketingtechnisch opzicht bij het realiseren van het bedrijfsverzamelgebouw?
3. Op welke soorten van huurders dient het bedrijfsverzamelgebouw zich te richten. Bepaling van de vraag in de markt naar een dergelijke bedrijfsverzamelgebouw. Op basis hiervan voorlopige bepaling van het concept van het gebouw.
4. Aangeven van exploitatie-opzet in hoofdlijnen. Daarbij bijzondere aandacht voor de (opstart-)kosten die niet uit de exploitatie van de huisvesting zijn te financieren, zodat daarvoor een beroep zal moeten worden gedaan uit externe bronnen?
5. Definitieve bepaling van het concept, qua formule, metrage, prijsniveau, etc. Tevens het doen van een locatievoorstel.

De beantwoording van deze vragen leidt tot de volgende stappen:

Stap 1: Orientatie

1. Screenen van de markt op soortgelijke projecten;
2. Analyse van succesprojecten, alsmede het bezoeken van deze projecten, resp. het voeren van gesprekken met relevante personen;
3. Analyseren van het mislukken van bepaalde projecten;
4. Voor zover noodzakelijk analyseren van overige projecten welke raakvlakken vertonen met de opzet van een energiebedrijfsverzamelgebouw.



Stap 2: Analyse relevante aspecten

1. In kaart brengen van mogelijke relevante rechtspersonen t.a.v. het eigendom c.q. de exploitatie van het onroerend goed;
2. In kaart brengen van relevante aspecten met betrekking tot huurovereenkomsten;
3. In kaart brengen van belangrijke additionele voorzieningen in het bedrijfsverzamelgebouw en wijze van organiseren;
4. In kaart brengen van relevante zaken ten aanzien van de exploitatie;
5. In kaart brengen van belangrijke gebouwaspecten voor een succesvol concept;
6. In kaart brengen van mogelijkheden voor financiering van het vastgoed;
7. In kaart brengen van relevante aspecten ten aanzien van het beheer van het onroerend goed.

Stap 3: Bepaling van het voorlopig concept

We zullen in beeld brengen wat de ontwikkelingsrichting van Energy Valley is, en wat dit betekent voor de invulling van het gebouw. We zullen concreet aangeven op welke huurders het gebouw zich dient te richten en hoe daaraan in vastgoedtermen invulling aan kan worden gegeven. Voorts zal een inschatting worden gemaakt van de omvang van deze doelgroep, zodat de realiseringskans en de gewenste omvang en aard van het gebouw kan worden aangegeven. Dit betekent dat het voorlopig concept van het gebouw wordt bepaald, alsmede de wijze waarop het in de markt wordt gezet.

Stap 4: Financiën en organisatie

Wij zullen de facetten behandelen welke van belang zijn bij het realiseren van het voorgestelde concept in een gebouw en aangeven welke financiële (opstart-)kosten hier mee gepaard kunnen gaan. Uiteraard beperken we ons daarbij zoveel mogelijk tot zaken die betrekking hebben op investeringen in het vastgoed, dan wel op zaken die in de exploitatie hiervan moeten worden meegenomen. Dit betekent dat ook uitspraken zullen worden gedaan over de gewenste organisatieopzet. Op basis van deze informatie kan het voorlopig concept worden aangepast.

Stap 5: Formulering definitief concept bedrijfsverzamelgebouw

Bij deze stap gaat hem om de eindbepaling van het concept voor het bedrijfsverzamelgebouw. Definitieve bepaling van de formule, de doelgroep, het metrage, het prijsniveau, etc. Bij dit concept zullen in de markt locaties worden gezocht die aan de te stellen eisen voldoen. Voorgesteld wordt 1 of 2 locaties te beschrijven.

4- Eindproduct

Als eindproduct zal een rapportage worden geleverd, waarin van de uitkomsten van de hier boven genoemde stappen afzonderlijk verslag wordt gedaan. Het eindresultaat omvat een helder voorstel voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw (of een gemotiveerde afwijzing indien blijkt dat e.e.a. niet haalbaar is). In het voorstel wordt het concept voor het gebouw beschreven en worden concrete uitspraken gedaan over de omvang, de gewenste invulling de doelgroep, het prijsniveau, de gewenste uitstraling, enz, enz. Voorts zal worden aangegeven welke de gewenste organisatievorm

- stap 2 Analyse relevante aspecten 40
 - stap 3 Bepaling voorlopig concept 100
 - stap 4 Financiën en organisatie 40
 - stap 5 Bepaling definitief voorstel 20
-
- Stap 1 - 40
 - Stap 2 - 70
 - Stap 3 - 40
 - Stap 4 - 30
 - Stap 5 - 20

Derhalve totaal: 200 uur tegen € 100,-- is € 20.000,-- te vermeerderen met BTW.

Dit bedrag is inclusief eventuele aanverwante kosten ten aanzien van het project zoals reiskosten, opgevraagde handelsinformatie, onkosten voor relevante publicaties met betrekking tot voorbeeldprojecten, kantoorkosten, enz.

Wij stellen voor om 50% van voornoemd bedrag te declareren bij aanvang van het project. Het overige deel wordt gefactureerd na afronding van de werkzaamheden.

Het onderzoek zal worden overhandigd in de vorm van een eindrapportage. Standaard leveren wij vier exemplaren. Een eerste versie van de rapportage zal als concept worden ingediend zodat wij eventueel op uw verzoek zaken nader kunnen specificeren, toelichten dan wel bijstellen.

7. GEMEENTE GRONINGEN: ENERGY VALLEY

Projectnaam : Energy Valley
Projectuitvoerder : Gemeente Groningen
Soort project : Bedrijfsverzamelgebouw

Inhoudelijke beschrijving

A. Huidige situatie

Gas en energie is een belangrijke economische sector voor de provincie Groningen, vanwege de winning, het transport, de bewerking en de verhandeling van aardgas; en vanwege het kenniscluster dat hier omheen is ontstaan. In de provincie wordt gas gewonnen (bij Slochteren en in kleinere velden) en er wordt gas uit de Noordzee en Oost-Europa per pijpleiding aangevoerd. De Gasunie, een van de belangrijkste spelers in dit veld, is gevestigd in Groningen.

Rondom deze activiteiten is een heel energiecluster ontstaan, dat we graag willen uitbouwen. Dat is belangrijk omdat er grote groeikansen zijn, terwijl er anderzijds (door sterke verschuivingen in de sector) grote risico's zijn om delen van het cluster te verliezen als we niets doen.

Belangrijke onderdelen van het cluster zijn:

- de Gasunie (die in delen zal worden opgesplitst, en waarvan belangrijke delen als internationale handel (jaaromzet € 12 miljard) en research (100 fte. werkgelegenheid, veel spin-off, links met duurzame energie) in Groningen zullen blijven, mits we het cluster versterken;
- de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) in Assen;
- de Rijksuniversiteit Groningen, in het bijzonder de faculteit Wiskunde, Scheikunde en Natuurkunde³; Bedrijfskunde en economie⁴; Gasuniversiteit⁵ en IVEM⁶;
- De energiebedrijven Essent, Nuon, Eneco ontplooiën belangrijke activiteiten in Groningen. De bedrijven werken aan projecten op het gebied van biomassa, vergisting, aardwarmte, restwarmte, zonne- en windenergie. De vraag naar groene stroom is groot, en er zijn de eisen vanuit het Kyoto-protocol;
- energieproductie: centrales in de Eemshaven en Delfzijl, en in het Friese Bergum;
- Spin-offs: gespecialiseerde ingenieurs- en adviesbureaus (KNN, Haskoning Energy, Honeywell); aanleg van pijpen en kabels (Koopgroep); diverse productiebedrijven;
- ondersteunende overheden: steun voor gasopslag bij Langelo en Grijpskerk en voor windmolenpark Eemshaven; Energiekompas met voorstellen op het gebied van duurzame energie.

³ vakgroepen Energie en materiaalkunde - biomassa, zonne-energie; Technische natuurkunde - materialen en coatings; Kernfysica - kernfysisch versneller instituut; Nanotechnologie - BioMade. Verder: samenwerking met ECN en Gasunie Research.

⁴ Economische aspecten van de bedrijfstak, incidentele onderzoeken naar besluitvormingstrajecten.

⁵ Samenwerking RUG - Gasunie op gebied van opleiding van (Oosteuropese) Gasunie-relaties.

⁶ Centre for Energy and Environmental Studies, een interdisciplinaire onderzoeksgroep die zich bezighoudt met energie en materialen; landgebruik en natuur; gedrag en omgeving.

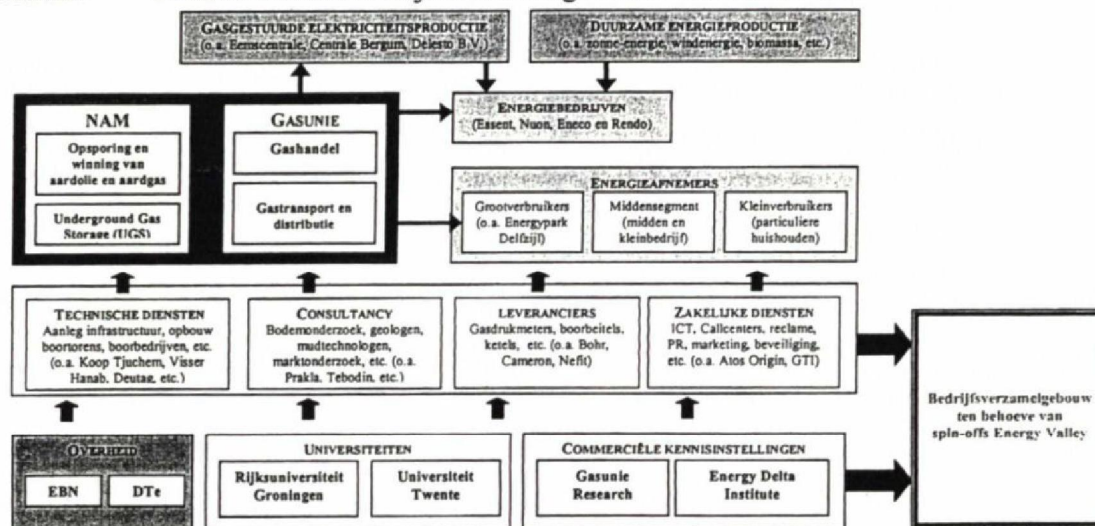
Kansen voor uitbouw (tevens noodzakelijk om dreigingen weg te nemen van inzakken van het cluster door wegtrekken van delen van bedrijven a.g.v. liberalisering en concentratie) van het cluster liggen in:

- uitbouwen van de onderlinge kruisverbanden en samenwerkingen;
- kennis centraal (onderzoek, spin-offs, toepassing);
- gericht op duurzaamheid (zowel voor bestaande als nieuwe energiedragers);
- en met benutting van specifieke vestigingsplaatsvoordelen. Groningen biedt (door aanwezigheid van kennis, verwante bedrijven, ruimte en investeringspremies) goede mogelijkheden voor vestiging van zonnecelproducenten, onderzoeksinstellingen, internationale bureaus en kennisintensieve spin-offs en toeleveranciers.

Specifiek voor deze laatste groep (kennisintensieve spin-offs en toeleveranciers) willen we een bedrijfsverzamelgebouw ontwikkelen. We dienen dat in dit TIPP-programma in.

B. Te nemen maatregelen

Illustratie Functie van het bedrijfsverzamelgebouw voor het cluster



We gaan een gebouw realiseren van circa 4.000 m² groot worden, met een flexibele indeling, dat onderdak zal bieden aan circa 20 bedrijven, uit de volgende doelgroepen:

- spin-offs van research-onderdelen op gas- en energiegebied, voortkomende uit kennisinstellingen en energiebedrijven (zoals Gasunie Research, Gazprom en anderen);
- bedrijven die opleiding- en training bieden aan werknemers van de energiesector, zoals de universiteit, Delta Energy Institute;
- technologische bedrijven op energie-gebied, zoals gespecialiseerde ingenieurs-/ adviesbureaus e.d., die graag bij elkaar in een herkenbaar gebouw willen zitten.

Voor het verzamelgebouw is vanuit deze groepen grote belangstelling, zoals blijkt uit de thans lopende concretiseringsstudie, waarin met alle marktpartijen indringende gesprekken worden gevoerd.

Ondanks deze grote belangstelling is voor dit verzamelgebouw een actieve rol van de overheid nodig, omdat de markt dergelijke gebouwen niet gaat ontwikkelen. De reden is dat de markt dergelijke projecten te afwijkend en riskant vindt. Projectontwikkelaars zijn uitstekend in staat 'standaard' kantoorcomplexen te realiseren, maar zijn huiverig voor het ontwikkelen voor een kleine groep gespecialiseerde bedrijven, waar wellicht meer mutaties zijn te verwachten (uitbreidingen, inkrimpingen, verhuizingen) en waar voor bepaalde bedrijven (startende spin-offs) in aanvang lagere huurprijzen moeten worden gevraagd. Hierbij speelt een rol dat, om de ambities van Energy Valley te verwezenlijken, er enkele bijzondere faciliteiten in het gebouw zullen zijn, zoals testfaciliteiten, vergader- en tentoonstellingsruimtes en dergelijke, waardoor het voor commerciële verhuurders niet aantrekkelijk is. Het beleid in Groningen is om in principe alle bedrijfsverzamelgebouwen door de markt te laten ontwikkelen, en alleen actief overheidsbeleid te ontwikkelen waar de markt het laat afweten, zoals voor bijzondere doelgroepen (als Energy Valley, maar ook bijvoorbeeld science parks en starters-complexen) en/of bijzondere regio's.

Er is een stevig draagvlak voor dit project bij de gemeente Groningen, de Gasunie en partners en de Rijksuniversiteit. Voor dit project is dan ook een initiatiefgroep gevormd bestaande uit de gemeente Groningen en de Gasunie. Deze initiatiefgroep stuurt het project aan en bewaakt het concept.

