



## 1. Goud in handen?

Gaat het goed en kan het beter met de Delftse maakindustrie? En wat gaat er dan goed, en wat kan er beter? – Met deze doelstelling voor het debat opende Wolter Smit, moderator van de avond, het stadsgesprek in een volle zaal in het Prinsenkwartier.

De gemeente Delft gaf onlangs in het bestuursprogramma 2018-2022 van het nieuwe college aan dat de (innovatieve) maakindustrie een belangrijke pijler voor het beleid zal zijn. Delft heeft met de koppeling tussen onderwijs, onderzoek en maakindustrie goud in handen. ‘Maar is dit echt goud?’ Welke dilemma’s doen zich voor? Hoe kunnen we het ecosysteem voor de maakindustrie versterken? – die vragen stonden centraal in het stadsgesprek.

## 2. TU-studenten als belangrijkste pullfactor voor Delft

In 1 film en 5 pitches van maakbedrijven in Delft wordt een breed beeld geschetst van de behoeften van de bedrijven en wat ze hier in Delft houdt en welke ruimte ze zoeken.

### 1. Jan van der Tempel, **Ampelmann**, begonnen in 2007, offshore en windturbines.

Waar zit je nu? Hoofdvestiging in Delft, met productiehallen in Zwijndrecht resp. RDM campus en nu met een prototype windmolen in de Schiehal, Delft.

Welke ruimte is nodig: “grote hal met een grote deur, goede infrastructuur en een bovenloopkraan”

Is dat te vinden in Delft?: moeilijk

Wat bindt je bedrijf aan Delft?: de studenten en net-afgestudeerden

<https://www.ampelmann.nl/>

### 2. Josefiën Groot, **Qlayers**, 12-15 man, printen van coatings met microstructuren op grote industriële oppervlakten als scheepsrompen

Waar zit je nu? Staal, tot 2020 en dan moeten ze daar weg

Welke ruimte is nodig?: Flexibele ruimte, kantoor, laboratorium en productieruimten

Is dat te vinden in Delft?: ‘we hopen van wel, we kijken nu bij de Mercuriusweg en de Buccaneer’ Iedere plek is prima, we kunnen ons ook voorstellen dat we maakruimten delen met andere bedrijven.’

Wat bindt je bedrijf aan Delft?: de TU-studenten, vanwege hun parttime inzetbaarheid, afstudeerplekken en als stagiairs

<https://www.qlayers.com/>

### 3. Lucas Janssen, **CEAD**, gestart in 2014, groot formaat 3D-printing voor boten, treinen en bruggen

Waar zit je nu?: Turbineweg, Schieoevers Zuid. 'We zijn in Delft begonnen en uitgeweken naar Rotterdam en nu weer terug'

Welke ruimte heb je nodig?: kantoor en productieruimte. 'waar we nu zitten is wel een beetje eenzaam, het ecosysteem voor vernieuwing en inspiratie ontbreekt op Schieoevers-zuid.'

Wat bindt je bedrijf aan Delft?: We zijn Delftenaren, gestudeerd in Delft, hier voelen we ons thuis.

<https://www.ceadgroup.com/>

4. Pieter Stoutjesdijk, **TheNewMakers**, 15 man, doorgroeïend bedrijf, circulaire prefab gebouwonderdelen

Waar zit je nu?: oude TNO-loods in ontwikkelingsgebied van AM. Hiervoor kregen we ruimte in HTC.

Welke ruimte heb je nodig?: grootschalige hallen, locatie met milieuruimte

Is dat te vinden in Delft?: YES! Delft biedt deze ruimte niet voor doorgroeïende bedrijven

Wat bindt je bedrijf aan Delft?: 'de studenten van de TUDelft, maar ook de nabijheid van de Green Village en de Bouwcampus'

<https://www.thenewmakers.com/>

5. Jan Willem van Gent, **Scoozy**, elektrisch vervoer

Waar zit je nu?: we ontwikkelen in Delft, maar produceren en laten produceren in Emmen. Daar zijn de kosten laag en is er veel knowhow en zijn er handen om producten in elkaar te zetten. China is voor ons te ver weg van de afzetmarkt.

Welke ruimte heb je nodig?: 3.000m<sup>2</sup> productievloer, liefst in Delft

Wat bindt je bedrijf aan Delft?: uitwisseling tussen Delftse start-ups, YES! Delft

<https://www.scoozy.nl>

6. Kees van den Bos, **Hukseflux**, gestart in 1993, 50 man waarvan 30% ingenieur en 30% MBO, meetapparatuur

Waar zit je nu?: Delft Techpark in een eigen gebouw. We zijn ooit begonnen in een studentenkamer op het Oosteinde. 'Bij de groei boven de 15 en boven de 40 man hadden we steeds een ander pand nodig.'

