

Bijlage 1 Concurrenten in Zoetermeer

Inleiding

In dit overzicht van concurrenten komen aanbieders van een vergelijkbaar product naar voren: full-service kantoorruimte en kantoorunits voor starters.

Er zijn vier concurrenten gevonden in Zoetermeer. Per concurrent zal beschreven worden wat aangeboden wordt tegen welke prijs, wat de doelgroep is en waar ze gevestigd is. Het in kaart brengen van de concurrentie is belangrijk, omdat zij op dezelfde markt actief zijn en voorzien in de vraag van de doelgroep. Een sterke concurrentie kan de vraag naar het product van een nieuw initiatief verkleinen.

Tabel B1.1 Overzicht aanbieders en huurprijzen

<u>Aanbieder</u>	<u>m² pj</u>	<u>16m² pm</u>
Innovatiefabriek Leeuwenbrink	145	193
Open Design Garage	150	200
HRX Offices, incl. servicekosten	373	498
Facility Point, incl. servicekosten	346	462
startersaanbieding Facility Point	300	400

Bron: eigen bewerking

Innovatiefabriek

De Innovatiefabriek is de voorlopige naam van een ontworpen ICT-starterscentrum in een oude margarinefabriek, de Leeuwenbrink. Het pand heeft nog niet deze functie, omdat het eerst moet worden verbouwd. De fabriek heeft nu te weinig ramen voor kantoorwerkzaamheden, en het bereik van het mobiele netwerk is binnen matig. In 2012 moet de opening plaatsvinden. In dat jaar is ook het nieuwe, nabije treinstation BleiZo gereed. De parkeergelegenheid en bereikbaarheid zijn goed, de omgeving heeft (nog) weinig te bieden.

De fabriek is groot voor een bedrijventermin met 16.000 m². Daarvan moet de helft gebruikt gaan worden voor verhuur aan startende ICT-bedrijven, waarbij zowel op het bedrijf als op de ondernemer geselecteerd zal worden. Verder moet er ruimte zijn voor ontmoetingsplekken, vergaderruimtes, flexplekken en horeca. Ook wil men een 3D-laboratorium opzetten als showroom waar bedrijven hun hard- en software aan klanten kunnen laten zien. In samenwerking met studenten kan er in dit lab worden ontwikkeld en getest.

Deze Innovatiefabriek wordt met de Gemeente Zoetermeer, de Stichting Kenniseconomie en Innovatie Zoetermeer - ook van de gemeente - en de Academie ICT & Media Zoetermeer opgezet. De gemeente wil hiermee gunstige voorwaarden creëren voor starters uit de

creatieve sector, zodat zij een eigen bedrijf kunnen beginnen en wil voorwaarden creëren zodat kennisuitwisseling tussen bedrijven onderling en met het onderwijs wordt gestimuleerd. De Academie ICT & Media Zoetermeer maakt onderdeel uit van de Haagse Hogeschool. De academie biedt informatiegerelateerde opleidingen en de leerlijn 'Enter-priZe', waarbij studenten hun bachelor al ondernemende kunnen halen. De studentbedrijven maken gedurende de looptijd van hun studie gebruik van de ondernemersruimte. Enter-priZe bestaat sinds 2005, en is nu gevestigd in het pand van de Haagse Hogeschool aan Bredewater 24. In 2012 zal Enter-priZe naar de Innovatiefabriek gaan.

De huurprijs per m²/jaar zal €145 bedragen. Er is nog geen website beschikbaar.

Open Design Garage

De Open Design Garage is bestemd voor startende bedrijven op het gebied van duurzame innovaties en nieuwe producten. Het heeft 1000 m² aan kantoor- en vergaderruimte. Het pand ligt ook aan de rand van Zoetermeer, niet in een aantrekkelijk gebied, vlakbij de penitentiaire inrichting. Het is goed bereikbaar met de auto (vlakbij A12), maar matig met het openbaar vervoer, hoewel ook dit zal verbeteren met het nieuwe station BleiZo.

De Open Design Garage is wel te omschrijven als incubator, ook al gebruikt het zelf deze titel niet. Het biedt ruimte, diensten, netwerkmogelijkheden en bedrijfsondersteuning aan geselecteerde bedrijven. Er ontbreekt een receptie- en telefonieservice.