De realisatie van het gebouw komt waarschijnlijk in handen van de Stichting Industrie Gebouwen Groningen (SIG), en wordt waarschijnlijk gebouwd op het Zernike Science Park, het Science park van het Rijksuniversiteit. De bouw zal starten in 2003.

Dit bedrijfsverzamelgebouw maakt deel uit van het bredere project Energy Valley, dat wordt gesteund door de gemeente Groningen, de provincies Groningen en Drenthe, de Gasunie en de Rijksuniversiteit Groningen.

Besluitnota

- Dienstbesluit
- AMT besluit
- B en W besluit
- Raadsvoorstel



Datum 23-6-2004
 Dienst/afdeling /RO/EZ-EZ
 Opsteller 5.1.2e
 Telefoon 367 8941
 E-mail 5.1.2e@roez

Inliggende registratienrs.
 RO04.24005
 RO04.37235

Registratienr. RO04.24928
 Overleg gepleegd met:

- dienst(en)
- sectoroverleg
- portefeuillehouder
- overig

Raadscommissie

Raad

Publiciteit

datum

PB
persbericht

datum

evt. fatale datum

PC
persconferentie

APC
aparte persconferentie

NP
niet publicabel

Onderwerp

offerte bedrijfsverzamelgebouw Energy Valley

Conceptbesluit

Het DB-besluit

- In te stemmen met het gunnen van de opdracht aan Bureau Van Werven ter hoogte van € 20.000 (€ 23.800 incl. BTW)
- Het bedrag ten laste te brengen van EBP 2004

Ondertekening directeur(en)

_____ Paraaf Datum _____ Paraaf Datum _____ Paraaf Datum

Voorstel voor agendering (directiesecretaris)

- conform discussie

B en W besluit

gemeentesecretaris _____ Paraaf Datum

conform discussie _____ Datum

burgemeester _____ Paraaf Datum

wethouder(s) _____ Paraaf Datum

Raadsvoorstel _____ Datum Nummer _____

Besluit

Datum

Nummer

Afgehandeld en naar archief

_____ Paraaf Datum

Classificatienr. _____

Bedrijfsverzamelgebouw Energy Valley

Bureau Van Werven heeft op verzoek van de afdeling EZ een offerte ingediend voor een onderzoek naar realisatie van een Energy Valley-bedrijfsverzamelgebouw.

Door Energy Valley worden in de Noordelijke energiesector ontwikkelingen op gang gebracht die naar verwachting tot acquisities en het ontstaan van spin-offs zullen leiden. Vooruitlopend hierop is begin 2003 door de provincie een subsidieaanvraag bij het ministerie van EZ ingediend in het kader van de TIPP-regeling. In principe is aan de provincie een subsidie van circa € 515.000 toegekend voor het wegnemen van de onrendabele top voor het gebouw. De provincie heeft hiervoor zelf ook nog circa € 77.000 gereserveerd. Totaal is er bijna € 6 ton beschikbaar dat de provincie zal 'doorbeschikken' aan de gemeente.

Opzet is om nieuwe bedrijfsactiviteiten in het gebouw onder te brengen die elkaar wederzijds versterken en daarnaast bijdragen aan de verdere profilering van Groningen/Noord-Nederland als 'energy valley'.

Aan Bureau Van Werven is gevraagd een offerte in te dienen voor het beantwoorden van de vraag of er voldoende markt vraag is en op welke wijze het gebouw kan worden gerealiseerd. Het gaat hierbij ondermeer om het concept voor het gebouw, de omvang (in nauwe samenhang met de markt vraag), prijsniveau en voorzieningen. Ook zullen relevante juridische, financiële en organisatorische zaken in beeld worden gebracht. De kosten bedragen € 20.000 excl. BTW (€ 23.800 inclusief BTW).

De keuze voor Van Werven wordt ingegeven door een aantal redenen: 1) Van Werven is nauw betrokken bij de uitvoering van Energy Valley en heeft daardoor directe kennis en netwerken (acquisitiecontacten) die van belang zijn voor de uitwerking van het concept en het voordragen van potentiële kandidaten voor vestiging in het bedrijfsverzamelgebouw, 2) Van Werven heeft de subsidieaanvraag bij het Ministerie van EZ vormgegeven (in opdracht van de provincie Groningen).

Deze argumenten leiden er toe dat Van Werven de meest logische keuze is vanwege de goede afstemming met Energy Valley en de kennis van de subsidieregeling. Hierdoor zal het bureau de werkzaamheden inhoudelijk het beste en op de meest kosteneffectieve manier kunnen uitvoeren (veel kennis en contacten zijn al aanwezig).

Op basis van bovenstaande wordt voorgesteld om Bureau Van Werven de opdracht te verlenen het onderzoek conform offerte uit te voeren en de brief daar toe vast te stellen.

Voorgesteld wordt het onderzoek te financieren uit het EBP 2004. In het EBP 2004 is € 160.000 voor Energy Valley gereserveerd. Na de toekenning van € 121.000 aan de stichting Energy Valley (besluitvorming DB 24-2-2004) resteert € 39.000 dat toereikend is om dit onderzoek te financieren.

Bij de besluitvorming van 24-2-2004 is voorgesteld om het restant a € 39.000 te reserveren voor (ondermeer) het onderzoek naar het bedrijfsverzamelgebouw.

Afdeling Economische Zaken

Aan Bureau Van Werven
t.a.v. de heer G. van Werven
Reitdiepskade 4
9718 BP GRONINGEN

Datum 18-11-2004
Informatie 5.1.2e
Onderwerp Offerte

Bijlage(n) -
Tel. (050) 367 5.1.2e

Kenmerk RO04.24921
Fax (050) 367 83 95

Geachte heer Van Werven,

Hierbij gunnen wij Bureau Van Werven de opdracht voor onderzoek naar een 'Energy Valley'-bedrijfsverzamelgebouw conform de aangepaste offerte van november 2004. Met de opdracht is een bedrag gemoeid van maximaal € 20.000 exclusief BTW.

Wij verzoeken u om bij het onderzoeksresultaat rekening te houden met de subsidievoorwaarden zoals die vanuit de TIPP-regeling worden gesteld. Voorts verzoeken wij u begin december een eerste overleg te beleggen en hierbij een tijdsplanning inclusief de overlegmomenten met de afdeling Economische Zaken aan ons voor te leggen. Wij hechten er aan dat het onderzoek voortvarend wordt opgepakt en het eindresultaat begin 2005 wordt opgeleverd. Contactpersoon voor het onderzoek is de heer 5.1.2e

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en Wethouders,
de algemeen directeur,
namens deze,
de directeur Ruimtelijke Ontwikkeling,

5.1.2e

R. van Vliet

5.1.2e

Gemeente Groningen, Dienst RO/EZ
T.a.v. de heer [redacted] 5.1.2e
Postbus 7081
9701 JB Groningen

DIENST RO / EZ	
REG. NR. R004. 30/10	
GEK. 16 NOV. 2004	
SS. NR.	
Afd. gez. aan:	
Afd.	Paraf
EZ	[redacted] 5.1.2e

Groningen, november 2004 [redacted] 5.1.2e

Betreft offerte energy valley gebouw

Geachte heer [redacted] 5.1.2e / beste [redacted] 5.1.2e

Bijgaand laat ik je de na overleg met wethouder Schuiling bijgestelde offerte voor een haalbaarheidsplan voor het energy valley gebouw toekomen. Mag ik je verzoeken deze in procedure te brengen. We willen graag zo snel mogelijk aan de slag; ook om enkele concrete vragen van geïnteresseerde marktpartijen te kunnen beantwoorden.

In de verwachting je hiermee van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijk groet,

[redacted] 5.1.2e

Gerrit van Werven

[redacted] 5.1.2e

Reitdiepskade 4
9718 BP Groningen

Tel (050) 360 44 33

Fax (050) 360 48 18

E-mail post@vanwerven.com

Site www.vanwerven.com

Bank 1622.06.046

KvK 02068867



OFFERTE ENERGY VALLEY GEBOUW

1- Achtergrond

In 2002 heeft de provincie Groningen een aanvraag ingediend in het kader van de regeling Tender InvesteringsProgramma's Provincies (TIPP). De betreffende aanvraag is door ons bureau verzorgd de beoordelingscommissie als beste gekwalificeerd, zodat er een bedrag van circa 6,8 miljoen Euro beschikbaar is gesteld voor een 8-tal projecten. Eén van deze projecten was de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw ten behoeve van het project Energy Valley in de gemeente Groningen.

In de TIPP-aanvraag is uitgebreid weergegeven wat de visie is op de economische ontwikkeling van de provincie Groningen en welke functie het betreffende project (bedrijfsverzamelgebouw Energy Valley) hierin heeft. Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen we naar de bij de gemeente Groningen bekend TIPP-rapportage¹. De omschrijving van het betreffende TIPP-deelproject is als bijlage bijgevoegd.

2- Projectbeschrijving

Het voorziene bedrijfsverzamelgebouw zal een flexibele invulling kennen en onderdak bieden aan bedrijven die een samenhang vertonen met de energiesector. Het gaat daarbij met name om:

- spin-offs van researchonderdelen op gas- en energiegebied (zoals Gasunie, Gazprom, en anderen);
- bedrijven die opleiding en training bieden aan werknemers in de energiesector, zoals de universiteit en het Delta Energy Institute;
- technologische bedrijven op energiegebied, zoals gespecialiseerde ingenieurs- en adviesbureaus, e.d., die graag bij elkaar in een herkenbaar gebouw willen zitten.

In eerste instantie wordt gemikt op een gebouw van circa 4000 m² dat huisvesting zal bieden aan circa 20 bedrijven/activiteiten. In de TIPP-aanvraag is aangegeven dat het project deel uitmaakt van het bredere Energy Valley programma dat beoogt de energieactiviteiten in Noord-Nederland te bevorderen.

In de TIPP-aanvraag is aangegeven dat het bedrijfsverzamelgebouw eigen inkomsten zal verwerven uit de verhuur van bedrijfsruimte, maar dat het specifieke karakter van het gebouw in combinatie met de specifieke doelgroep tot een onrendabele exploitatie zal leiden. Dit is de reden waarom is voorgesteld een bijdrage te verstrekken.

De provincie heeft als geïndiceerde bijdrage door het Rijk een bedrag van € 515.061,- in de begroting opgenomen. Dit bedrag dient te worden vermeerderd met de provinciale cofinanciering van € 77.259,-, zodat een bijdrage in voor het Energy Valley gebouw is gereserveerd van € 592.320,-.

¹ De TIPP-aanvraag 2002 bestaat uit drie deelrapporten:

- a- Ruimtelijk-economische visie;
- b- Projectbeschrijvingen, waaronder het project bedrijfsverzamelgebouw Energy Valley;
- c- Bijlagen behorende bij het provinciale programma.



Dit bedrag kan indien noodzakelijk worden opgehoogd met een nader te bepalen bijdrage uit de Kompasregeling. Vooralsnog gaan we er van uit dat een Kompasaanvraag niet noodzakelijk zal zijn. Het onderzoek zal hier echter definitieve duidelijkheid over moeten verschaffen.

3- De opdracht

De vraag richt zich op de wijze waarop het betreffende bedrijfsverzamelgebouw kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat aangegeven moet worden wat het concept van het verzamelgebouw is, welke beheerstructuur wenselijk is en hoe de invulling van dit gebouw met huurders vorm kan vinden.

Voor een goede insteek ten aanzien van de wijze waarop het gebouw wordt vormgegeven dient allereerst nader onderzoek te plaatsvinden naar het concept van het bedrijfsverzamelgebouw waarbij de vastgoedcomponent het kernelement is. Voorts zal onderzoek moeten plaatsvinden naar potentiële gegadigden en zullen hun specifieke wensen in kaart moeten worden gebracht. Deze offerte is op deze aspecten gericht, waarbij de volgende vragen worden meegenomen.

- a- In hoeverre bestaan in Nederland bedrijfsverzamelgebouwen die als voorbeeld kunnen dienen? Wat is hun bestaansrecht en welke belangrijke succes- c.q. faalfactoren kunnen worden onderscheiden?
- b- Wat zijn belangrijke aandachtspunten in juridisch, financieel, organisatorisch en marketingtechnisch opzicht bij het realiseren van het bedrijfsverzamelgebouw?
- c- Op welke soorten van huurders dient het bedrijfsverzamelgebouw zich te richten. Bepaling van de vraag in de markt naar een dergelijke bedrijfsverzamelgebouw. Op basis hiervan voorlopige bepaling van het concept van het gebouw.
- d- Aangeven van exploitatieopzet in hoofdlijnen. Daarbij bijzondere aandacht voor de (opstart-)kosten die niet uit de exploitatie van de huisvesting zijn te financieren, zodat daarvoor een beroep zal moeten worden gedaan uit externe bronnen?
- e- Definitieve bepaling van het concept, qua formule, metrage, prijsniveau, etc. Tevens het doen van een locatievoorstel.

De beantwoording van deze vragen leidt tot de volgende stappen:

Stap 1: Oriëntatie

1. Screenen van de markt op soortgelijke projecten;
2. Analyse van succesprojecten, alsmede het bezoeken van deze projecten, resp. het voeren van gesprekken met relevante personen;
3. Analyseren van het mislukken van bepaalde projecten;
4. Voor zover noodzakelijk analyseren van overige projecten welke raakvlakken vertonen met de opzet van een energiebedrijfsverzamelgebouw.



Stap 2: Analyse relevante aspecten

1. In kaart brengen van mogelijke relevante rechtspersonen t.a.v. het eigendom c.q. de exploitatie van het onroerend goed;
2. In kaart brengen van relevante aspecten met betrekking tot huurovereenkomsten;
3. In kaart brengen van belangrijke additionele voorzieningen in het bedrijfsverzamelgebouw en wijze van organiseren;
4. In kaart brengen van relevante zaken ten aanzien van de exploitatie;
5. In kaart brengen van belangrijke gebouwaspecten voor een succesvol concept;
6. In kaart brengen van mogelijkheden voor financiering van het vastgoed;
7. In kaart brengen van relevante aspecten ten aanzien van het beheer van het onroerend goed.

