

West-Vlaanderen telt 53 businesscentra

Private ondernemerscentra in volle opmars

Bart Vancauwenberghe, freelancejournalist

Circa 33 van de in totaal 53 ondernemerscentra die momenteel in West-Vlaanderen operationeel zijn, worden uitgebaat door private ondernemers. Die private initiatieven, groot en klein, kennen de jongste tien jaar een fikse opmars. Ze evolueren ook mee met de gewijzigde behoeften van de nieuwe generatie starters.

West-Vlaanderen herbergt anno 2022, **53 businesscentra (BC)**, mooi verspreid over de ganse provincie. Dat zijn er achttien meer dan in 2012 (toen waren er 35), een aanwas van meer dan **50%** op tien jaar tijd.

Na een spectaculaire groei in de periode 2012-2020 stabiliseert het aantal West-Vlaamse BC de jongste twee jaar. Business- of bedrijvencentra zijn (overwegend) kantoorgebouwen, opgesplitst in diverse units, die (meestal tijdelijk) onderdak, faciliteiten en soms ook begeleiding bieden aan starters en andere professionele gebruikers.

De aangroei binnen deze populatie zit de jongste jaren vooral bij de 33, zeer diverse private spelers. Die maken nu al 62% uit van het totaal aantal BC, terwijl hun aandeel tien jaar geleden maar op de helft van het aantal aanbieders lag. Nog eens achttien BC ressorteren onder de koepel **'Werkpand'** van de Provincie West-Vlaanderen via de POM West-Vlaanderen en twee spelers (**Bedrijvencentrum Regio Kortrijk** en **BC Regio Waregem**) opereren onder een model van privaat-publieke samenwerking, met ook hier de POM als partner. Verder zijn er nog drie actoren die aangestuurd worden door een **lokale overheid: Hangar K** in

Kortrijk, **BC 't Wallekje** in Knokke en **Brugge.Inc** in Brugge.

Die getallen vroegen we op bij **VLAIO**, het Agentschap Innoveren & Ondernemen van de Vlaamse overheid, dat samen met de **Vlaamse Dienst Ruimtelijke Economie**, jaarlijks een inventaris maakt van de BC in iedere Vlaamse provincie.

Wat is vandaag het aanbod, het profiel en de focus van de private BC? West-Vlaanderen Werkt legde het oor te luisteren bij drie ervaren actoren.

IC Grote Beer in Beernem: "We mikken op starters"

Ondernemer **Stefan Danschotter** van Connectify was in 2018 de initiatiefnemer van Innovatiecentrum (IC) Grote Beer in Beernem. "Dit gebouw zou eigenlijk de nieuwe thuis van een vorig bedrijf van mij worden, maar toen ik me uit die onderneming terugtrok, hield ik dit gebouw als waarde. We hebben dit pand nog tijdens de bouw moeten hervormen tot een bedrijven- en innovatiecentrum, maar dat is goed gelukt. Via 'terbeschikkingstellingsovereenkomsten' bieden we onze huurders onder meer een centrale receptie, post- en IT-diensten aan."

Op vier jaar tijd raakte IC Grote Beer helemaal vol. "We mikken vooral op **starters** die, eenmaal ze groter worden, voor een andere locatie kiezen. De ruimte die daardoor vrijkomt, wordt meteen weer ingevuld door andere starters of door mijn bedrijf, Connectify (aanbieder van schermen, IT-diensten, communicatie- en connectiviteitsoplossingen). De tien bedrijven die hier gevestigd zijn, tellen

samen een honderdtal medewerkers. Bij die tien hebben we trouwens ook vier starters: **Ucast, Varamedia, Pepper Creative en Goldfingers Trainings.**"

Extra stockageruimte

Het BC vertegenwoordigt een investering van 5,5 miljoen euro, waarvoor Stefan een contract voor onroerende leasing afsloot met ING. Het gebouw is 15 m hoog, 16,5 m breed en

35 m diep. Het telt vier bovengrondse en één ondergrondse verdieping. "We tasten de mogelijkheden af voor extra parking (momenteel 75 plaatsen) en zullen op 100 m van onze locatie een loods van 450 m² huren voor Grote Beer-bewoners die (tijdelijk) nood hebben aan stockageruimte. Misschien kunnen we op termijn het IC zelf nog uitbreiden, maar die plannen zijn nog niet concreet."