Ook dit centrum werkt samen met de Gemeente Zoetermeer en de Stichting Kenniseconomie en Innovatie Zoetermeer. Ook zijn er adviesbureaus betrokken, die de bedrijven ondersteunen met gratis adviesprekuren.

De huurprijs bedraagt €150 per m²/jaar. Website: www.opendesigngarage.nl.

HRX Offices

HRX Offices biedt full-service kantooraccommodaties voor flexibele huurperioden. Het zit in het multi-tenant gebouw Stadspoort, een modern gebouw dat in een goede omgeving staat. Het is uitstekend bereikbaar, naast de A12 en treinstation Zoetermeer. Parkeergelegenheid is te vinden in de parkeergarages, wat wel meer tijd en geld kost dan parkeren voor de deur. De Stadspoort heeft enkele grote huurders, zoals Chanel. Er zitten ongeveer twaalf bedrijven in het gehele pand. HRX Offices heeft 1.060 m² kantoorruimte vanaf 2010 voor een periode van tien jaar gehuurd voor €130 per m²/jaar. HRX verhuurt kantoorruimten vanaf 10 m² tot 200 m², voorzien van full-service. Telefonische dienstverlening zit hier niet bij, maar deze en andere bedrijfsondersteunende diensten, zijn wel extra af te nemen.

Het pand richt zich niet op starters, maar wel op ZZP'ers die een professionele omgeving wensen, en kunnen betalen. Het heeft ook flexplekken beschikbaar, en biedt ruimte aan een dependance voor grotere binnenlandse en buitenlandse bedrijven.

HRX Offices biedt virtuele kantoren aan vanaf €68 per maand, waarbij bedrijven post, fax en telefonieservice krijgen, maar geen ruimte huren.

De huurprijs bedraagt €373 per m²/jaar, inclusief servicekosten, maar zonder telefonische dienstverlening. Website: www.hrxoffices.nl.

Facility Point

Facility Point Zoetermeer biedt ook full-service kantooraccommodaties voor flexibele huurperiodes. Het heeft een modern pand dat kleiner is dan de Stadspoort, maar het heeft wel de 5200 m² voor zichzelf. Er zijn 100 units, met daarin 20-25 bedrijven. Enkele grote huurders zijn zorggerelateerd, verder veel ZZP'ers en starters.

Het pand is in eigendom van de gemeente Zoetermeer. De gemeente draagt ook de risico's voor leegstand. De Facility Point organisatie, met vestigingen in de Randstad en het VK, beheert het pand en ontvangt daarvoor een vergoeding.

Het pand is goed bereikbaar met auto en OV, en heeft volop gratis parkeerplekken. De omgeving, woonwijk Palenstein, heeft een slechte reputatie. De buurt is en wordt wel opgeknapt. De ondernemers wonen niet in deze wijk, maar komen met auto of tram.

Facility Point biedt wel secretariële ondersteuning aan, maar verder geen bedrijfsondersteunende diensten. De post, fax en telefonieservice is ook beschikbaar voor bedrijven, die geen ruimte huren, en zo dus een virtueel kantoor hebben voor €150 per maand.

De huurprijs bedraagt €346 per m²/jaar, inclusief servicekosten. Starters krijgen voor zes maanden een korting die uitkomt op €300 per m²/jaar. Website: www.facilitypoint.eu/vestigingen/zoetermeer.

Bijlage 2 Gebouwtechnische haalbaarheid

De technische haalbaarheid heeft betrekking op de vraag of het ontwerp uitvoerbaar is gezien het innovatieve karakter of de mogelijkheid van een constructie (Nozeman, 2008). Voor de casus in Zoetermeer is er al een bestaand pand op Bredewater 22. Het is nu een single tenant kantoorgebouw. In deze analyse moet blijken in hoeverre het gebouw geschikt is voor een multi tenant kantoorverzamelgebouw, met uitgebreide voorzieningen voor de huurders.

Het pand bestaat uit zes bouwlagen. Het heeft een bruto vloeroppervlakte van 3501,5 m², en de netto oppervlakte bedraagt 3089,7 m² (PKW, 2009). De onderste drie bouwlagen zijn ongeveer 750 m² bvo, terwijl de bovenste drie bouwlagen aanmerkelijk kleiner zijn en ongeveer 430 m² bvo bedragen.