Welke ruimte heb je nodig?: ongestoorde werkplek, liefst niet gemengd met wonen.

Is dat te vinden in Delft?: we kijken naar de Schieoevers. Maar er is weinig. Het beleid zou zich moeten richten op ruimtes voor 10 tot 50 man.

Wat bindt je bedrijf aan Delft?: de TU-studenten

<https://www.hukseflux.com/>

### 3. Delftse trots op de innoverende maakbedrijven

Wat zijn de echte dilemma's waar we in Delft voor staan? Kunnen we die onder ogen zien, benoemen wat nodig is en kunnen we aangeven wat binnen onze macht ligt om aan te pakken en waar we elkaar voor nodig hebben? – Drie partijen die daar cruciaal in zijn, zijn de gemeente, het verenigde bedrijfsleven en de TU Delft, de Triple Helix / Gouden Driehoek / Delftse Driehoek ; Bas Vollebregt, wethouder van de gemeente Delft voor cultuur, economie en vastgoed, Mick Eekhout, ondernemer en voorzitter van het Economisch Platform Delft (EPD) en Anne-Lize Hoftijzer, vastgoedmanager Ontwikkeling Science Park van de TU Delft.

Wethouder Vollebregt geeft aan dat het ontwerpen, creëren en maken van een product bij de DNA van Delft hoort. Hij is in Nederland en internationaal dan ook altijd trots op de Delftse innovatie en maakindustrie. De gemeente wil in de komende tijd 10.000 nieuwe banen creëren.

Voor de maakindustrie is dat ingewikkeld; die groeit niet automatisch mee met de groei van het aantal inwoners. Naast deze opgave heeft de gemeente ook de ambitie om meer woningen te bouwen. Dat levert op de 24 km<sup>2</sup> die Delft groot is, voortdurend een dilemma in het gebruik van de ruimte: waar kan wat? Functiemenging is bij deze ambities eigenlijk noodzakelijk. Een scherpere afweging tussen de belangen is noodzakelijk. De vraag die Vollebregt heeft, is met name hoe de gemeente het netwerk van bedrijven kan helpen versterken en hoe zij kan meehelpen aan betaalbare en flexibele bedrijfsruimte.

Mick Eekhout (EPD) sluit daar op aan. Hij stelt voor om 40.000 m<sup>2</sup> goedkope bedrijfsruimte te realiseren voor 600 banen in de maakindustrie, te realiseren in de huidige Schiehallen, als alternatief aan de zuidkant van Technopolis of desnoods op de DSM Campus. Ook hij beschrijft trots de innovatieve maakindustrie in Delft als een 'eeuwige bron' van talent en ontwikkeling. Maar Delft is een soort doorgangshuis; de stad is te klein voor de enorme potentie. Van de 3.000 jaarlijkse diploma's start slechts één procent in YES!Delft. Eekhout ziet de opgave vooral bij de startende maakbedrijven, en de maakdoorgroeiers die proberen zonder grote investeringen met nieuwe producten hun bedrijf levensvatbaar te maken. Dat gaat met veel horten en stoten, dat vraagt veel flexibele en goedkope ruimte. – Delftse bedrijven kunnen bij deze groei helpen met meer coaching. Goedkope ruimte is lastiger te realiseren, en misschien moeten we accepteren dat bedrijven zich tijdelijk buiten Delft, zoals in de 'Delftlanden' (de gemeenten op fietsafstand grenzend aan Delft) vestigen, waarna ze, eenmaal doorgegroeid, zich weer kunnen vestigen in Delft. Presentatie Mick Eekhout: <http://www.topdelftdesign.nl/wp-content/uploads/2019/01/Presentatie-Mick-Eekhout-TOP-6-febr.pdf>

We moeten ons realiseren dat bedrijfsruimte niet gratis is, betoogt Anne-Lize Hoftijzer. Voor echt goedkope huisvesting is er dus ergens een partij of overheid die dat betaalt. Als universiteit ondersteunt de TU Delft het ecosysteem op de campus in het samenbrengen van partners en het faciliteren in ruimte, voor zover de regelgeving dat toelaat. Universiteiten mogen hun middelen alleen gebruiken voor onderzoek, onderwijs en open innovatie. Voorbeelden daarvan zijn RoboValley, en de Fieldlabs. Met externe investeerders wordt op het ogenblik gekeken naar langdurige samenwerking en (her)gebruik van TU-vastgoed. Presentatie Anne-Lize Hoftijzer: <http://www.topdelftdesign.nl/wp-content/uploads/2019/01/Presentatie-Anne-Lize-Hoftijzer-TOP-6-febr.pdf>