IC Grote Beer omvat onder meer een demoruimte, een labo, een stockruimte, kantoren, zalen voor opleidingen en evenementen, en een bistro (in loftstijl, op de bovenste verdieping) met een uitzicht over de bossen van Beernem.

“Het is een modern gebouw met veel uitstraling. Wie hier klanten ontvangt, straalt automatisch een aura van geloofwaardigheid uit. Dat trekt ook sollicitanten over de brug om de bedrijven die hier gehuisvest zijn, te versterken.”

Gezellige drukte

Veel externe ondernemingen huren regelmatig een deel van de infrastructuur af voor evenementen. “Tijdens corona was dat uiteraard niet mogelijk. Nu de sociale maatregelen verdwenen zijn, heerst hier weer een gezellige drukte, al zijn nooit alle werkplaatsen bezet omdat je altijd met 10 à 20% thuiswerkers zit. Die ruimte kunnen we dan invullen door flexwerkers, die hier voor een dag of af en toe komen. Zelf organiseren we regelmatig leuke initiatieven voor onze huurders.

Zo is iedereen elke vrijdag welkom in de bar, doen we jaarlijks een familiedag en zitten we elk kwartaal samen rond een actueel thema (zoals hr of bedrijfswagens). Op die manier versterken we elkaar en creëren we een hechte gemeenschap.”

Stefan is dagelijks aanwezig in het bedrijventrum, net als **Katty Verfaillie** (facilityverantwoordelijke). “Hoe meer we aanbieden, hoe sneller huurders het gewoon worden. Dat bewijst dat mensen veeleisend zijn geworden, maar dat mag. Op die manier blijven we waakzaam om ons serviceniveau op peil te houden.”

Foto Jan

Katelijnepoort BC: “Grote vraag naar flexkantoren”

Katelijnepoort Business Center is sinds een tiental jaar een vaste waarde in het Brugse ondernemerslandschap. Circa 40 bedrijven hebben er een stekje gevonden. “Momenteel zijn we 100% bezet, maar als er ruimte vrijkomt, zal die ongetwijfeld weer snel ingevuld geraken”, vertelt centrummanager **Antony Van de Velde**.

Circa vijftien jaar geleden kochten twee verzekeringsmaatschappijen (**Protect nv** en **CDA cvba**) aan de Katelijnepoort de site die vroeger lange tijd in handen was van de RTT, later Belgacom. Gaandeweg rijpte het idee om er een businesscentrum te starten. “De eerste bouwwerken zijn gestart in 2007, de eerste units werden twee jaar later in dienst genomen”, verklaart **Antony Van de Velde**. “De bouw is in drie fasen gebeurd. Sinds 2012 is de volledige site in gebruik.” Het businesscentrum is 8.600 m² groot. Ruim de helft wordt ingenomen door grotere kantoren (units van 300 m²) en ongeveer één vierde door kleinere flex-kantoren (circa 35 units). De ondergrondse parking telt zowat 2.000 m². “De architecten kozen voor een strak, tijdloos en modern design, met veel grijsbruine tinten”, gaat de centrummanager verder. “De grote oversteek is een mooi eresaluut aan de Katelijnepoort, vroeger één van de belangrijkste toegangspoorten naar het centrum van de stad.”

Netwerking

Er is veel interesse om in het bedrijventrum te komen werken. “De basisidee is dat Katelijnepoort toegankelijk is voor iedereen: van **starters** tot grotere bedrijven, uit om het even welke sector, en met mogelijkheden die een antwoord bieden op groei. Hoewel alle ruimtes verhuurd zijn, zien we hier niet langer dagelijks de 200 medewerkers van vóór de pandemie. Doordat meer mensen van thuis uit werken, ontvangen we hier momenteel per dag zowat 120 medewerkers. Ondernemingen willen dat hun mensen minstens drie dagen per week nog op kantoor komen, maar ook de gestegen brandstofprijzen doen meer mensen opteren voor hun ‘thuiskantoor.’”

Voor het vormen van een hechte gemeenschap, is die tendens geen cadeau. “We organiseren nog geregeld evenementen, zoals een zomerdrink. Net als andere ondernemingen voelen we dat corona de goesting om te netwerken toch heeft verstoord. Regelmatig vangen

we signalen op dat er tussen collega’s en tussen bedrijven onderling minder interactie is. We stimuleren elke vorm van initiatief, onder meer door een ontmoetingsruimte ter beschikking te stellen aan onze huurders voor evenementen. Ook organisaties zoals Voka of ondernemersverenigingen kunnen die zaal boeken.”

