

't Werkpand biedt fijnmazig netwerk aan 'startersnesten'

Meer dan een dak boven het hoofd

Jan Bart Van In, hoofdredacteur

West-Vlaanderen is een vruchtbare biotoop voor ontluikend ondernemingsdrang en -talent. Nergens in Vlaanderen is er zo'n dicht netwerk aan (door het Provinciebestuur aangestuurde) infrastructuur voor starters als in de Noordzeeprovincie. De achttien werkpanden bieden onderdak aan circa 130 huurders. Zij zijn een belangrijke hefboom voor de ontplooiing van starters binnen het ruime aanbod van Start&GO van POM West-Vlaanderen.

POM West-Vlaanderen heeft een lang trackrecord in het aanmoedigen en ondersteunen van nieuwe ondernemingsinitiatieven. Vanaf 2008 kreeg de startersfocus een vaste vorm in het programma **Actie voor Starters**, ondertussen omgevormd naar **Start&GO**.

Nancy Moyaert, program manager business infrastructuur bij POM

West-Vlaanderen: "Het basisidee van Actie voor Starters was om extra dynamiek rond starters te creëren via een tweeledig spoor. Het immateriële luik omvat een brede waaier aan ondersteunende initiatieven, zoals seminars en inspiratiesessies, gerichte startersnetwerking en collectieve en individuele begeleiding. Verder organiseren we ook beursbezoeken. Dit doen we samen met professionele partners uit de ondernemingswereld zoals Voka, UNIZO, Syntra West en Starterslabo.

Met de nieuwe naam **Start&GO** (sinds 2018) verruimen we onze doelgroep van de prille starters naar de ambitieuze doorgroeiërs onder de jonge ondernemingen (zie verder in de volgende reportage).

De materiële component van Start&GO is een uitgebreid netwerk van bedrijventra, doorganggebouwen en stedelijke ondernemerscentra.

Die bundelen en overkoepelen we sinds 2012 onder de naam **'t Werkpand**."

Jean de Bethune, voorzitter van POM West-Vlaanderen:

"West-Vlaanderen is een ondernemende regio waar de overlevingsgraad van startende ondernemingen al jaren hoger scoort dan het Vlaamse gemiddelde. Dat is niet toevallig. We bieden startende ondernemers graag de ruimte om te focussen op hun onderneming, hun product of dienst. Een dak boven hun hoofd mag in de eerste jaren hun zorg niet zijn. Daarom bieden wij hen een professioneel onderkomen in eigen regio, van waaruit zij hun zaak verder optimaal kunnen uitbouwen."

Hoe uniek is die West-Vlaamse startersinfrastructuur?

Nancy Moyaert: "Met vandaag achttien vestigingen van 't Werkpand, via diverse types aan infrastructuur, zorgen we voor een fijnmazige en gedifferentieerde regionale inplanting in onze provincie. In geen enkele andere provincie is dat aanbod vanuit de provinciale overheid zo uitgebreid.

De provincies Antwerpen en Limburg hebben trouwens een deel van hun klassieke bedrijventra afgestoten naar de private sector. Wij daarentegen hebben die nog verder uitgebreid. De opwaardering en expansie van



onze startersinfrastructuur is vooral gebeurd in de periode 2008-2012 met een investering van 16 miljoen euro (met behulp van Europese en Vlaamse cofinanciering) in de realisatie van een tiental extra faciliteiten. Eén daarvan was de omvorming van een deel van de brouwerijsite van **Rodenbach** in Roeselare naar een binnenstedelijk ondernemerscentrum."



Foto POM West-Vlaanderen

Een deel van de Rodenbach-brouwerijsite in Roeselare kreeg een attractieve herinvulling als Ondernemerscentrum Roeselare binnen het concept 't Werkpand.

Waar staan we vandaag met 't Werkpand?

Nancy Moyaert: "De achttien vestigingen van 't Werkpand omvatten vandaag 17.500 m², waarvan 14.200 m² atelieroppervlakte en 3.300 m² kantoorruimte. Zo bieden we onderdak en aanvullende service aan circa 130 huurders. Tussen 2012 en vandaag gaat dat over circa 400 gebruikers die in deze centra zijn gepasseerd. Nieuwe vestigingen staan vandaag niet direct op onze planning, gezien onze geografische spreiding al heel dicht is.

De gemiddelde verblijfsduur ligt de jongste vijf jaar op drie jaar, voorheen was die periode langer.

