

HET VASTGOED VAN DE TOEKOMST

# Deze ontwikkelingen winnen terrein

Klimaatverandering, bevolkingsgroei, digitalisering: het zijn gamechangers in hoe we zullen bouwen, wonen en ondernemen. En neem de covid-pandemie er maar bij. Ook de grenzen van het bedrijfsvastgoed worden verlegd: via nieuwe kantoorconcepten, duurzamere bedrijventerreinen, groenere bouwtechnieken,... Ondernemers distilleert vijf ontwikkelingen in bedrijfsvastgoed met focus op Oost-Vlaanderen: bij kantoren, bij bedrijventerreinen, bij industriëlebouw en bij coworkingspaces. Al is er sinds de intrede van het coronavirus maar één zekerheid: dat niets zeker is.

TEKST SAM DE KEBELEN JAN VAN GYSEGHEM

Project Networks aan The Loop in Sint-Denijs-Westrem waar Bannimo momenteel circa 15.000 m<sup>2</sup> kantoren ontwikkelt.



1

## Post-corona kantoor(markt): nieuwe, frisse kantoorconcepten

Gent kende tot 2017 een sterke groei als kantoormarkt, met veel nieuw aanbod en piekende kantooropnames. "Ook 2018 en 2019 waren nog goede jaren voor de Gentse kantoormarkt, maar er werd nog zeer weinig gebouwd op risico, met het kantoorproject Forum van Alides als bijna-uitzondering", vertelt Ronny Nuten, hoofd kantoormarkt van vastgoedeexpert Ceusters. "Er was dus een afwachtende, voorzichtige houding vanuit de projectontwikkelaars. De leegstandratio ging naar 3% en zelfs minder, de vraag werd groter dan het aanbod. Wij hebben als makelaars bij de ontwikkelaars toen aangedrongen: 'Aub, er is vraag, begin te bouwen', want voor de grotere vragen van 1.000 m<sup>2</sup> en meer was er nagenoeg geen aanbod meer, waardoor de markt niet meer beweegde. De kantoormarkt creëert immers altijd een momentum. Zodra er projecten komen, komt de markt weer in beweging. Nu, als een ontwikkelaar in 2019 vanuit de markt het signaal krijgt om weer meer op risico te bouwen, dan moet je rekenen op een doorlooptijd (met vergunningen en bouwfasen) van twee jaar. Dan zit je al snel in 2021."

### CORONASCHOKGOLF

In 2019 was de take-up of opname van kantoren nog 60.000 m<sup>2</sup>. In 2020 was dat 47.000 m<sup>2</sup> waarvan drie grote deals, met de Colruyt-groep die hun intrek namen in het verouderde gebouw van Thomas Cook, badkamspecialist X<sup>2</sup>O in het vastgoedproject van Alides en een accountancykantoor dat zijn intrek nam op The Loop. "Die drie deals waren samen goed voor 19.000 m<sup>2</sup>. Zonder die drie was de markt heel flauw geweest." De opname van het aantal vierkante meters is dus niet zaligmakend als maatstaf voor de dynamiek van een kantoormarkt. "Het

is vaak interessanter om naar de kwaliteit van de deals te kijken: wie gaat naar waar, waarom en wat gebeurt er met de vrijgekomen ruimte. Vaak zie je gewoon verhuisbewegingen", weet Nuten.

Vandaag, anno 2021, leven en werken we sowieso in een ander tijdperk. De covid-pandemie en bijhorende lockdowns veroorzaakten een schokgolf. Nuten: "Onze commerciële bezoeken vielen helemaal stil in maart en april 2020. We zagen toen meteen ook dat de coworking- en businesscenters op de rem zijn gaan staan in gans Vlaanderen. Verschillende grote projecten van o.a. Regus werden on hold gezet of niet meer uitgevoerd. De verwetvenheid tussen al die kleine bedrijven in een businesscenter struikte niet meer met alle maatregelen ten gevolge van de coronacrisis. In de corporate bedrijven werd dan weer massaal ingezet op thuiswerk, waardoor kantoren maanden min of meer leegstonden. Thuiswerk leek het nieuwe normaal, maar na de tweede golf weerklonken al andere signalen: de nadelen van telewerken werden zichtbaar en verschildende sectoren – waaronder de onze, een echte people business – ondervonden dat telewerk nefast kan zijn. Wij missen tacten en daardoor ook deals en centen."