Nu is ruim 1700 m² in gebruik als kantoor. Dit zijn niet alleen afgesloten kantoorunits, maar ook open ruimten, waar lastig te onderscheiden is waar het kantoor begint, en de horizontale verkeersoppervlakte begint. Voor een bedrijfsverzamelgebouw zijn af te sluiten kantoren nodig, omdat er verschillende huurders zijn. In het pand is slechts 800 m² aan kantoorruimte afgesloten. Voor het concept is het nodig dat de mogelijkheid bestaat dat wanden worden geplaatst en verwijderd. Dit is mogelijk in het pand. Vooral op de eerste en derde verdieping zijn er nu weinig units aanwezig, terwijl ook op de tweede verdieping veel wanden geplaatst moeten worden om het aantal units te verhogen van 11 naar 22. Hiermee kan de oppervlakte aan afgesloten kantoren verhoogd worden naar 1700 m². Dit oppervlak kan voldoende zijn voor het concept, terwijl bij 800 m² niet voldoende schaalvoordelen bereikt kunnen worden. Deze aanpassingen vergen wel forse investeringen.

Daarnaast is er nog 225 m² aan vergaderruimte, gesprekskamer en conferentieruimte, voornamelijk op de bovenste verdieping. Ook bevindt zich daar een lunchruimte (35 m²). Daar kunnen presentaties, borrels en seminars gehouden worden. Deze voorzieningen zijn noodzakelijk voor de netwerkfunctie van een incubator.

De uitstraling en de technische afwerking van het gebouw zijn niet hoogstaand. Het heeft lage plafonds, geen grootse entree, de gangpaden zijn smal (1,5m), en het is ingesloten tussen andere kantoorpanden.

Op de begane grond is een receptiebalie aanwezig. Een ontvangstruimte voor bezoekers ontbreekt, maar kan wel gecreëerd worden naast de receptie, wanneer een wand wordt verwijderd.

Figuur B2.1 Aanzicht kantoorpand vanaf straat



Foto: V. de Lezenne Coulander (2011)

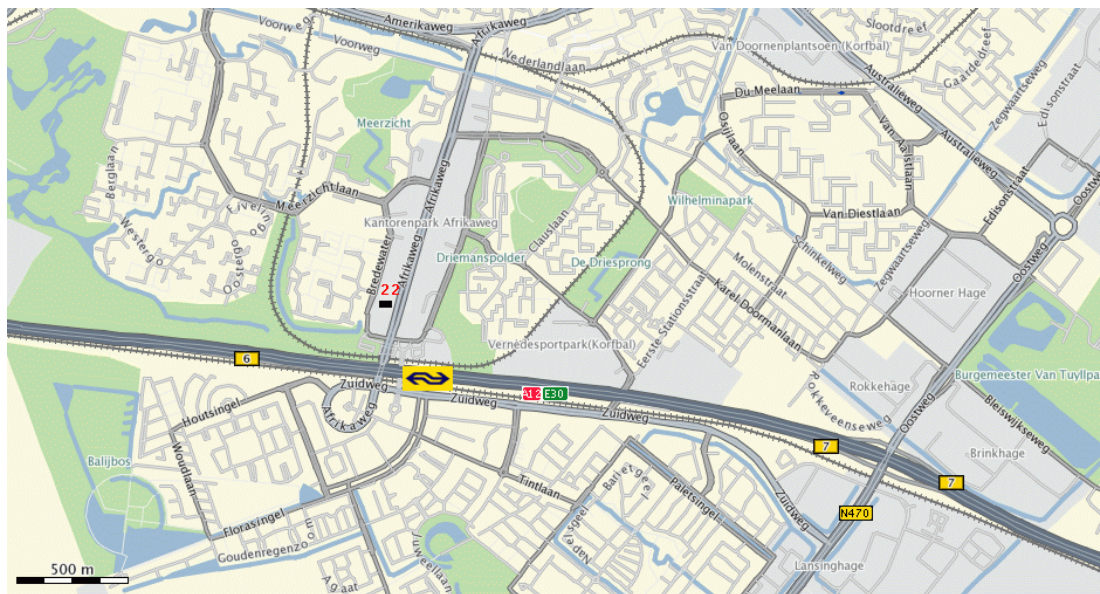
De ICT-voorzieningen zijn aanwezig, met telefoon en internetaansluitingen in het gehele pand. Het is nog niet duidelijk of deze voorzieningen nu al voldoen aan de hoge eisen voor een bedrijfsverzamelgebouw. De internetverbinding moet betrouwbaar en snel zijn voor ondernemers. Een telefooncentrale bij de receptie ontvangt tientallen telefoonnummers. Vanuit de centrale worden de nummers en inkomende gesprekken verdeeld naar de opgevraagde telefoons of de baliemedewerker, die op een display moet kunnen lezen namens wie wordt opgenomen.