Stap 3: Bepaling van het voorlopig concept en formulering doelgroep huurders

We zullen in beeld brengen wat de ontwikkelingsrichting van Energy Valley is, en wat dit betekent voor de invulling van het gebouw. We zullen concreet aangeven op welke huurders het gebouw zich dient te richten en hoe daaraan in vastgoedtermen invulling aan kan worden gegeven. Voorts zal een inschatting worden gemaakt van de omvang van deze doelgroep, zodat de realiseringkans en de gewenste omvang en aard van het gebouw kan worden aangegeven. Dit betekent dat het voorlopig concept van het gebouw wordt bepaald, alsmede de wijze waarop het in de markt wordt gezet. Kandidaat die zijn geïnteresseerd zullen we benoemen, voorzover deze bekend zijn.

Stap 4: Financiën en organisatie

Wij zullen de facetten behandelen welke van belang zijn bij het realiseren van het voorgestelde concept in een gebouw en aangeven welke financiële (opstart-)kosten hier mee gepaard kunnen gaan. Uiteraard beperken we ons daarbij zoveel mogelijk tot zaken die betrekking hebben op investeringen in het vastgoed, dan wel op zaken die in de exploitatie hiervan moeten worden meegenomen. Dit betekent dat ook uitspraken zullen worden gedaan over de gewenste organisatieopzet. Op basis van deze informatie kan het voorlopig concept worden aangepast.

Stap 5: Formulering definitief concept bedrijfsverzamelgebouw

Bij deze stap gaat het om de eindbepaling van het concept voor het bedrijfsverzamelgebouw. Definitieve bepaling van de formule, de doelgroep, het metrage, het prijsniveau, etc. Bij dit concept zullen in de markt locaties worden gezocht die aan de te stellen eisen voldoen. Voorgesteld wordt 1 of 2 locaties te beschrijven.

4- Eindproduct

Als eindproduct zal een rapportage worden geleverd, waarin van de uitkomsten van de hier boven genoemde stappen afzonderlijk verslag wordt gedaan. Het eindresultaat omvat een helder voorstel voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw (of een gemotiveerde afwijzing indien blijkt dat e.e.a. niet haalbaar is). In het voorstel wordt het concept voor het gebouw beschreven en worden concrete uitspraken gedaan over de omvang, de gewenste doelgroep, reeds geïnteresseerde partijen,



het prijsniveau, de gewenste uitstraling, enz, enz. Voorts zal worden aangegeven welke de gewenste organisatievorm is, waarlangs het gebouw kan worden gerealiseerd. Tot slot zal er een concreet voorstel worden gedaan voor 1 of enkele geschikte locaties.

5- Organisatie en planning

Ons bureau zal alle noodzakelijk werkzaamheden uitvoeren om deze opdracht met succes uit te voeren. Hiertoe zullen we een team samenstellen bestaande uit vastgoedspecialisten en mensen met kennis van de energiesector.

Wij stellen voor dat het project wordt begeleid door een door de gemeente samen te stellen begeleidingsteam dat formeel als aanspreekpunt voor ons kan gelden. Wij stellen voor dat tenminste drie keer overleg plaats vindt met het begeleidingsteam:

- a- aan het begin van onze werkzaamheden
- b- halverwege onze werkzaamheden
- c- aan het eind van onze werkzaamheden

En voorts zo vaak opdrachtgever of opdrachtnemer dit wenselijk achten.

De planning is erop gericht om op korte termijn, d.w.z. direct na het kerstreces met de werkzaamheden te starten.

6- Kostenberekening

De kostenberekening van onze dienstverlening vindt plaats op basis van een inschatting van de benodigde uren, waarbij wij het risico van overwerk voor onze rekening nemen. Vanzelfsprekend geldt voorstaande alleen voor zover tussentijds van uw zijde de opdracht niet substantieel wordt uitgebreid met toegevoegde vragen.

Ten aanzien van de verschillende stappen hebben we een urenberekening gemaakt, waarbij uitgegaan wordt van een gemiddeld uurtarief van € 100,-- te vermeerderen met BTW. Voor de verschillende vragen hebben we de volgende uren begroot:

- Stap 1 - 40 werkuren
- Stap 2 - 70 -
- Stap 3 - 40 -
- Stap 4 - 30 -
- Stap 5 - 20 -

Derhalve totaal: 200 uur tegen € 100,-- is € 20.000,-- te vermeerderen met BTW.

Dit bedrag is inclusief eventuele aanverwante kosten ten aanzien van het project zoals reiskosten, opgevraagde handelsinformatie, onkosten voor relevante publicaties met betrekking tot voorbeeldprojecten, kantoorkosten, enz.

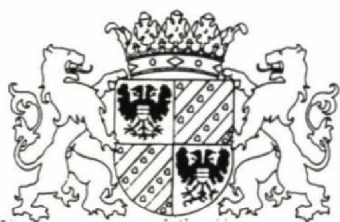
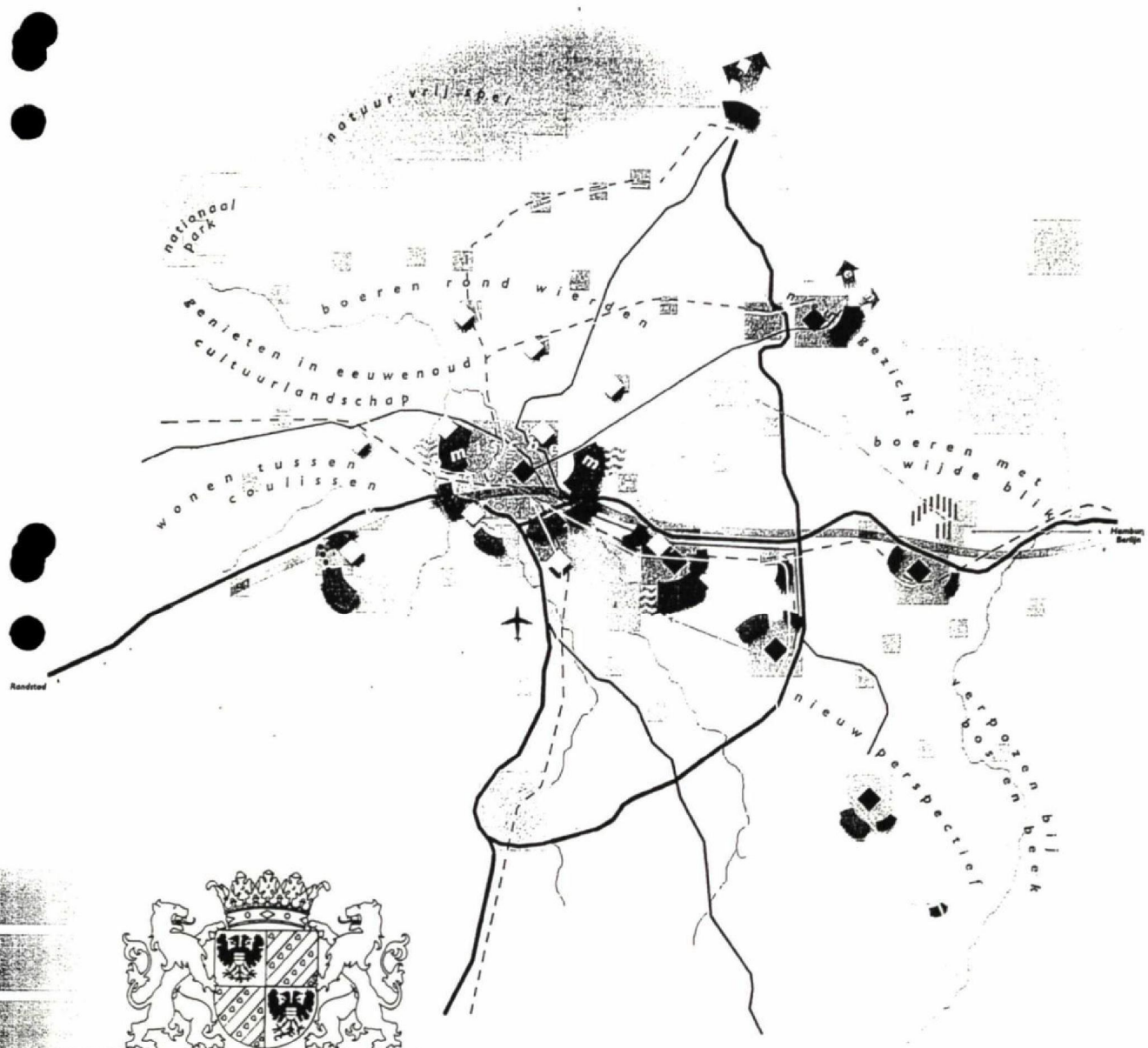


Wij stellen voor om 50% van voornoemd bedrag te declareren bij aanvang van het project. Het overige deel wordt gefactureerd na afronding van de werkzaamheden.

Het onderzoek zal worden overhandigd in de vorm van een eindrapportage. Standaard leveren wij vier exemplaren. Een eerste versie van de rapportage zal als concept worden ingediend zodat wij eventueel op uw verzoek zaken nader kunnen specificeren, toelichten dan wel bijstellen.

Projectbeschrijvingen van het provinciale programma

TIPP - 2002



provincie groningen

7. GEMEENTE GRONINGEN: ENERGY VALLEY

Projectnaam : Energy Valley
Projectuitvoerder : Gemeente Groningen
Soort project : Bedrijfsverzamelgebouw

Inhoudelijke beschrijving

A. Huidige situatie

Gas en energie is een belangrijke economische sector voor de provincie Groningen, vanwege de winning, het transport, de bewerking en de verhandeling van aardgas; en vanwege het kenniscluster dat hier omheen is ontstaan. In de provincie wordt gas gewonnen (bij Slochteren en in kleinere velden) en er wordt gas uit de Noordzee en Oost-Europa per pijpleiding aangevoerd. De Gasunie, een van de belangrijkste spelers in dit veld, is gevestigd in Groningen.

Rondom deze activiteiten is een heel energiecluster ontstaan, dat we graag willen uitbouwen. Dat is belangrijk omdat er grote groeikansen zijn, terwijl er anderzijds (door sterke verschuivingen in de sector) grote risico's zijn om delen van het cluster te verliezen als we niets doen.

Belangrijke onderdelen van het cluster zijn:

- de Gasunie (die in delen zal worden opgesplitst, en waarvan belangrijke delen als internationale handel (jaaromzet € 12 miljard) en research (100 fte. werkgelegenheid, veel spin-off, links met duurzame energie) in Groningen zullen blijven, mits we het cluster versterken;
- de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) in Assen;
- de Rijksuniversiteit Groningen, in het bijzonder de faculteit Wiskunde, Scheikunde en Natuurkunde³; Bedrijfskunde en economie⁴; Gasuniversiteit⁵ en IVEM⁶;
- De energiebedrijven Essent, Nuon, Eneco ontplooiën belangrijke activiteiten in Groningen. De bedrijven werken aan projecten op het gebied van biomassa, vergisting, aardwarmte, restwarmte, zonne- en windenergie. De vraag naar groene stroom is groot, en er zijn de eisen vanuit het Kyoto-protocol;
- energieproductie: centrales in de Eemshaven en Delfzijl, en in het Friese Bergum;
- Spin-offs: gespecialiseerde ingenieurs- en adviesbureaus (KNN, Haskoning Energy, Honeywell); aanleg van pijpen en kabels (Koopgroep); diverse productiebedrijven;
- ondersteunende overheden: steun voor gasopslag bij Langelo en Grijpskerk en voor windmolenpark Eemshaven; Energiekompas met voorstellen op het gebied van duurzame energie.

³ vakgroepen Energie en materiaalkunde - biomassa, zonne-energie; Technische natuurkunde - materialen en coatings; Kernfysica - kernfysisch versneller instituut; Nanotechnologie - BioMade. Verder: samenwerking met ECN en Gasunie Research.

⁴ Economische aspecten van de bedrijfstak, incidentele onderzoeken naar besluitvormingstrajecten.

⁵ Samenwerking RUG - Gasunie op gebied van opleiding van (Oosteuropese) Gasunie-relaties.

⁶ Centre for Energy and Environmental Studies, een interdisciplinaire onderzoeksgroep die zich bezighoudt met energie en materialen; landgebruik en natuur; gedrag en omgeving.