### NIEUWE FUNCTIES

#### VOOR GEZONDE KANTOREN

Hoe zal de kantoormarkt bewegen postcorona? Nuten: "De HR-managers tobben nu over de vraag of en hoeveel tijd ze mensen gaan laten thuiswerken. Er moet een arbeidskader gecreëerd worden voor recurrent thuiswerk, met extra voorzieningen en kosten. Ik ben ervan overtuigd dat kantoren een andere functie zullen krijgen.

Thuiswerk wordt ingeburgerd, er zullen enerzijds minder één op één-werkplekken voorzien worden. Anderzijds zal er meer ruimte gecreëerd worden voor informele vergaderingen, bijeenkomsten van teams die de noodzaak hebben om elkaar te zien. Ik heb zelf een jong team dat smeekt om naar kantoor te komen. Zelfs IT'ers zijn geen enkelzingers, maar moeten elkaar af en toe creatief versterken op kantoor."

Volgens Nuten zal er in de nabije toekomst daarop niet minder kantoorruimte ontwikkeld, verhuurd en verkocht worden, maar we gaan dus wel naar een andere kantoormarkt met nieuwe, frisse kantoorconcepten en een andere invulling van de ruimtes. "Kijk naar reizen zoals Proximus met hun grote torens in Brussel. Die zullen niet iedereen meer naar Brussel laten komen maar regionale satellietkantoren neerpoten over gans België. Het hoofdkwartier wordt dan meer een ontvangstruimte voor klanten en meetings met het personeel."

Ook Alexandre Huyghe, CEO van projectontwikkelaar Revive, dat kantoren, duurzame woonwijken en appartementen



## Ronny Nuten, 20 jaar kantoor-expertise bij Ceusters en JLL

1. Door de wol gevederde kantoor-specialist voor de Vlaamse kantoormarkt met ruim twintig jaar ervaring op de teller.
2. Begon zijn carrière bij Ceusters, maakte een tussenstop bij de internationale vastgoedspeler JLL en keerde in 2017 terug naar Ceusters als hoofd van hun kantoorafdeling. "Op de Gentse kantoormarkt hadden we vorig jaar een aandeel van 34% procent, dat is meer dan een derde van alle kantoordeals die gesloten werden."
3. Ceusters is een zuivere vastgoedadviseur en -makelaar voor de kantoormarkt, de kmo- en industriemarkt en het winkelsegment. "Als grootste retail-beheerder van België beheren we bijna de helft van alle shoppingcenters."

### Liquiditeiten nodig in uw bedrijf?

Wij kunnen u helpen via Sale & Rent Back operaties

Vraag gratis naar uw mogelijkheden hieromtrent.

Discrete afhandeling. No cure, no pay.



Bedrijfsvastgoed - M & A

### Rendement op uw geld?

Beleg in vastgoed (4% à 8,5% netto huurrendement).

Momenteel 28 investeringsdossiers in aanbidding (op aanvraag).

Volledige discretie.

Bel of mail ons voor een afspraak



marc.peeters@salenko.com

09 222 69 69

Guldensporenpark 1A

9820 Merelbeke

info@salenko.com

www.salenko.com

20 m<sup>2</sup> per persoon toen de landshaps-kantoren doorbraken. Toen vanaf begin jaren 2000 de hippe bedrijvencentra en callcenters verzeen, daalde dit verder naar 12 m<sup>2</sup>, vandaag zitten we op 15 m<sup>2</sup> per persoon. "Onze business is zeker verminderd, maar er zijn altijd opportuniteiten van oudere gebouwen die zich lenen tot reconversie van bv. appartementen. Dan worden die verkocht en komen er nieuwe duurzame bedrijfsprojecten met CO<sub>2</sub>-neutrale gebouwen in de plaats. En dan ontstaat er een nieuw kantoormomentum, zoals twee jaar geleden in Antwerpen, waar er 130.000 m<sup>2</sup> kantoor op de markt kwam vlak bij het station: op twee jaar zaten die vol. Zodra de contouren van gebouwen verschijnen, komt de markt volop in beweging."

### KANTOORMARKT AALST:

#### BOOM VOORBIJ

Hoe beweegt de kantoormarkt in de rest van Oost-Vlaanderen? "Aalst heeft ruim vijf jaar geleden een boom gekend, toen de files naar Brussel langer en langer werden en men in Aalst 'voor de deur' stond. De projectontwikkelaars dachten: 'Hier moeten we onze gebouwen neerzetten.' Twee ontwikkelaars (John Geernaert van G-Label en Herman Uyttersprout van Mentres, red.) hebben toen een aantal gebouwen neergepoot langs de E40. Die eerste

kantoren zaten snel vol (met o.a. Ortex en Nopoleon Gomes, red.), maar momenteel stagneert de markt wat. Dat zijn trouwens nog pure autolocaties. Aalst doet het sowieso goed, op de as Gent-Brussel, maar je kan van Aalst niet verwachten dat er pakweg 200.000 m<sup>2</sup> kantoor opgenomen wordt. In het centrum zie je trouwens veel stadsvernieuwing met een simme ontwikkelaar die ook in andere steden stationslocaties heeft opgekocht nog vooraleer er sprake was van de modal shift. De combinatie van wagen en openbaar vervoer wordt steeds belangrijker voor werknemers."