Tijdens een bezoek in oktober 2010 is geconstateerd dat er weinig vrije parkeerplaatsen zijn. Dit past niet bij een bedrijventrum, waar het parkeeraanbod voor ondernemers en hun klanten een belangrijke vestigingsfactor is. Mocht het nodig zijn om de indeling van de parkeerplaatsen te wijzigen, dan brengt dit wel een forse investering met zich mee.

De locatie van het pand is vlakbij de afrit van de autosnelweg A12, zie ook figuur B2.1. Ook is er openbaar vervoer met bussen en trams (lightrail). Het treinstation Zoetermeer is op slechts

500m loopafstand, vanwaar in de richtingen van Gouda en Den Haag gereisd kan worden. Hiermee is het pand goed bereikbaar, zie figuur B2.2.

Figuur B2.2 Locatie Bredewater 22, Zoetermeer



Bron: map24 (2011), eigen bewerking.

Tabel B2.1 Locatieprofiel van Afrikaweg

Locatietypering	Stadsrandlocatie.
Kantoorgebruikers	Hoofdzakelijk zakelijke dienstverlening, waaronder bedrijven uit de subsectoren advies- en onderzoeksbureaus en rechtskundige dienstverlening. Andere kantoorgebruikers zijn overige dienstverlening, overheid en onderwijs-, welzijn- en zorginstellingen.
Bereikbaarheid	Goede bereikbaarheid met de auto vanaf de snelweg vanuit Den Haag en redelijke bereikbaarheid vanuit Utrecht (afrit 7 over de Zuidweg). Goede bereikbaarheid van de locatie met het openbaar vervoer en de fiets.
Parkeren	Goede parkeergelegenheid voor het gehele gebied. Per gebouw kan de parkeernorm op eigen terrein enigszins variëren.
Imago	Zakelijke kantorenlocatie met verouderde en grootschalige kantoren en laag voorzieningenniveau in de directe omgeving.

Bron: Jones Lang Lasalle (2007)

Bijlage 3 Lijst van respondenten

NR	NAAM	ORGANISATIE	CATEGORIE
1	Jelgersma, S.	Facility Point, Zoetermeer	Leider centrum
2	De Vries, R.	Gemeente Zoetermeer	Marktanalist
3	Luijkx, P.	Kamer van Koophandel, Zoetermeer	Marktanalist
4	Donders, F.	CUBE050, Groningen	Leider incubator
5	Atema, K.	YEAH! Incubator, Groningen	Leider incubator
6	Van Lambalgen, R.	VentureLab Twente, Enschede	Leider incubator
7	Korte, J.	Triade Groep, Groningen	Leider incubator
8	De Lange, L.	Zernike Group, Groningen	Leider IDEA
9	Ennik, B.	IDEA Centers, Groningen	Leider IDEA
10	Alioui, D.	Zernike Business Development, Gron.	Leider IDEA
11	De Bruin, G.	Zernike Fund Management, Groningen	Leider IDEA

Bijlage 4 Vragenlijst leiding van incubator

In dit gesprek zou ik graag inzicht willen krijgen in uw visie over de incubator. Allereerst heb ik algemene vragen voor u. Vervolgens wil ik de incubator benaderen als een vastgoedconcept, waarbij verschillende criteria worden gebruikt. Daarna kunt u aangeven hoe goed of slecht dit concept scoort op deze criteria.

1. In hoeverre komt deze incubator volgens u overeen met wat een standaard incubator behoort te zijn?
2. Hoe groot is het bedrijventercentrum (m²)? Hoeveel bedrijven kunnen zich vestigen?
3. Welke ontwikkelingen zullen deze incubator beïnvloeden, verwacht u? (pos./neg.)
4. Hoeveel maakt een huurder gebruik van uw extra bedrijfsondersteunende diensten?
5. Hoe wordt de netwerkfunctie van dit bedrijventercentrum ondersteund?
6. Werken de bedrijven samen met nabijgelegen onderwijsinstellingen? Is dit ook noodzakelijk voor het succes van de incubator?
7. Maakt u als incubator management ook deel uit van externe netwerken, om hiermee een groter netwerk aan uw huurders te kunnen bieden?
8. Ziet u een incubator o.a. als een vastgoedconcept?