#### **4. “Mijn bedrijf begon in een onbewoonbaar verklaarde woning”**

Over het faciliteren van de startende maak-ondernemer werd uitgebreid gediscussieerd. In de kern hebben startende ondernemers weinig budget, geen investeerder en moeten ze de kans hebben om te groeien of te mislukken. “Als ik bij de Buccaneer zit, wil ik best meer huur betalen, want dat netwerk is me dat wel waard”; “Ik moet makkelijk kunnen groeien en kunnen afslanken in de hoeveelheid ruimte die ik nodig heb.” De meeste ondernemers hebben de ervaring dat ze zelf ook begonnen zijn in lekkende gebouwen, garageboxen en zolderkamers.

Essentie is, aldus Hans Reijnen, dat starters geen rendabele businesscases kunnen maken. De ontwikkeling die we zien is dat de grondprijs in Delft steeds hoger wordt, dus de businesscase steeds ingewikkelder en steeds minder haalbaar wordt. – De gemeente moet vooral zijn recht van het bestemmingsplan gebruiken om te voorkomen dat bedrijfsgronden een gemengde woon/werkbestemming krijgen; dat drijft de prijs alleen maar verder op.

Hoftijzer expliciteert de opgave die daarin besloten ligt: het gebruik van huisvesting kost altijd geld. Zij begrijpt dat een bedrijf zo min mogelijk wil uitgeven aan huur en vaste lasten, “maar dan zeg je eigenlijk: gemeenschap, los dat maar voor me op.”

De gemeente zal daarom heldere keuzes moeten maken in wat zij wil ondersteunen, betoogt René Hartevelt. Kies je voor de starters, de doorgroeiers of kies je voor woningen? – “Met maakstarters ga je de doelstelling van 10.000 nieuwe banen niet redden. En als je het mij vraagt investeer ik liever in de ruimte voor bedrijvigheid, dan in woonruimte.” Doorgroeiende bedrijven (maakdoorgroeiers) vragen vooral om ruimte en flexibiliteit; voor hen is een faire marktprijs voor het gebouw “prima.”

Cor van der Wel, directeur Werkse, pleit ervoor zijn praktijkmensen aan het werk te helpen in de maakindustrie. De jonge ingenieurs hebben altijd praktijkhanden nodig. Dat levert de gemeente geld op, dat ze weer kan gebruiken om te investeren in de maakindustrie, vult Pieter Stoutjesdijk aan.

Investeren en faciliteren in ruimte is niet nieuw, ook niet in Delft. YES!Delft is een voorbeeld van een duidelijke gezamenlijke aanpak van gemeente met de TU. Je zou ook kunnen experimenteren met een huurprijs die gekoppeld is aan de groei van een bedrijf. Sommige maakbedrijven gebruiken nu de productiehal in Emmen voor assemblage van hun product, omdat daar gekwalificeerd personeel rondloopt en de ruimte betaalbaar is, door regionale subsidies.

Ook in Delft is voor de creatieve industrie 15 jaar lang een succesvol beleid gevoerd. Daarbij bleek het van belang om personen te vinden die de mensen en de markt goed kennen en die geschikte ruimten kunnen maken.

De dilemma's zijn samen te vatten in drie hoofdpunten:

1. Starters willen zo min mogelijk investeren in huisvesting versus huisvesting kost geld;
2. Behoud en groei van maakbedrijven versus groei van de stad als geheel;
  - a. Schaarse grond en veel verdichting in de stad leidt tot hogere grondwaarde; grond bestemmen voor woon/werkfuncties maakt de grond te duur voor de startende of doorgroeiende maakindustrie;
  - b. Maakindustrie vraagt veel ruimte per werknemer
3. Er ligt een voortdurende keuze welke bedrijven we willen ondersteunen en waar we dat willen: ondersteunen we maakstarters of maakdoorgroeiers? En doen we dat op de campus of in gemengde woon-werk-omgeving of op bedrijventerreinen?

We zullen moeten differentiëren; verschillende typen gebouwen voor verschillende typen bedrijven op verschillende locaties. Samenwerking is noodzakelijk. En ‘We moeten elkaar wat gunnen’.

De samenwerking tussen partijen is nodig om betaalbare ruimte te realiseren: gemeente, TU Delft, investeerders en bedrijven bepalen gezamenlijk de richting en waarbij iedere partij inbrengt wat binnen zijn vermogen ligt.

Wethouder Vollebregt eindigt de discussie: “Over 5 maanden wil ik laten zien dat we samen stappen hebben gemaakt in de concrete toevoeging van de hoeveelheid vierkante meters maakindustrie in Delft.”