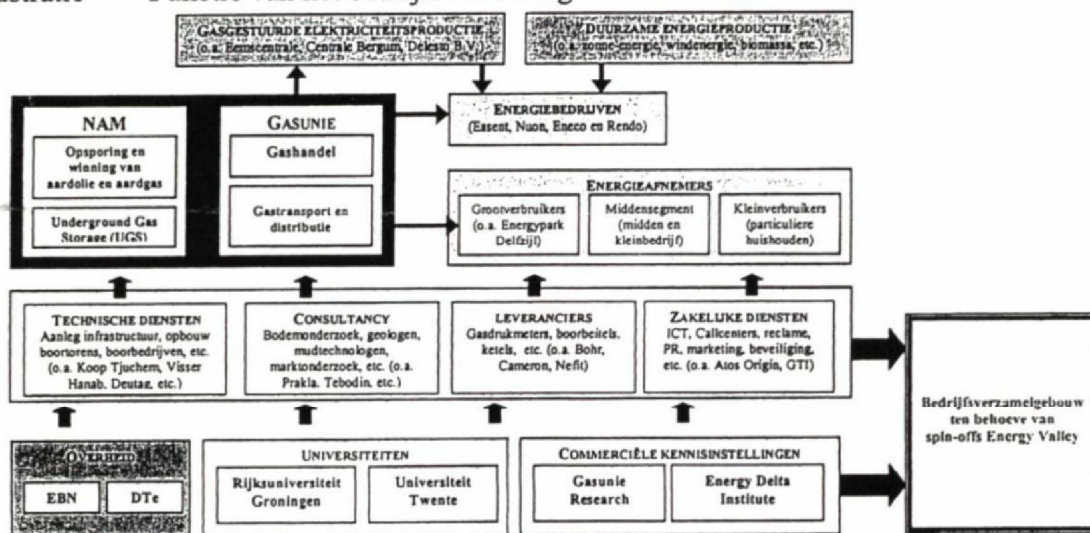
Kansen voor uitbouw (tevens noodzakelijk om dreigingen weg te nemen van inzakken van het cluster door wegtrekken van delen van bedrijven a.g.v. liberalisering en concentratie) van het cluster liggen in:

- uitbouwen van de onderlinge kruisverbanden en samenwerkingen;
- kennis centraal (onderzoek, spin-offs, toepassing);
- gericht op duurzaamheid (zowel voor bestaande als nieuwe energiedragers);
- en met benutting van specifieke vestigingsplaatsvoordelen. Groningen biedt (door aanwezigheid van kennis, verwante bedrijven, ruimte en investeringspremies) goede mogelijkheden voor vestiging van zonnecelproducenten, onderzoeksinstellingen, internationale bureaus en kennisintensieve spin-offs en toeleveranciers.

Specifiek voor deze laatste groep (kennisintensieve spin-offs en toeleveranciers) willen we een bedrijfsverzamelgebouw ontwikkelen. We dienen dat in dit TIPP-programma in.

B. Te nemen maatregelen

Illustratie Functie van het bedrijfsverzamelgebouw voor het cluster



We gaan een gebouw realiseren van circa 4.000 m² groot worden, met een flexibele indeling, dat onderdak zal bieden aan circa 20 bedrijven, uit de volgende doelgroepen:

- spin-offs van research-onderdelen op gas- en energiegebied, voortkomende uit kennisinstellingen en energiebedrijven (zoals Gasunie Research, Gazprom en anderen);
- bedrijven die opleiding- en training bieden aan werknemers van de energiesector, zoals de universiteit, Delta Energy Institute;
- technologische bedrijven op energie-gebied, zoals gespecialiseerde ingenieurs-/adviesbureaus e.d., die graag bij elkaar in een herkenbaar gebouw willen zitten.

Voor het verzamelgebouw is vanuit deze groepen grote belangstelling, zoals blijkt uit de thans lopende concretiseringsstudie, waarin met alle marktpartijen indringende gesprekken worden gevoerd.

Ondanks deze grote belangstelling is voor dit verzamelgebouw een actieve rol van de overheid nodig, omdat de markt dergelijke gebouwen niet gaat ontwikkelen. De reden is dat de markt dergelijke projecten te afwijkend en riskant vindt. Projectontwikkelaars zijn uitstekend in staat 'standaard' kantoorcomplexen te realiseren, maar zijn huiverig voor het ontwikkelen voor een kleine groep gespecialiseerde bedrijven, waar wellicht meer mutaties zijn te verwachten (uitbreidingen, inkrimpingen, verhuizingen) en waar voor bepaalde bedrijven (startende spin-offs) in aanvang lagere huurprijzen moeten worden gevraagd. Hierbij speelt een rol dat, om de ambities van Energy Valley te verwezenlijken, er enkele bijzondere faciliteiten in het gebouw zullen zijn, zoals testfaciliteiten, vergader- en tentoonstellingsruimtes en dergelijke, waardoor het voor commerciële verhuurders niet aantrekkelijk is. Het beleid in Groningen is om in principe alle bedrijfsverzamelgebouwen door de markt te laten ontwikkelen, en alleen actief overheidsbeleid te ontwikkelen waar de markt het laat afweten, zoals voor bijzondere doelgroepen (als Energy Valley, maar ook bijvoorbeeld science parks en starters-complexen) en/of bijzondere regio's.

Er is een stevig draagvlak voor dit project bij de gemeente Groningen, de Gasunie en partners en de Rijksuniversiteit. Voor dit project is dan ook een initiatiefgroep gevormd bestaande uit de gemeente Groningen en de Gasunie. Deze initiatiefgroep stuurt het project aan en bewaakt het concept.

De realisatie van het gebouw komt waarschijnlijk in handen van de Stichting Industrie Gebouwen Groningen (SIG), en wordt waarschijnlijk gebouwd op het Zernike Science Park, het Science park van het Rijksuniversiteit. De bouw zal starten in 2003.

Dit bedrijfsverzamelgebouw maakt deel uit van het bredere project Energy Valley, dat wordt gesteund door de gemeente Groningen, de provincies Groningen en Drenthe, de Gasunie en de Rijksuniversiteit Groningen.

Bijdrage van de projecten aan de visie	
<i>Thema</i>	<i>Bijdrage</i>
Bijdrage in termen van vierkante meters:	4.000 m2 bruto vloeroppervlak.
Verbetering bereikbaarheid	Nvt
Beschikbaar komen van ruimte voor moeilijk plaatsbare bedrijven	Nvt.
Bevordering ondernemerschap door bedrijfsverzamelgebouwen	Ja, door dit project wordt het gas- en energiecluster versterkt en wordt in het bijzonder spin-off, en dus de economische impact van de ontwikkelde technologische kennis krachtig bevorderd.
Duurzaamheid: goed beheer	Nvt
Duurzaamheid: multimodaliteit/ benutting infrastructuur	Nvt
Duurzaamheid: optimalisatie personen/ goederenvervoer	Nvt
Duurzaamheid: meervoudig en collectief ruimtegebruik	Een bedrijfsverzamelgebouw is een vorm van collectief ruimtegebruik.
Duurzaamheid: industriële ecologie	Er worden twee soorten duurzaamheidswinsten geboekt: 1) de winst in het gebouw zelf, dat duurzaam en energiezuinig van constructie en concept zal zijn 2) de winst die bij andere bedrijven in de provincie geboekt wordt: er ontstaat immers een cluster van kennis op het gebied van energie, efficiency en duurzaamheid, emmissiearme verbranding, vergassing, koppelingen energiestromen tussen bedrijven, en dergelijke. Die kennis willen we zo veel mogelijk inzetten in Groningse (pilot)projecten, en zo dus duurzaamheidswinsten boeken.

DIENST RO / EZ		
REG. NR.	R007.1368289	
INGEK.	19 JAN. 2007	
DOSS. NR.	-1.823.11	
Kopie gez. aan:		
Dir.	Afd.	Paraaf
EZ		5.1.2e



Gemeente Groningen
T.a.v. Dienst RO/EZ t.a.v. de heer
Postbus 7081
9701 JB Groningen

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Origineel naar [redacted] gestuurd

Groningen, 18 januari 2007

Factuurnummer: 07-4011-501-17

Betreft: Energie verzamel gebouw

Werkzaamheden ten behoeve van het project: Energy Business Centre Groningen.

200 uren á € 100,=

€ 20.000,00

€ -

Subtotaal

€ 20.000,00

BTW-bedrag 19%

€ 3.800,00

Totaal

€ 23.800,00

Uw betaling zien wij graag binnen 14 dagen tegemoet op onderstaand bankrekeningnummer.

Reitdiepskade 4
9718 BP Groningen

Tel (050) 360 44 33
Fax (050) 360 48 18

E-mail post@vanwerven.com
Site www.vanwerven.com

Bank 1622.06.046
KvK 02068867

BTW-nummer: 086549583B01

Advies Projectinitiatief Beleid Onderzoek Procesmanagement

Roof 1368289



Groningen, januari 2007

**Energy Business Centre
Groningen**

*Haalbaarheidsstudie naar de realisatie
van een energieverzamelgebouw in de
stad Groningen*

Verantwoording

Project Energy Business Centre Groningen
Opdrachtgever Gemeente Groningen
Projectleider 5.1.2e
Kenmerk 4011-501-01

Colofon

Van Werven - *locale en regionale economische ontwikkeling*
Reitdiepskade 4
9718 BP Groningen
Telefoon (050) 360 44 33
info@vanwerven.com
www.vanwerven.com

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
2	Leren uit het verleden.....	2
2.1	Verzamelgebouwen.....	2
2.2	Incubators.....	3
2.3	Energy Business Centre Groningen.....	5
3	Kenmerken Energy Business Centre Groningen.....	7
3.1	Doelgroep.....	7
3.2	Faciliteiten.....	8
3.3	Locatie- en huisvestingskenmerken.....	11
4	Potentiële vestigingsopties.....	14
4.1	Freia / Meerwold.....	14
4.2	SIG Real Estate / Shaken Office.....	14
4.3	Hanzevast.....	15
5	Potentiële gebruikers.....	16
5.1	Kennis/ondersteunende activiteiten.....	16
5.2	Bestaande bedrijfsactiviteiten.....	17
5.3	New Business Ventures / Technostarters.....	18
6	TIPP-middelen.....	20
7	Conclusies.....	21

Inleiding

Drie jaar geleden is het Energy Valley initiatief gestart met als doel de economie en werkgelegenheid in Noord-Nederland te versterken. Uitbouw van bedrijfsactiviteiten, de ontwikkeling van kennisinfrastructuur, alsmede de ontwikkeling en toepassing van duurzame energie vormen hiervoor de basis. Min of meer parallel aan de vormgeving van Energy Valley heeft de provincie Groningen in haar aanvraag voor de Tender InvesteringsProgramma's Provincies (TIPP) de realisatie van een verzamelgebouw voor energiegerelateerde bedrijven in de gemeente Groningen opgenomen.

In korte tijd heeft Energy Valley zich weten te ontwikkelen tot nationaal beleidsthema, waarbij zich in het Noorden in een rap tempo vele initiatieven in de energiesector ontwikkelen. Een deel van deze initiatieven is nieuw en behoeft huisvesting. Het wordt zinvol geacht nieuwe activiteiten te clusteren in een verzamelgebouw, zodat men voorzieningen op maat krijgt aangeboden en men gebruik kan maken van elkaars producten en netwerk.

Op basis van de voorliggende studie is een taxatie gemaakt van de realisatiemogelijkheden voor een verzamelgebouw voor energieactiviteiten in de stad Groningen. Hiervoor zijn eerst de recente ontwikkelingen ten aanzien van verzamelgebouwen vertaald naar de wensen voor een energieverzamelgebouw. Vervolgens is het concept voor het energieverzamelgebouw verder uitgewerkt waarbij verschillende relevante elementen de revue passeren. Tot slot is gekeken naar concrete invullingsmogelijkheden voor het verzamelgebouw in de stad Groningen, waarbij expliciet is gekeken naar aanwending van de gereserveerde TIPP middelen.

1 Leren uit het verleden

1.1 Verzamelgebouwen

In de afgelopen decennia zijn meerdere vormen van bedrijfsverzamelgebouwen ontwikkeld. Direct na de WO II bouwden de meeste grote steden in Nederland verzamelgebouwen die werden beheerd door daartoe opgerichte Stichtingen¹. Deze gebouwen moesten de wederopbouw van de economie versnellen en kenden primair een functie voor productie en handel.

In de jaren zestig werden in Nederland in navolging van het Groothandelscentrum in Rotterdam op meerdere plaatsen zoogenaamde handelsgebouwen opgericht, waar bedrijven zich konden specialiseren in handel met beperkte opslagfaciliteiten. Het logistieke concept van deze centra was bijzonder vanwege de gescheiden routing voor transport ten behoeve van opslag en de entree van de kantoren². Bij de verdere groei van de dienstverlening vanaf de zeventiger jaren werden kantoorgebouwen met meerdere gebruikers geleidelijk aan usance. Inmiddels is een belangrijk deel van de dienstverlenende bedrijven in gebouwen gehuisvest waarin ook andere bedrijven hun activiteiten uitoefenen.

Eind jaren zeventig, begin jaren tachtig werd geconstateerd dat startende ondernemers onvoldoende middelen hadden om de duurder wordende huisvestingslasten te bekostigen. Tegelijkertijd werd geconstateerd dat startende bedrijven een belangrijke impuls betekenden voor de werkgelegenheid. Gevoed door economische stagnatie van traditionele bedrijfstakken groeide zowel in de Verenigde Staten als Europa het besef dat vernieuwing gewenst was om zwakke bedrijfssectoren en regio's nieuw leven in te blazen. Om het probleem van de startershuisvesting op te lossen deden verzamelgebouwen die speciaal waren ontwikkeld voor startende bedrijven hun intrede in de westerse economieën. Ook in Nederland zijn vanaf deze periode verzamelgebouwen voor starters een bekend verschijnsel.

Het concept beperkte zich in eerste instantie tot het aanbod van (betaalbare) bedrijfsruimte met een beperkt aantal gedeelde basisfaciliteiten (gezamenlijke entree, vergaderruimte, etc.). Deze traditionele verzamelgebouwen boden huisvesting aan een brede doelgroep ondernemers, zonder specifieke vestigingseisen. Veelal werden deze verzamelgebouwen gerealiseerd in het kader van toenmalige wijkvernieuwing- en stedelijke herstructureringsprojecten en hadden als doel economische activiteit te stimuleren.

In de jaren negentig is de nadruk komen te liggen op nauwkeurig geselecteerde doelgroepen. Hierbij is onderscheid te maken tussen verzamelgebouwen voor specifieke groepen ondernemers (starters, vrouwen, allochtonen, etc.) en voor specifieke sectoren

¹ In meerdere steden gebeurde dit onder de naam Stichting Industrie- en handelsgebouwen. SIG Real Estate in Groningen is een nakomeling van de oorspronkelijke SIG. Ook in Rotterdam bestaat nog een SIG. In de overige steden zijn de SIG's inmiddels verdwenen.

² Ook Groningen kent een groothandelscentrum aan de Bornholmstraat.