De eigenaars vinden het cruciaal om de site altijd up-to-date te houden. “Recent is glasvezelbekabeling aangelegd, wat de kwaliteit van de internetverbindingen ten goede komt. We verdubbelen ook het aantal laadpalen van zes naar twaalf. Dit bedrijventrum uitbreiden kan niet, maar dat is ook geenszins de ambitie. Het is niet de bedoeling om een keten van bedrijventrums te worden, onze prioriteit is het aanbieden van een kwalitatieve service”, besluit Antony Van de Velde.



Foto Jan

Vlaemynck BC: “Bedrijven in Tielt houden”

Een krachtig antwoord bieden op het gebrek aan kantoorruimte in Tielt: het is de ambitie waar Karel Vlaemynck glansrijk in slaagt. Vanaf dag één, in 2013, was het concept van Vlaemynck Business Center een succesformule. Ondertussen kreeg dit initiatief een vervolg, met twee gloednieuwe realisaties voor grotere kantoren.

Karel Vlaemynck maakt al jarenlang naam als succesvol ondernemer, vooral in de vastgoedsector. “Ons immokantoor zat vroeger op verschillende locaties in Tielt”, getuigt bestuurder **Nikolaas De Clerck**. “Omdat Karel ook signalen kreeg dat startende bedrijven in deze stad amper beschikbare ruimte vonden, kocht hij deze site langs de ring. Zo sloeg hij twee vliegen in één klap: we konden onze Tieltsse vestigingen op één locatie groeperen én ruimtes verhuren aan piepjonge bedrijven.”

Vanaf 25 m² kan je in het centrum al een kantoor huren. “Momenteel zijn circa twintig vennootschappen (samen goed voor zowat 100 mensen) van hieruit actief”, vult centrummanager **Isabelle Constandt** aan. “Zij huren hier voor een langere periode een kantoor, waarin ook alle faciliteiten (vergaderzalen, snelle internetverbinding, keuken, poetsdienst, kopietoestel,...) inbegrepen zijn. De kleinste units lenen zich perfect voor ondernemingen met maximum drie mensen.”

Op één zo'n kleine ruimte na, zijn alle kantoren in het VBC verhuurd. “Dit is dan ook een aangenaam gebouw om te werken: een strakke en moderne architectuur, veel daglicht en van buitenaf is dit een echt landmark voor Tielt. Duurzaamheid was hier altijd een prioriteit: negen jaar geleden al investeerden we in zonnepanelen, een warmtepomp en speciaal glas, straks komen er ook laadpalen voor (semi-) elektrische wagens”, aldus Nikolaas.

Uitbreiding met Office One

Van de pandemie maakte de eigenaar gebruik om het gebouw een update te geven. “Het Inofec Kaffee, dat ook bij externen heel populair is, kreeg een gigantisch ledscherm. Daarnaast investeerden we ook in een terras. Op deze site verder uitbreiden is niet mogelijk, maar momenteel realiseren we langs de Ruiseleedsesteenweg het nagelnieuwe **Office One**. Dit is eveneens een in het oog springend kantorencomplex, met 4.500 m², verdeeld in moduleerbare

units. Alle ruimtes waren in een recordtijd uitverkocht. Het gebouw is recent casco opgeleverd. We verwachten dat bedrijven er vanaf medio 2023 hun intrek kunnen nemen. Ernaast hebben we al de gronden gekocht voor Office Two, maar die plannen zitten nog in een beginstadium.”

Op die manier speelt Karel Vlaemynck in op een extra behoefte. “Het VBC is als gebouw ideaal als springplank voor **starters** en als uitvalsbasis voor grotere ondernemingen die hun medewerkers niet elke dag naar pakweg Gent of Brussel willen laten pendelen. Met **Office One** en **Two** creëren we mogelijkheden voor groeiende bedrijven die het VBC zijn ontgroeid en toch in Tielt willen blijven. Ongetwijfeld zullen daar, net zoals in het VBC, leuke samenwerkingsverbanden tussen de gebruikers ontstaan. Vermoedelijk is dat één van de redenen waarom het hier na corona opnieuw gezellig druk is”, besluit Isabelle Constandt.