Einde 2021 lag de bezettingsgraad van onze werkpanden samen op 86% van de totale beschikbare oppervlakte. Door corona was die een beetje gezakt in vergelijking met de periode net voor de pandemie, maar vandaag merken we dat de vraag terug in de lift zit."

Uit de cijfers van POM West-Vlaanderen blijkt dat er de jongste jaren (2020-2022) een verhoogde startersdynamiek is, ondanks de coronacrisis. Er worden veel nieuwe ondernemingen opgericht en naar verluidt is de nieuwe generatie starters meer ambitieus. Heeft dat fenomeen een impact op 't Werkpand?

Nancy Moyaert: "Ook wij merken dat er vandaag veel 'goesting' is om te ondernemen.

De aanvragen van kandidaat-huurders nemen toe. Ze verwachten van ons ook meer flexibiliteit in ons aanbod. We spelen daarop in via flexwerkplekken die functioneren volgens het principe van de clean desk. De digitalisering van onze ruimtes in functie van meer internetcapaciteit en de toegenomen organisatie van videoconferenties, is volop bezig.

Een ander topic dat aan belang wint, is de **verduurzaming** van onze infrastructuur. Daarvoor is er nog wat werk aan de winkel, want een aantal van onze sites dateren uit de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. Energetische aanpassingen staan dan ook op onze planning."

De jongste jaren is de concurrentie op de markt van startersinfrastructuur ook significant toegenomen. Talrijke nieuwe private initiatieven staken de kop op in West-Vlaanderen. Hoe kijken jullie tegen dat fenomeen aan?

Jean de Bethune: "De markt in West-Vlaanderen is groot en dynamisch genoeg om diverse spelers aan bod te laten komen met ieder hun eigen invulling. De talrijke nieuwe private bedrijventra centra mikken vooral op kantoorruimtes, terwijl 't Werkpand naast kantoren ook heel wat logistieke en productiefaciliteiten te bieden heeft.

Een andere factor waarmee we ons onderscheiden is de inbedding van onze startersinfrastructuur in het totaalpakket van Start&GO, dat naast onderdak ook een brede waaier van support en begeleiding aan de starters aanbiedt."

De verhoogde 'concurrentie' komt niet enkel van de privésector maar ook van de lokale besturen. Met name Stad Kortrijk (Hangar K) en Stad Brugge (Brugge.Inc) lanceerden nieuwe initiatieven en dat naar verluidt met grote respons. Hoe kijken jullie daar tegen aan?

Jean de Bethune: "Het is een goede zaak dat de lokale besturen in West-Vlaanderen aandacht hebben voor de behoeften van de startende ondernemingen. Zij kunnen daarbij een beroep doen op de expertise en de jarenlange ervaring van POM West-Vlaanderen. We zetten dan ook graag in op partnerships met deze actoren. We spelen in die optiek bijvoorbeeld een actieve rol als partner in Brugge.Inc, niet zozeer omwille van het infrastructurele luik, maar vooral omwille van het ecosysteem dat Brugge.Inc creëert rond startend ondernemerschap. We leggen graag ook het ondersteunende aanbod van Start&GO mee in de mand."

De eerste generatie bedrijventra centra, de oudste instrumenten van de POM in de creatie van startersinfrastructuur, waren pioniers qua publiek-private samenwerking. De jongste jaren lijkt het erop dat deze pps-formule wordt afgebouwd binnen de nieuwe structuur van 't Werkpand? Waarom deze verschuiving?

Nancy Moyaert: "Enkele klassieke bedrijventra centra zoals Bedrijventrum Westhoek nv en Bedrijventrum Oostende nv kregen in een nieuwe fase van hun bestaan te kampen met extra uitdagingen en de nood aan extra middelen. In combinatie met een minder sterke lokale verankering van verschillende aandeelhouders in sommige van deze vennootschappen, werd hier, in overleg met de verschillende aandeelhouders, beslist om deze faciliteiten onder te brengen in de ruimer georganiseerde werking van de POM. BC Kortrijk en BC Waregem opereren nog steeds vanuit de eigen entiteit. Zij blijven als dusdanig een schakel in het totale en sterk gedifferentieerde aanbod in West-Vlaanderen. POM West-Vlaanderen blijft als aandeelhouder betrokken bij hun werking."

www.twerkpand.be



't Werkpand Waregem, als nieuwbouw opgeleverd einde 2016, biedt vier ateliers, die quasi continu bezet zijn. (foto POM West-Vlaanderen)