(ICT, Biotechnologie, AudioVideo, etc.). Deze 'tweede generatie' verzamelgebouwen beschikte over het algemeen over een wat uitgebreider pakket aan gemeenschappelijke diensten en services. Hierbij moet gedacht worden aan een centrale receptie, ICT-voorzieningen, facilitaire dienst, etc. Vanaf de jaren negentig werden verzamelgebouwen in toenemende mate beschouwd als instrument ter bevordering van innovatie en technologieontwikkeling. Als gevolg hiervan ontstonden naast de traditionele verzamelgebouwen ook zogenaamde incubators.

1.2 Incubators

Incubators bieden (aspirant-)ondernemers naast goed geëquipeerde, betaalbare werkruimte een combinatie van: contacten, kapitaal- en managementondersteuning. Kerngedachte is dat startende bedrijven het best floreren als ze tegelijkertijd worden gefaciliteerd op het gebied van (start)kapitaal, netwerk/contacten, begeleiding en huisvesting.

De focus ligt hierbij op ondernemingen in de prestart- en startfase, waarbij in de regel voor een thematische invulling wordt gekozen. Incubators onderscheiden zich nadrukkelijk van traditionele verzamelgebouwen door aanbod van intensieve begeleiding en ondersteuning. Juist dit integrale pakket van diensten vergroot mogelijkheden om innovatieve economische activiteiten levensvatbaar te maken. Incubators zijn veelal nauw aan een universiteit gelieerd en richten zich vooral op technostarters.

Twinning

Eind jaren negentig heeft EZ samen met een aantal marktpartijen Twinning in het leven geroepen ter stimulering en facilitering van het ICT-ondernemerschap. Hiertoe zijn 3 regionale Twinning Centers (Amsterdam, Eindhoven en Enschede) opgezet. Deze centers bieden huisvesting, coaching en advies evenals toegang tot financiering. Twinning kende een startfonds en een groeifonds (co-investeringsfonds voor doorgroeiende ICT-starters). Beide fondsen waren PPS constructies. Alle onderdelen van Twinning ressorteerden onder Twinning Holding, een aparte BV. In 2003 is Twinning verkocht aan Pon Holding.
Bron: Actieprogramma TechnoPartner, "Van kennis naar welvaart"

BioPartner

Vanwege vergelijkbare problematiek van starters in de life sciences is in 2000 het BioPartner-programma gestart. De gedachte om concurrentiekracht en ondernemerschap van de Nederlandse life science te verbeteren middels meer en betere starters staan hier centraal. Uitgangspunt daarbij was met name dat Nederland beter kon profiteren van de uitstekende wetenschappelijke positie op dit terrein. Evenals Twinning stelt BioPartner informatie, advies, huisvesting, faciliteiten en geld ter beschikking tijdens de drie fasen van het ondernemerschap: 'seed', 'start' en 'solo'. Doel is langs deze weg minstens 75 extra starters in de life sciences te laten ontstaan.
Bron: Actieprogramma TechnoPartner, "Van kennis naar welvaart"

De Europese Commissie, DG Ondernemingen heeft een evaluatie van incubator initiatieven laten uitvoeren³. Hoewel Nederlandse initiatieven niet rechtstreeks bij deze studie betrokken waren geeft de studie wel een goed beeld van een aantal cruciale randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen en kansen die zich voordoen.

³ Benchmarking of Business Incubators – European Commission Enterprise Directorate General (February 2002)

Ten opzicht van andere EU-landen heeft Nederland een aanzienlijke achterstand in de ontwikkeling van incubators. Uit de Europese benchmark blijkt dat Nederland in 1999 slechts 6 incubators telde. Dit betekent slechts 1 incubator per ruim 90.000 MKB-bedrijven. Alleen Griekenland kent een lager aanbod, terwijl in omliggende landen zoals Duitsland en Frankrijk het aantal incubators vele malen hoger ligt (1 per 11.000 MKB).

Incubators zijn er in verschillende soorten en maten, waarbij de traditionele en de 'new economy' incubators als twee uitersten kunnen worden beschouwd. Traditionele incubators zijn een afgeleide van de reguliere verzamelgebouwen met een uitgebreid pakket aan ondersteunende diensten. De publieke sector is daarbij leidend en ontwikkeling van (regionale) werkgelegenheid vormt het hoofddoel. New economy incubators zijn over het algemeen virtueel en verschillen fundamenteel van hun traditionele tegenhangers. Het zijn veelal private, winstgestuurde initiatieven met investeringsinkomsten in plaats van huurinkomsten. De focus ligt op hightech en internetgerelateerde bedrijvigheid, waarbij bevordering van werkgelegenheid geen deel uit maakt van het concept. De ondersteunende (financiële en bedrijfseconomische) diensten vormen de kern van het concept en vaak is er geen sprake meer van een fysiek verzamelgebouw.

De beschikbaarheid van publieke middelen blijkt over het algemeen noodzakelijk voor de oprichting van een incubator. Zeker als ondersteuning van het economische klimaat en werkgelegenheidsbevordering de hoofddoelen vormen blijkt publieke betrokkenheid onontbeerlijk. De gemiddelde opstartkosten van de incubator initiatieven uit de benchmark liggen rond de €4.000.000. Het overgrote deel hiervan is afkomstig uit subsidies (22% uit Europese en 46% uit nationaal / regionale bronnen). Dekking van de resterende opstartkosten zijn afkomstig van private partijen en/of onderzoeksinstituten. Ook de exploitatie is veelal deels afhankelijk van publieke ondersteuning. Ruim driekwart van de Europese incubators opereren dan ook op basis van not-for-profit.

Ten aanzien van de functies van een traditionele incubator komen uit de Europese benchmark de volgende kenmerken naar voren:

1. Aanbod fysiek verzamelgebouw met gemeenschappelijke (basis)faciliteiten en diensten;
2. Meerwaarde door het type en de kwaliteit van de geboden diensten (incubatorfaciliteiten);
3. De geboden diensten worden wel in rekening gebracht, maar het prijsniveau is zo gesteld dat commerciële dienstenaanbieders buiten de deur kunnen worden gehouden (veelal middels subsidies);
4. Bij de exploitatie is het van belang dat er een afgebakende doelgroep bestaat en dat dit duidelijk terugkomt in de toegangscriteria;
5. Voldoende bezetting is cruciaal om voldoende inkomsten te genereren, hiermee dient bij de formulering van de toegangscriteria rekening te worden gehouden (niet te strikt);

6. Naast goede toegangscriteria is het eveneens van belang goede vertrek / verblijfcriteria op te stellen die garanderen dat er voldoende doorstroming ontstaat;
7. Nazorg en netwerken met ex-gebruikers is net zo belangrijk als een goed dienstenaanbod aan huidige gebruikers;
8. Een goed managementteam en een professionele bedrijfsvoering zijn cruciaal;
9. Het type activiteiten dat gebruikers ontplooiën, met name de technische / kennisintensiteit van de activiteiten, is bepalend voor het onderscheidend vermogen van incubators onderling (in plaats van fysieke en/of exploitatie kenmerken);
10. Ondersteuning in de vorm van kapitaalverstrekking (venture funding) is waardevol;
11. Nauw begeleiden van ondernemers en aanhaken bij business netwerken is van groot belang.

1.3 Energy Business Centre Groningen

De opzet van een Energy Business Centre is nadrukkelijk publiek gestuurd en heeft een duidelijk werkgelegenheidsbelang. Fysieke concentratie in de vorm van een gebouw zal in dit geval onderdeel uit moeten maken van het concept. De new economy incubator, zonder fysiek verzamelgebouw, zal derhalve verder buiten beschouwing worden gelaten.

Uit de hierboven genoemde benchmark blijkt dat het cruciaal is dat een incubator ondersteunend is aan - en deel uitmaakt van - een breder strategisch kader. Hetzij geografisch georiënteerd, hetzij gericht op specifieke beleidsthema's (zoals bijv. clustering) of een combinatie van beide. Daarnaast is het van belang dat er sprake is van een breed publiek en privaat draagvlak. Beide kernelementen kunnen in het kader van Energy Valley zeker gegarandeerd worden. Hiermee zijn twee fundamentele kernelementen voor het welslagen van een energie-incubator in de gemeente Groningen aanwezig.

Alles overziend lijkt de combinatie van een regulier verzamelgebouw en een integrale incubatoraanpak voor de ontwikkeling van een Energy Business Centre het meest kansrijk. Het beschikbaar stellen van betaalbare (gesubsidieerde) werkruimte voor energiegerelateerde activiteiten is niet voldoende om daadwerkelijk ondersteunend te zijn aan de Groningse energie-economie. Het is van belang dat het aanbod van fysieke ruimte wordt ingebed in de Energy Valley cluster en dat gebruikers nadrukkelijke meerwaarde word geboden. Dit betekent dat ook invulling moeten worden gegeven aan de aspecten netwerk en kapitaal.

Voor wat betreft het netwerk zou in het concept voor het Energy Business Centre aanhaking moeten worden gevonden van startende bedrijven bij gevestigde bedrijven. Met name in de energiesector is dit van belang, omdat deze sector wordt gekenmerkt door aanwezigheid van een beperkt aantal grote spelers (o.a. oliemaatschappijen, energiedistributiebedrijven en ingenieursbureaus) waarachter een groot cluster van toeleverende bedrijven schuilt.

Daarnaast moet goed naar de exploitatiecondities worden gekeken. Zoals hierboven is aangegeven worden in incubators vaak aanzienlijke sommen overheidsmiddelen gestoken. Deze middelen zijn, in het geval van het Energy Business Centre, naast de begrote TIPP-bijdrage van circa €590.000 niet aanwezig. Dit pleit ervoor om het verzamelgebouw van goede exploitatiemogelijkheden te voorzien. Mogelijkheden hiervoor zijn: een goede locatiekeuze, een modern, representatief pand, versterking van de exploitatie met ook verhuur aan gevestigde bedrijven. Dit laatste levert overigens ook een belangrijke bijdrage aan het netwerkaspect.

2 Kenmerken Energy Business Centre Groningen

2.1 Doelgroep

Een recente inventarisatie van de energiesector in Noord-Nederland ⁴toont aan dat meer dan 270 bedrijven in de regio zich bezighouden met energie (ruim 18.000 werkzame personen). Hiermee vormt energie een belangrijke sector in Noord-Nederland. De activiteiten zijn met name geconcentreerd rond de steden Groningen, Assen, Leeuwarden en Emmen. Groningen neemt hierbij een bijzondere positie in. Naast een substantieel deel van de bedrijfsvestigingen en werkgelegenheid kent Groningen een sterke vertegenwoordiging van de noordelijke kenniscluster op energiegebied.

Uit het voorgaande is gebleken dat een integrale incubatoraanpak voor het Energy Business Centre als meest kansrijke optie moet worden beschouwd. Dit betekent dat het concept moet voldoen aan een combinatie van huisvesting, kapitaal, netwerk/contacten en begeleiding. Voorts is aangegeven dat vanuit exploitatieoogpunt het gewenst is naast startende ondernemingen ook voor gevestigde bedrijven ruimte in het verzamelgebouw te bieden. Daar komt bij dat juist de combinatie van meerdere (bedrijfs)activiteiten in verschillende levensfasen de onderlinge kruisbestuiving bevordert en zorgt voor een dynamisch en aantrekkelijk ondernemersklimaat.

Duidelijk is dat het netwerkprincipe een drijvende kracht achter de invulling van het business centre moet zijn. Indien we dit aspect meer in detail in ogenschouw nemen blijkt dat het onderscheid tussen startende en gevestigde bedrijven te oppervlakkig is. In een professionele netwerkorganisatie kan onderscheid worden gemaakt in de volgende spelers:

a- Startende bedrijven

Het gaat hierbij om zelfstandige bedrijven die in de energiesector starten. Deze bedrijven zullen deels technisch van karakter zijn (technostarters) en deels niet-technisch. Belangrijke bronnen voor deze bedrijven zullen de kennisinstellingen zijn (RuG, HBO, ECN, etc.)

b- Bestaande bedrijven in Noord-Nederland

Voorbeelden hiervan zijn Gasunie, NAM, Tebodin, Koop groep, LogicaCMG, Van der Wiel, etc. Deze bedrijven zijn groot of middelgroot en hebben (in hun marktsegment) gevestigde posities ingenomen.

c- Nieuwe bedrijfsactiviteiten / zelfstandige bedrijfsonderdelen van bestaande partijen

Momenteel is duidelijk zichtbaar dat bestaande bedrijven uit Noord-Nederland inspelen op het Energy Valley initiatief. Meestal gebeurt dat door deelname in en/of opstarten van nieuwe activiteiten door de bestaande bedrijven. Deze activiteiten krijgen daarbij veelal een eigen gezicht.

⁴ Energie Noord-Nederland - N.V. NOM (2004)

d- Immigrerende bedrijven en bedrijfsactiviteiten

De afgelopen periode is er duidelijk sprake van bedrijven en bedrijfsinitiatieven in de energiesector uit de rest van Nederland of daarbuiten die een vestiging in Noord-Nederland zoeken.

e- Kennisinstellingen

De universitaire, HBO- en MBO-instellingen kunnen duidelijk meerwaarde bieden voor een bedrijfsverzamelgebouw. Deze aanwezigheid van deze kennisinstellingen kan projecten ondersteunen en zal ook een push geven voor nieuwe bedrijven.

f- Ondersteunende (overheids-)activiteiten

In Nederland bestaan verschillende publieke organisaties die zich bezig houden met de energiehuishouding. Daarnaast bestaan er (in Noord-Nederland) meerdere publieke en semi-publieke organisaties met een focus op ondersteuning van de energiesector.