Uit de bestudeerde literatuur heb ik een aantal criteria afgeleid die de kans op een succesvol concept vergroten. Deze criteria zijn onderverdeeld in de volgende hoofdcriteria: Marktconformiteit, Alternatieve aanwendbaarheid, Consistentie in de uitvoering, Herkenbaarheid en Onderscheidend.

Wat vormt de doelgroep van de incubator? (eigenschappen huurders: herkomst, ervaring, opleiding)

Op welke behoefte speelt de incubator in? (wat willen huurders, oriëntatieproces vóór vestigen)

Hoe is van te voren vastgesteld dat de incubator op de marktbehoefte aan zou sluiten? (markt/locatie onderzoek)

Was er bij de start van de incubator sprake van een sluitende business case?

Hoe is de ontwikkeling van het concept sinds de start financieel verlopen?

Welke partijen dragen de financiële risico's? (eigendom, aandeelhouders)

Is het gebouw van de incubator anders te gebruiken?

In welke mate groeit of krimpt de ruimtebehoefte van huurders?

Is er bij het concept rekening gehouden met herinvullingsmogelijkheden?

Welke actoren waren betrokken bij de ontwikkeling van de incubator?

Welke ambities en doelen zijn vooraf vastgelegd?

Is het idee consequent doorgevoerd in de uitvoering?

Heeft de incubator een thema door een bepaald type bedrijvigheid te clusteren?
(sector/branche/technologie)

Hoe zorgt u er voor dat de doelgroep dit thema als zodanig herkent?

Onderscheid de incubator zich ook door middel van een bepaald kwaliteitsprofiel?

Hoe is de incubator in de markt gezet?

Is dit incubatorconcept vernieuwend voor de regionale markt?

Is het concept creatief uitgewerkt?

Beoordelingstabel vastgoedconcept incubator

Beoordeling Waardering

Heel goed	5 ★★★★★
Goed	4 ★★★★★
Voldoende	3 ★★★
Onvoldoende	2 ★★
Slecht	1 ★

Criteria	Concretisering criteria	Cijfer (1 – 5)
Marktconform	Marktconformiteit incubator	
	Inspelen op de behoefte van de markt	
	Financiële haalbaarheid	
Alternatieve aanwendbaarheid	Alternatieve aanwendbaarheid incubator	
	Flexibiliteit	
	Mogelijkheden tot vulling met nieuwe gebruikers	
Consistentie in de uitvoering	Consistentie in uitvoering van het concept	
	Vasthouden aan doelen en ambities	
	Multidimensioneel, door betrokkenheid meerdere actoren	
	Multidisciplinair, door inbreng meerdere disciplines	
Herkenbaarheid	Herkenbaarheid voor doelgroep	
	Thema van bedrijvigheid	
	Etiket door kwaliteitsprofiel	
Onderscheidend	Onderscheidend tov concurrentie	
	Vernieuwend	

Scores beoordelingstabel vastgoedconcept IDEA Centers

Criteria en onderdelen	Weging	Oordeel respondenten				Gem.	criterium
Marktconformiteit	35%						3,75
Inspelen op de behoefte van de markt		5	3	5	4	4,25	
Financiële haalbaarheid		4	3	3	3	3,25	
Alternatieve aanwendbaarheid	9%						4,50
Flexibiliteit		4	4	5	4	4,25	
Mogelijkheden tot vulling nieuwe gebruikers		5	4	5	5	4,75	
Consistentie in uitvoering van het concept	18%						3,83
Vasthouden aan doelen en ambities		4	3	4	4	3,75	
Multidimensioneel		5	4	3	4	4,00	
Multidisciplinair		4	4	3	4	3,75	
Herkenbaarheid voor doelgroep	16%						3,13
Thema van bedrijvigheid		1	3	3	4	2,75	
Etiket door kwaliteitsprofiel		2	4	4	4	3,50	
Onderscheidend tov concurrentie	22%	4	4	4	4	4,00	3,88
Vernieuwend		4	3	4	4	3,75	