2.2 Faciliteiten

Het Energy Business Centre dient te worden gekenmerkt door een goed geëquipeerd verzamelgebouw met een breed pakket aan basisfaciliteiten en -services en een specifiek aanbod van (incubator)faciliteiten die de ontwikkeling van nieuwe activiteiten ondersteund en bevordert. Daarnaast is sprake van een aantal aanpalende randvoorwaarden. Het pakket van faciliteiten en randvoorwaarden vormt samen de noodzakelijke omgevingskenmerken voor het Energy Business Centre. Onderstaand zijn deze kenmerken kort toegelicht:

A- Reguliere faciliteiten

De reguliere faciliteiten kunnen als standaardfaciliteiten voor een verzamelgebouw worden beschouwd. Aanbod van specialistische (technische) diensten en -services wordt niet noodzakelijk geacht (zoals gezamenlijke testruimte en -apparatuur). Enerzijds zullen gebruikers zich voornamelijk bevinden op het gebied van zakelijke dienstverlening. Anderzijds zijn er een aantal externe faciliteiten beschikbaar die kunnen worden benut voor specifieke (technologische) productontwikkeling (zie ook aandachtspunt D). Dit betekent dat kan worden volstaan met het aanbieden van een aantal reguliere gezamenlijke basisdiensten en -services, zoals:

- Centrale entree en receptie;
- ICT-structuur;
- Vergaderruimten en -faciliteiten;
- Meubilair en pantry's;
- Kopieer, print en faxapparatuur;
- Facilitaire dienst;
- Collegezaal / onderwijsfaciliteiten;
- Demoruimte;
- Etc.

B- Incubatorfaciliteiten

Naast de bovengenoemde reguliere faciliteiten dient het Energy Business Centre zich te onderscheiden door aanbod van een aantal (energie)specifieke faciliteiten die de incubatorfunctie versterken. Deze zijn:

a- Energy Valley netwerk

De stichting Energy Valley is de clusterorganisatie voor energieactiviteiten in Noord-Nederland. In die hoedanigheid beschikt de stichting over een omvangrijk netwerk aan contacten en relaties. Zowel bij overheden (lokaal, regionaal en nationaal) als bedrijfsleven kan de stichting de juiste toegangen verschaffen. Het extensieve netwerk wordt momenteel gestructureerd middels de vormgeving van het Participantenplatform Energy Valley. Hiermee kunnen partijen die betrokken zijn bij de uitbouw van de noordelijke energiecluster zich formeel verbinden aan de Energy Valley ontwikkeling. Het participantenplatform zal een breed afstemmingskader vormen voor overdracht en uitwisseling van informatie. Dit extensieve netwerk kan in het kader van de Energy Business Centre beschikbaar worden gesteld aan de gebruikers. Huisvesting van het coördinatiebureau Energy Valley (operationele tak van de stichting Energy Valley) kan de toegang tot dit netwerk vereenvoudigen. De fysieke nabijheid maakt het mogelijk lijnen kort te houden en relatief eenvoudig tot afstemming te komen. Tevens kan het coördinatiebureau op deze manier gevoel houden met de marktontwikkelingen.

b- Subsidieprogramma Kennisexploitatie

Recent hebben de gemeente Groningen, de RuG en Hanzehogeschool middels het Akkoord van Groningen kenbaar gemaakt de kennispositie van Groningen te willen versterken, onder meer op het thema Energie. In het kader van het akkoord zijn de partijen bezig een integrale visie te ontwikkelen om (door)starters te stimuleren en ondersteunen. Voor ondersteuning van energiegerelateerde TechnoStarters biedt het programma TechnoPartner (Subsidieregeling KennisExploitatie (SKE), ministerie EZ) goede aanknopingspunten. Hiermee kunnen middelen beschikbaar komen voor ondersteuning van (techno)starters, middels het screenen van commerciële opties, het scouten van ondernemers, begeleiding bij octrooiaanvragen en het starten en financieren van bedrijfsactiviteiten. In het kader van Energy Valley wordt bezien of het mogelijk is een SKE traject voor energie te realiseren. Hiervoor wordt een verkennende studie uitgevoerd.

c- Kennis Conversie Fonds

Ander onderdeel van het akkoord van Groningen is de vormgeving van een Kennis Conversie Fonds, een participatiefonds dat de kapitaalvoorziening van doorstartende jonge kennisintensieve ondernemingen moet verzekeren. Dit Fonds zal gevoed worden door noordelijke publieke partijen (gemeente / provincie Groningen en RuG). Parallel hieraan wordt gewerkt aan de vormgeving van een Noord Tech Venture CV, een participatiefonds van private ondernemers waarvoor de werving momenteel in volle gang is. De fondsen die hiermee beschikbaar komen kunnen deels ook worden aangesproken door (startende) energiegerelateerde bedrijfsactiviteiten.

d- Energy Venture Capital Fonds

De stichting Energy Valley is momenteel bezig met de realisatie van een specifiek venture fonds voor energieactiviteiten in Noord-Nederland. Voeding van dit fonds zou (deels) uit het Waddenfonds kunnen komen. De realisatie van dit venture fonds dient ter ondersteuning van nieuwe bedrijfactiviteiten op het vlak van energie. Indien dit leidt tot fysieke uitbreiding of vestiging van activiteiten in de stad Groningen dan kan het Energy Business Centre hiervoor huisvesting bieden.

e- Centraal management

Zoals uit de Europese benchmark naar voren kwam is het wenselijk over een goede centrale aansturing te beschikken. Zowel voor de interne bedrijfsvoering, als voor het ondersteunen van (een deel van) de gebruikers is het noodzakelijk te kunnen beschikken over een capabel managementteam dat voldoende 'feeling' heeft met de energiesector en die ervaring heeft op het gebied van promotie en ontwikkeling van nieuwe bedrijfsactiviteiten.

Voorstel is om het centrale management te splitsen. Enerzijds is behoefte aan een operationeel management dat de dagelijkse gang van zaken van de incubator reguleert en controleert. Dit zou kunnen worden ondergebracht bij de eigenaar / verhuurder van het gebouw. Daarnaast is behoefte aan een strategisch management dat op hoofdlijnen kan sturen en ondersteunend is aan de ontwikkeling van nieuwe initiatieven. Door het strategische management in te vullen met meerdere personen uit verschillende gelederen (gemeente, kennisinstellingen en bedrijfsleven) kan een breed draagvlak worden gegarandeerd en kan een bron van kennis en expertise worden aangewend waarmee specifieke marktkansen kunnen worden geïdentificeerd.

C- Externe faciliteiten

Naast de bovengenoemde faciliteiten van het business centre zijn er ook een aantal externe faciliteiten te benoemen die ondersteunend kunnen zijn aan de gebruikers. Deze faciliteiten hebben betrekking op specifieke (technische) onderzoeksruimte en -apparatuur. Hierbij kan worden gedacht aan beschikbare laboratoriafaciliteiten bij de RuG, Hanzehogeschool en Gasunie Engineering & Technology. Deze kennisdragers beschikken over state-of-the-art technische faciliteiten die uitstekend kunnen worden ingezet voor specifieke technologische ontwikkelingen die door de gebruikers van het Business Centre dienen te worden uitgevoerd. Op deze wijze kan efficiënt gebruik worden gemaakt van bestaande faciliteiten en is het niet noodzakelijk grootschalige investeringen te doen om de faciliteiten voor de gebruikers beschikbaar te stellen.

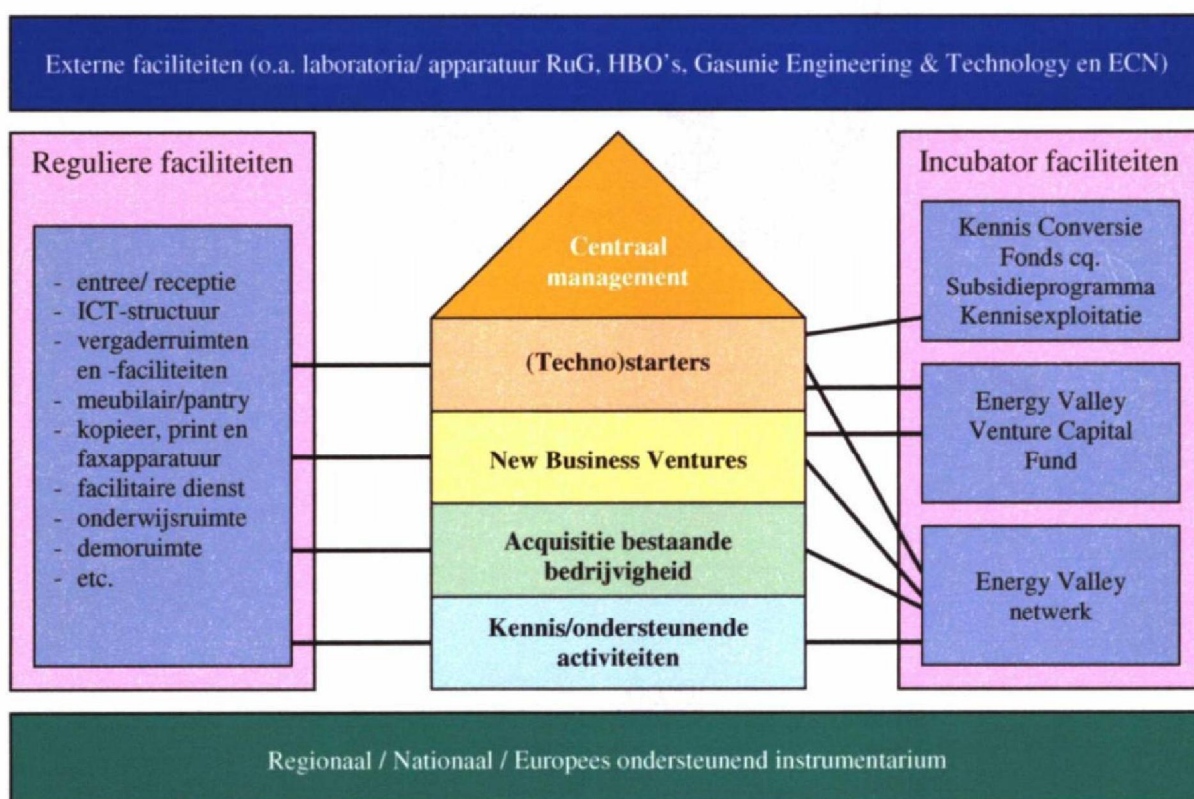
Regionaal / Regionaal / Europees ondersteunend instrumentarium

Noord-Nederland kent een toegespitst instrumentarium ter bevordering van regionaal-economische activiteiten. Mede in het kader van Energy Valley zijn een aantal randvoorwaardenscheppende organisaties zoals bijv. NOM, Syntens en TCNN zich momenteel aan het herbezinnen op hun strategische focus, waarbij energie als prominent thema wordt opgevoerd.

Daarnaast zijn er in nationaal en Europees verband een aantal generieke steunmaatregelen voor energieactiviteiten waar aanspraak op kan worden gemaakt. Dit instrumentarium kan worden aangewend voor de ondersteuning van (potentiële) gebruikers van het Energy Business Centre. Hierbij dient gedacht te worden aan specifieke energiegerelateerde acquisitieondersteuning vanuit de N.V. NOM, ondersteuningsmiddelen uit het regionaal-economisch beleid, facilitering vanuit het TechnologieCentrum Noord-Nederland (TCNN), benutting nationale en Europese energieprogramma's.

Samenvattend is het bovenstaande gevisualiseerd in onderstaande figuur.

Figuur 3.1 Conceptueel model Energy Business Centre



2.3 Locatie- en huisvestingskenmerken

Het Energy Business Centre dient zich in eerste instantie te richten op zakelijke diensten en/of technologische (door)ontwikkelingen in de energiesector. De nadruk ligt op kantoorhoudende activiteiten en kleinschalige onderzoeksactiviteiten. Het voorgestelde concept gaat uit van een brede doelgroep potentiële gebruikers.

A- Huisvestingcriteria

Per gebruiker zullen de locatie- en huisvestingswensen variëren. Zwaartepunt voor de meeste bedrijven ligt bij de reguliere bedrijfsmatige invulling. Vanuit dit oogpunt is het wenselijk een locatie te verkiezen die marktconform is en die aansluit bij de wensen van deze doelgroep. Hoofdcriteria zijn:

- Bereikbaarheid / ontsluiting;
- Zichtbaarheid;
- Parkeergelegenheid;
- Uitstraling / kwaliteit.

Deze criteria zijn min of meer uniform voor alle gebruikers. Maar met name voor technostarters zullen deze criteria een lagere prioriteit kennen. Voor deze groep zal het prijsniveau hoofdzakelijke bepalend zijn. Een mogelijkheid is de middelen uit de Tender InvesteringsProgramma's Provincies (TIPP) voor realisatie van een energieverzamelgebouw aan te wenden om juist voor deze doelgroep het concept toegankelijk te maken. Dit kan door de TIPP-gelden in te zetten voor verlaging van de ontwikkelingskosten. Hiermee kan een huurkorting worden behaald die (voor het grootste deel) ten goede kan komen aan de technostarters. Dit kan worden gecombineerd met het beschikbaar stellen van gemeenschappelijke faciliteiten voor technostarters (receptie, vergaderruimte, meubilair, etc.) tegen gereduceerd tarief of zelfs kosteloos. Zo kunnen startende ondernemers toegang krijgen tot goed geëquipeerde en gesitueerde kantoorruimte voor een betaalbare prijs.

a- Flexibiliteit

Gezien de verscheidenheid van de doelgroep en bijhorende locatie- en huisvestingswensen, is het raadzaam een hoge mate van flexibiliteit na te streven. De ruimtevraag (aantal m²) en verdeling (meerdere ruimten of aaneengesloten ruimte) zal per gebruiker verschillen. Daarom is het wenselijk te kunnen beschikken over vrij in te richten kantoorruimte, waarbij de gebruiker zelf kan bepalen hoe de ruimte te benutten. Dit kan door uit te gaan van standaard kantoorruimte te verdelen middels systeemwanden.

b- Omvang

Vooralsnog wordt uitgegaan van een omvang van circa 4.000 m², met de volgende verdeling over de doelgroepen:

- Kennis/ondersteunende activiteiten	1.000 m ²
- Bestaande bedrijfsactiviteiten	1.500 m ²
- New Business Ventures	1.000 m ²
- Technostarters	500 m ²

Gezien het feit dat technostarters relatief kleinschalige zullen beginnen is hiervoor een beperkt deel gereserveerd. De overige doelgroepen betreft partijen in een andere levensfase, die ook een grotere ruimtevraag zullen kennen. Daarnaast dienen de grotere (volwassen) partijen het concept te dragen en is er derhalve meer ruimte gereserveerd. Deze verdeling is indicatief en ook hier moet flexibel mee om kunnen worden gegaan.

c- Bestaand versus nieuwbouw

Gezien het momentum heeft het sterk de voorkeur een locatie te verkiezen die relatief snel kan worden betrokken. De planning- en bouwtijd die gepaard gaat met nieuwbouw conflicteert met de gewenste snelle invulling. Een aantal potentiële gebruikers hebben aangegeven serieus geïnteresseerd te zijn. Timing is hierbij cruciaal. Een te langdurig realisatieproces kan er voor zorgen dat potentiële gebruikers afhaken. Het is derhalve zaak deze gebruikers binnen afzienbare tijd te kunnen faciliteren.

d- Beheer

Het beheren van een verzamelgebouw vereist specifieke kennis en expertise. Het heeft de voorkeur de beheerstaak over te laten aan een gespecialiseerde organisatie die voldoende ervaring en armsglag heeft om dit correct in te vullen. Het operationele management zal kunnen worden ondergebracht bij de eigenaar / verhuurder van het gebouw. Dit vereist voldoende commitment en geloof in het concept vanuit de verhuurder om garanties te kunnen geven over langdurige continuering van de thematische invulling.

Het concept valt en staat met een exclusieve invulling door energiegerelateerde activiteiten. Dit moet eenduidig en herkenbaar in de markt worden gezet. Het is wenselijk dat hier ook voor langere tijd aan vastgehouden wordt. Vooral in de beginfase zal de bezettingsgraad niet direct voldoende zijn om een volledig gebouw bedrijfseconomische te kunnen exploiteren. De eigenaar / verhuurder moet bereid zijn dit risico af te dekken en voor langere tijd vast te houden aan het concept.

3 Potentiële vestigingsopties

Op basis van de bovenstaande kenmerken voor het Energy Business Centre is een screen gemaakt van potentiële opties in de stad Groningen. Hierbij is gekeken naar marktconforme locatie die op relatief korte termijn betrokken kunnen worden (gezien behoud van momentum). Daarbij is betrokkenheid en welwillendheid van de eigenaar / beheerder om het concept te dragen onontbeerlijk. De screen heeft geresulteerd in een short list met potentiële locaties en/of vastgoedbeheerders in de stad Groningen. Deze beschikbare opties zijn onderstaan kort toegelicht.

3.1 Freia / Meerwold

Het opleidings- en congrescentrum Meerwold - geëxploiteerd door Freia - is gesitueerd aan de zuidzijde van de stad, nabij de Rijksweg A28, en kent een relatief rustieke, groene ligging. De bereikbaarheid is goed, hoewel de directe toegangsweg niet optimaal is (zijweg Laan Corpus den Hoorn). De enigszins afgeschermd ligging bemoeilijkt de zichtbaarheid van het complex enigszins. Meerwold bestaat uit een hotelgedeelte en twee kantoorvleugels met een totale kantooroppervlakte van 15.000 m². Het complex biedt uitstekende faciliteiten en heeft een zeer hoogwaardige uitstraling. Beschikt kan worden over modulaire kantooreenheden vanaf circa 20 tot 140 m².

De direct beschikbare ruimte is beperkt (netto circa 250 m²) en biedt slechts ten dele mogelijkheden voor een eigen gezicht. Het Energy Delta Instituut (EDI) en 'Value in the Valley' opereren reeds vanuit Meerwold. Deze huurders passen uitstekend in het concept. Op langere termijn kan wellicht additionele ruimte beschikbaar komen in de linkervleugel (circa 4.000 m² bruto in vier units van 1.000 m²). Dit biedt mogelijkheden voor eventueel een aparte entree met een centrale receptie / ontvangstruimte. De centrale faciliteiten in het hoofdgebouw zijn toegankelijk en hier kan, voor gereduceerd tarief, gebruik van worden gemaakt.

Het prijsniveau ligt rond de €150 per m² per jaar. Dit betreft kale huur, inclusief parkeren. Er zijn voldoende parkeerplaatsen, met mogelijkheden tot uitbreiding. De servicekosten bedragen circa €33 per m² per jaar, schoonmaakkosten bedragen €13 per m² per jaar

3.2 SIG Real Estate / Shaken Office

Het Shaken Office is een door SIG Real Estate in ontwikkeling zijnde kantoor- en laboratoriumgebouw op zichtlocatie Kranenburg langs de A7. Dit betreft een hoogwaardig object met een moderne uitstraling op een goed ontsloten en herkenbare plek in Groningen.

De totale omvang bedraagt circa 4.500 m² verdeeld over twee units van vier verdiepingen. Een deel zal bestaan uit flexibele in te delen (standaard) kantoorruimte (in afronden fase) en het andere deel zal specifiek worden ingericht voor iets zwaardere

activiteiten (laboratoriumdeel). Dit deel is te gebruiken voor licht industriële testactiviteiten, maar kan ook voor reguliere kantooractiviteiten worden benut. Beide delen worden aan elkaar verbonden door een lager deel in het midden waarin een centrale entree en ontvangstruimte zal worden gerealiseerd, alsmede een centraal bedrijfsrestaurant.

De huurprijs bedraagt circa €130 per m² per jaar. Dit betreft kale huur exclusief parkeren (additioneel €250 per parkeerplaats per jaar). De servicekosten worden geraamd op circa €20 per m² per jaar. Gezien de ontwikkelingsfase kon van de schoonmaakkosten nog geen indicatie worden gegeven.

De ligging, uitstraling en bereikbaarheid passen bij het huisvestingsprofiel voor het Energy Business Centre. SIG Real Estate heeft te kennen gegeven bereid te zijn het object voor energieactiviteiten te reserveren, indien voldoende vraag kan worden aangetoond.

3.3 Hanzevast

Hanzevast is belangrijke vastgoed partij die vanuit het noorden opereert. Hanzevast beschikt over een uitgebreide portefeuille aan panden in de stad Groningen. Het concept voor het Energy Business Centre is besproken met de directie van Hanzevast. Hierbij is zeker belangstelling getoond voor het concept en is de bereidwilligheid uitgesproken om gezamenlijk invulling hieraan te geven. Hanzevast heeft ook zeker bewezen als proactieve verhuurder te kunnen opereren en dergelijke concepten op te markt te zetten.

De huidige vastgoedportefeuille biedt geen directe aanknopingspunten voor het Energy Business Centre. Enkele opties zijn besproken, maar hier zaten geen potentiële vestigingslocaties bij. De beschikbare opties sloten niet aan bij het gewenste profiel en/of waren slechts op langere termijn te betrekken. Tevens zijn een aantal interessante nieuwbouwopties besproken die zouden kunnen aansluiten bij het gewenste profiel. Nadeel hierbij is dat het opties betreft die zich in het begin van de planfase bevinden en waarvan realisatie nog zeker twee jaar of langer op zich laat wachten. Gezien het momentum is dit niet wenselijk.

Hoewel Hanzevast als strategische partner zeker een gewenste partij is, zijn er momenteel weinig concrete passende opties die voor het Energy Business Centre in aanmerking kunnen komen.

4 Potentiële gebruikers

Het uitgewerkte concept voor het Energy Business Centre is voorgelegd en besproken met een aantal mogelijke gebruikers. Onderstaand is per subdoelgroep kort weergegeven welke partijen zijn benaderd en wat hun positie ten opzicht van het Energy Business Centre is.

4.1 Kennis/ondersteunende activiteiten

a- Coördinatiebureau Energy Valley

Het coördinatiebureau Energy Valley is gehuisvest bij de N.V. NOM waar het circa 70 m² kantoorruimte en 20 m² eigen vergaderruimte tot zijn beschikking heeft. Gezien de gewenste uitbreiding van het coördinatiebureau en een toenemende vraag van aanverwante partijen voor gezamenlijke huisvesting is een nieuwe huisvestingoptie gewenst. De meerwaarde van het voorgelegde huisvestingsconcept wordt onderschreven en het coördinatiebureau wil hier zeker deel van uitmaken. Verhuizing naar het Business Centre wordt door het coördinatiebureau zeker geambieerd. De ingeschatte ruimtevraag bedraagt circa 100 tot 150 m².

b- Energy Delta Research Centre

De energiekennis van de RuG is gebundeld in het Energy Delta Research Centre (EDReC). Voor een groot deel betreft dit een virtuele samenvoeging van bestaande energie onderzoeks- en onderwijsinspanningen bij verschillende faculteiten. Aangezien het EDReC een bundeling en uitbouw van bestaande activiteiten voorstaat, zal het overgrote deel van de gelieerde werkgelegenheid gehuisvest zijn/blijven bij bestaande faciliteiten van de RuG. Het bestuur en administratie van EDReC zou wellicht eigen huisvesting behoeven. Dit betreft ruimte voor circa 5 fte met een groeiverwachting naar 10 fte in de komende periode (circa 100 tot 200 m²). Vooralsnog heeft EDReC aangegeven dit binnen bestaande huisvestingsopties van de RuG, nabij de faculteiten op Zernike te willen invullen. In de toekomst is wellicht wel behoefte aan aparte huisvesting in het Energy Business Centre.

c- Energie Kennis Centrum Hanzehogeschool Groningen

De Hanzehogeschool Groningen heeft het Energie Kennis Centrum opgericht om haar energiekennis te bundelen. Ook hier geldt dat het in eerste instantie een bundeling van bestaande activiteiten betreft bij bestaande opleidingsrichtingen, met relatief weinig directe/nieuwe werkgelegenheid. Het bestuur van het Energie Kennis Centrum heeft aangegeven de meerwaarde voor huisvesting in een energieverzamelgebouw op termijn absoluut in te zien. Daarbij dient wel de kanttekening te worden geplaatst dat de Hanzehogeschool een bundeling van haar activiteiten op het Zernike complex voorstaat. Op korte termijn is er geen mogelijkheid voor huisvesting in het verzamelgebouw.

d- Energy Delta Institute (EDI)

Het EDI is een initiatief van Gasunie en RuG om bestaande energiekennis commercieel te vermarkten. EDI biedt een groeiend aantal energiegerelateerde (postdoc) opleidingen en cursussen aan. EDI is momenteel gevestigd in congrescentrum Meerwold en kent een directe personele bezetting van circa 20 fte (circa 400 m²). EDI zou gezien het profiel zeker in het Energy Business Centre thuis horen, maar gezien huidige huisvestingsafspraken met Meerwold is verplaatsing op korte termijn niet mogelijk.

e- Value in the Valley

Value in the Valley is een HBO/MBO initiatief dat in het kader van Energy Valley is gestart om scholieren uit verschillende disciplines groepsgewijs energiegerelateerde marktfragen te laten behandelen. Het Alfa College, AOC Terra en de Hanzehogeschool hebben zich in dit initiatief verenigd om praktijkgericht energieonderzoek te stimuleren. Het management van Value in the Valley bestaat uit 4 fte en is momenteel in congrescentrum Meerwold gehuisvest, waar ook opleidingsruimte wordt gehuurd. Hoewel er grote behoefte bestaat gezamenlijk met Energy Valley gehuisvest te zijn is het gezien lopende huurovereenkomsten niet mogelijk naar een andere locatie te verhuizen. De huidige ruimtevraag bedraagt circa 150 m².

f- Bio Energie Noord

De stichting Energy Valley is samen met onder meer DLG, LNV, NOM en de regionale overheden betrokken bij de realisatie van Bio Energie Noord om specifieke bio-energie vraagstukken in de regio te kunnen behandelen. Bio Energie Noord vormt een verzameling van experts op bio-energie die een netwerkfunctie vervullen voor deze activiteiten en de belangen voor de sector behartigen teneinde nieuwe activiteiten op het gebied van bio-energie te stimuleren. De bezetting van Bio Energie Noord zal bestaan uit circa 4 fte, met een bijhorende ruimtevraag van circa 50 m². Hoewel huisvesting in een energieverzamelgebouw de voorkeur geniet zal omwille van opstart in eerste instantie vanuit een bestaande locatie van een van de partners worden begonnen. Op termijn is verhuizing naar het Energy Business Centre wellicht mogelijk.

4.2 Bestaande bedrijfsactiviteiten

a- TietoEnator

TietoEnator is een Scandinavische IT-bedrijf dat wereldwijd systemen levert aan (met name upstream) energiebedrijven. Recent heeft TietoEnator – mede vanwege Energy Valley – een vestiging in Groningen opgezet, gehuisvest in het gebouw van de N.V. NOM. De huidige vaste bezetting van de Groningse vestiging bedraagt 5 personen, met een groei naar 10/15 personen (deels vast en deels ambulant) in de aankomende periode. De regionale directie heeft te kennen gegeven zeer geïnteresseerd te zijn in huisvesting in een energieverzamelgebouw. Voor TietoEnator is het ook mogelijk op korte termijn andere huisvesting te aanvaarden. De ruimtevraag wordt geschat op circa 75 m².

b- Biopower International

Biopower International houdt zich vanuit Heerenveen bezig met de ontwikkeling van bio-energieprojecten in Noord-Nederland. De directie van Biopower heeft zelf te kennen gegeven op korte termijn een nieuw huurcontract aan te moeten gaan en gezien het concept bijvoorkeur in het energieverzamelgebouw gehuisvest wil zijn. Verhuizing naar Groningen is daarbij geen probleem. De ruimtevraag is in geschat op circa 50 m².

c- Ecofys

Ecofys is een landelijke opererend adviesbureau op het gebied van duurzame energie, energiebesparing en klimaatbeleid. Ecofys kent vestigingen in Utrecht en Heerlen. Vanwege het sterk groeiende aantal energiegerelateerde projecten in Noord-Nederland overweegt de directie van Ecofys een vestiging in Noord-Nederland te openen. Gezien de synergiemogelijkheden en de netwerkfunctie is gezamenlijke huisvesting met het coördinatiebureau Energy Valley een vereiste. Ecofys heeft op korte termijn behoefte te aan kantoorruimte voor circa 400 m². De ingeschatte ruimtevraag bedraagt circa 50 m².

d- Stork Oil & Gas

Stork heeft recent een nieuwe divisie Oil & Gas opgericht. Gezien het feit dat een groot deel van de nationale on shore markt voor de divisie zich in Noord-Nederland bevindt overweegt men (gedeelde) huisvesting in het Noorden. In dit kader is enkele malen met de divisiedirectie gesproken waarbij nadrukkelijk is aangegeven dat gezamenlijke huisvesting met Energy Valley en andere energiepartijen de voorkeur geniet. Momenteel opereert de divisie vanuit Velsen. De directe bezetting is relatief beperkt, maar de inschatting is dit de komende periode sterk kan toenemen. Dit is mede afhankelijk van een aantal grootschalige investeringstrajecten in Noord-Nederland. Specifiek voor Stork Oil & Gas is een bidbook opgesteld⁵ om de centrale directie te informeren omtrent de opties voor huisvesting in het te realiseren Energy Business Centre. Hoewel dit aanbod zeer enthousiast is ontvangen en men de meerwaarde van gezamenlijk huisvesting in het voorgestelde concept absoluut onderschrijft is geoordeeld dat er momenteel onvoldoende substantie is voor huisvesting in het Energy Business Centre. Verkozen is vooralsnog vanuit Velsen te blijven opereren en activiteiten in Noord-Nederland vanuit de bestaande vestigingen van Stork in Groningen en Emmen te laten plaatsvinden. Wellicht dat in de nabij toekomst huisvesting in een energieverzamelgebouw alsnog geambieerd wordt, maar dat is ook sterk afhankelijk van de ontwikkeling van regionale investeringsprojecten.

4.3 New Business Ventures / Technostarters

Een belangrijke functie van het Energy Business Centre is om passende ruimte te kunnen bieden aan nieuwe bedrijfsactiviteiten op energiegebied in Noord-Nederland. Juist door passende randvoorwaarden te creëren dient een bijdrage te worden geleverd aan de stimulering van nieuwe (bedrijfs)activiteiten. In de huidige fase is het onmogelijk een gedegen inschatting te geven van de ruimtevraag die door deze categorieën gegenereerd kan worden.

⁵ Zie ook bijlage Bidbook Energy Business Centre – Stork Oil & Gas

Wel zijn er een aantal duidelijke aanknopingspunten die ertoe kunnen bijdragen dat er voeding komt voor dit segment. Hierbij moet met name gedacht worden aan de financiële en organisatorische ondersteuningsmogelijkheden middels venture en kennisvalorisatie fondsen. Daarnaast biedt de dynamische bedrijfsomgeving op energiegebied in Noord-Nederland, tezamen met de reeds genoemde kennisinitiatieven, en de ontwikkeling bij het Energieonderzoek Centrum Nederland (Petten) goede mogelijkheden om actief New Business Ventures en (techno)starters te stimuleren. Het Energy Business Centre wordt daarbij als een belangrijk instrument beschouwd. Hiermee kan nieuwkomers passende en betaalbare werkruimte worden geboden in een professionele omgeving met goede mogelijkheden tot zakelijke contacten.

Tabel 5.1 Geïntervieweerde ruimtevraag Energy Business Centre

Kennis / ondersteunende activiteiten	Korte termijn	Lange termijn
Coördinatiebureau Energy Valley	125 m ²	PM
Energy Delta Research Centre	-	150 m ²
Energy Kennis Centrum	-	PM
Energy Delta Institute	-	400 m ²
Value in the Valley	-	150 m ²
Bio Energie Noord	-	50 m ²
Subtotaal	125 m²	750 m²
Bedrijfsactiviteiten		
TietoEnator	75 m ²	PM
Biopower International	50 m ²	PM
Ecofys	50 m ²	PM
Stork	-	PM
Subtotaal	175 m²	PM
TOTAAL	300 m²	PM

Naast de bovengenoemde partijen is het concept voor het Energy Business Centre ook nog met een reeks ander partijen besproken. Hoewel de reacties over het algemeen positief waren hebben deze contacten vooralsnog niet geleid tot concrete mogelijkheden. Langlopende huurovereenkomsten en onduidelijk toekomstperspectief zijn veelal de oorzaak hiervan.

5 TIPP-middelen

Gaandeweg het proces is gebleken dat de beschikbare TIPP-middelen bij voorkeur zouden moeten worden aangewend om voor de minder kapitaalkrachtige gebruikers een betaalbare werkruimte met een hoog faciliteitsniveau aan te kunnen bieden. Het concept gaat uit van een marktconforme locatie met een uitgebreid aantal faciliteiten. De gewenste combinatie tussen 'volwassen' (bedrijfs)activiteiten enerzijds en startende activiteiten anderzijds maakt dat geschikte locaties een te hoog prijsniveau kennen voor met name de tweede categorie gebruikers. De TIPP-middelen zouden hiervoor een oplossing moeten bieden.

Bij de verkenning is nauw overleg gevoerd met SenterNovem die de uitvoering van de TIPP-regeling ter hand neemt. Hierbij zijn de mogelijkheden besproken om de middelen aan te wenden voor het voorgestelde concept. Hierbij bleek dat er een behoorlijke tegenstrijdigheid bestond tussen de gewenste ontwikkeling en de inhoud van de regeling.

De TIPP-regeling gaat er ten aanzien van het creëren van een verzamelgebouw vanuit dat enkel bouwkosten subsidiabel zijn. In afstemming met SenterNovem is gebleken dat relevante verbouwingkosten eventueel ook voor subsidie in aanmerking komen. Daar komt bij dat de subsidie enkele via een publieke partij beschikbaar kan worden gesteld. Dit betekent dat van de voorkeurslocaties het congrescentrum Meerwold in ieder geval is uitgesloten voor benutting van deze middelen.

Op basis van de TIPP-criteria is tevens gekeken naar mogelijkheden om een locatie te verkiezen waar wel aan de regeling kon worden voldaan. Zoals reeds eerder aangegeven gaf de bestaande portefeuille van Hanzevast daar op korte termijn geen aanknopingspunten. Ten aanzien van het Shaken Office is met SIG Real Estate overleg gepleegd over mogelijkheden van benutting van TIPP met doorberekening van deze inbreng naar de toekomstige gebruikers. Het feit dat bouwfase inmiddels dusdanig gevorderd was, in combinatie met de privatisering van SIG, bleek een te grote belemmerende factor om tot concrete invulling te komen.

In overleg met de stichting Energy Valley en de gemeente Groningen is tevens gekeken naar de mogelijkheden om vanuit eigen beweging een nieuwe locatie te ontwikkelen. Beide partijen hebben daarbij te kennen gegeven dit niet als hun kerntaak te beschouwen en ook niet over de juiste mogelijkheden te beschikken dit naar behoren in te vullen. Vervolgens is nog met een tweetal ontwikkelaars gesproken om te bezien of hier nog mogelijke samenwerkingsverbanden konden worden gelegd. Hieruit is gebleken dat met name de ontwikkelingstijd en de relatief beperkte huurbasis in de startfase een te groot struikelblok is om passende invulling te geven.

6 Conclusies

Gezien ervaringen elders en specifieke marktkenmerken is het gewenst een huisvestingsconcept te ontwikkelen met een set basisfaciliteiten en een aantal specifieke (energiegerelateerde) faciliteiten. Op deze wijze kan het concept voldoende toegevoegde waarde bieden en bijdragen aan de versterking van de energiecluster in Groningen.

Het huidige momentum vereist wel een relatief snelle realisatie van het concept. Een screen van potentiële gebruikers leert dat er relatief veel animo is voor gezamenlijke huisvesting, maar dat voor veel partijen een overstap vanwege (langlopende) huurcontracten moeilijk is. Hierdoor is de concrete ruimtevraag op korte termijn relatief beperkt. Op basis van het gedefinieerde zoekprofiel hebben zich twee concrete opties aangediend. Dit betreft een in ontwikkeling zijnde locatie langs de A7 (Shaken Office) en een bestaande locatie langs de A28 (Meerwold).

Met de eigenaar/beheerders van beide locaties is uitgebreid gesproken over de mogelijkheden het verzamelgebouw vorm te geven. Hierbij zijn een aantal complicerende factoren naar voren gekomen. De concrete ruimtevraag op korte termijn blijkt relatief beperkt en de stichting Energy Valley is (als belangrijke drager) vanwege bestaande financieringsstructuur niet in staat langdurige huurgaranties af te geven. Beide elementen maken concrete afspraken met de commerciële vastgoedbeheerders moeizaam. De ontwikkeling- en beheersrisico's kunnen onvoldoende worden afgedekt.

De stichting Energy Valley en de gemeente Groningen zijn ook niet geëquipeerd om een dergelijk concept te ontwikkelen / beheren. Hiermee is het onmogelijk gebleken een geschikte drager voor het concept te mobiliseren. Dit maakt benutting van de TIPP-middelen onmogelijk, aangezien voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt dat deze enkel voor (ver)bouwkosten kunnen worden aangewend, en hiervoor een drager / ontwikkelaar onontbeerlijk is.

Gezien het feit dat er wel animo bestaat vanuit de marktpartijen en om het momentum te behouden heeft de stichting Energy Valley besloten samen met de concrete gegadigden een beperkte kantoorruimte in Meerwold te betrekken. Twee partijen (Energy Delta Institute en Value in the Valley) die passen in het profiel van het verzamelgebouw waren reeds op deze locatie gevestigd. Daar komt bij dat vanwege overname van een lopend contract afspraken konden worden gemaakt over kortere huurperiode (2 jaar) en dat het faciliteitsniveau in Meerwold gecentraliseerd wordt aangeboden en goed aansluit bij het zoekprofiel. Tevens biedt Meerwold op termijn wellicht groeimogelijkheden om het totaalconcept voor een energieverzamelgebouw alsnog vorm te geven.

Benutting van TIPP-middelen is om verscheidene redenen moeizaam gebleken. Desondanks is een bescheiden start gemaakt met het verzamelgebouw. Het gezamenlijk huisvesten van ondernemingen uit verschillende levensfasen, ondersteunende diensten en kennisinstellingen is een belangrijk onderdeel van de gewenste incubatorfunctie voor

het verzamelgebouw. De TIPP-middelen waren met name beoogd om startende ondernemingen een goed geëquipeerd en marktconforme werkomgeving te bieden voor een acceptabel huurprijsniveau. Dit onderdeel is momenteel onvoldoende ingevuld vanwege gebrek aan middelen, maar de bepalingen van de TIPP-regeling hebben het voorsnog onmogelijk gemaakt de beschikbare middelen hiervoor aan te wenden binnen de huidige setting.

Inmiddels heeft de Energy Valley zich - naast reeds gevestigde Value in the Valley en Energy Delta Institute - samen met 3 andere partijen in Meerwold kantoorruimte betrokken. In de korte tijd van vestiging hebben zich diverse andere partijen geïnteresseerd getoond. Samen met de verhuurder van Meerwold wordt nu gekeken of er voor deze gegadigde aanpalende kantoorruimte vrij kan worden gemaakt. Energy Development Partners (EDP)⁶ uit Aberdeen heeft korte tijd later circa 60 m² in dezelfde vleugel betrokken. Daarnaast heeft bureau Van Werven zich in Meerwold gevestigd. Het startende bedrijf Solaq, dat zich bezighoudt met de realisatie van zonne-energiecentrales, opereert ook vanuit Meerwold. Serieuze geïnteresseerde voor huisvesting op korte termijn zijn o.m. het Energie Kennis Centrum van de Hanzehogeschool, Bio Energie Noord en de Smart Power Foundation⁷. Met de verhuurder wordt gekeken naar mogelijk De huidige en potentiële ruimtevragers zijn in figuur 7.1. samengevat.

Tabel 7.1 Huidige en potentiële ruimtebezetting energiepartijen in Meerwold

Reeds gevestigd	Huidige bezetting
Energy Delta Institute	400 m ²
Value in the Valley	150 m ²
Coördinatiebureau Energy Valley	125 m ²
TietoEnator	70 m ²
Biopower International	25 m ²
Ecofys	20 m ²
Energy Development Partners	60 m ²
Subtotaal	850 m²
Potentiële vestigers	Geschatte ruimtevrage
Energy Delta Research Centre	150 m ²
Energy Kennis Centrum	250 m ²
Smart Power Foundation	30 m ²
Bio Energie Noord	50 m ²
Solaq	20 m ²
Subtotaal	500 m²
TOTAAL	1350 m²

Al met al is een stevige concentratie van energiepartijen ontstaan. De verwachting is dat dit de komende periode verder zal uitbreiden. Hiermee wordt verdere substantie opgebouwd, hetgeen realisatie van het totaalconcept voor een energieverzamelgebouw in de toekomstig wellicht alsnog mogelijk maakt.

⁶ EDP is een investeringbedrijf, met eigen kapitaal en technische expertise, zich gespecialiseerd in winning van kleine gasvelden.

⁷ consortium van bedrijven dat zich bezighoudt met de doorontwikkeling van ICT-sturingsysteem voor onder meer de thuiscentrale.

Tel
Fax
E-mail
Site

Reitdiepskade 4
9718 BP Groninge

(050) 360 44 33
(050) 360 48 18

post@vanwerven.c
www.vanwerven.c