Oudenaarde, Zele-Dendermonde en Sint-Niklaas zijn relatief kleine regio-steden op vlak van take-up van kantoren. "We spreken over enkele duizenden vierkante meter per jaar. Dat zijn meer kmo- dan kantoormarkten. Niet over de Oost-Vlaamse grens, in Waregem, beweegt er wel flink wat op de kantoormarkt. "West-Vlaamse ondernemers leggen net iets meer durf aan de dag om op risico te bouwen", zegt Nuten flintjes.

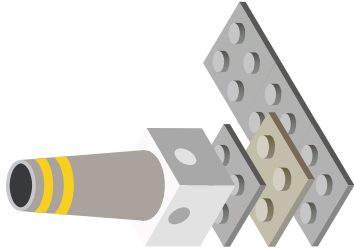
### COWORKINGPLEKKEN:

#### BIOTOOP VOOR START-UPS

Hoe ziet hij hippe kantoorformules zoals MeetDistrict in de Ghelamco Arena,

Co.Station in Quantum aan het station Gent Dampoort, WATT The Firms en vele andere coworkingplekken evolueren? Die initiatieven spelen handig in op de vraag naar meer flexibiliteit. Ze bieden meer dan een stoel en een werktafel: er zijn ondersteunende diensten, ze stimuleren kennisdeling en zetten in op netwerking. "De covid-pandemie zorgde wel voor een abrupte stilstand", meent Nuten. "Zulke werkplekken, opgezet door projectontwikkelaars en investeerders, zijn ideaal voor jonge, creatieve start-ups, op zoek naar synergieën. Of voor een advocatenkantoor dat leeft van al die kleine ondernemers die juridisch advies nodig hebben. Maar zodra die start-ups doorgroeien tot scale-ups en/of buitenland kapitaal krijgen, zijn ze weg omdat ze heel snel uit hun voegen barsten. Op lange termijn is het ook duurder dan een conventioneel kantoor. Ik voorspel toch een lichte afkalfing." (zie ook trend 4, p. 20).

Ronny Nuten hoopt dat de business weer snel aanzwengelt. Ceusters is o.a. betrokken bij het ambitieuze project Networks Gent aan de The Loop in Sint-Denijs-Westrem, waar Bannimo momenteel circa 15.000 m<sup>2</sup> ontwikkelt. Tegen het einde van 2021 zullen die kantoren bijna allemaal verhuurd zijn, schat ik."



## 2 Het bedrijventerrein van morgen: slimmer en duurzamer omgaan met de bestaande ruimtes

Streekontwikkelingsintercommunales zijn geleidelijk aan breed dienstverlenend geworden, en dat is zeker de laatste vijf jaar het geval voor Veneco, het intergemeentelijk samenwerkingsverband van 21 gemeenten rond Gent.

Nochtans blijft het bevorderen van de economische expansie één van de kerntaken in deze economisch sterke regio rond Gent. Het wil dan ook de komende jaren tientallen hectare nieuwe, bouwrijpe gronden op de markt brengen, gespreid over haar werkingsgebied, zowel lokale als regionale bedrijventerreinen.

Het gekendste project, de uitbreiding van De Prijkels voorziet in totaal 65 ha aan nieuwe bedrijfspercelen, verspreid over het grondgebied van Deinze, Kruisem en Nazareth. De intercommunale beheert ook het parkmanagement op 11 bedrijventerreinen.

**MINDER GREENFIELDS, MEER RECONVERSIE EN OPTIMALISATIE**

Een bedrijventerrein ontwikkelen duurt gemiddeld tien jaar, een werk van lange adem. Het wordt er niet eenvoudiger op, want industriegrond wordt ook in Oost-Vlaanderen steeds schaarser (het havengebied North Sea Port uitgezonderd), terwijl de vraag groot blijft. Nog 5 à 10 jaar en dan zullen alle paars gekleurde gebieden op het gewestplan ingenomen zijn, waarschuwt Bart Wallays, algemeen directeur van intercommunale SOLVA, dat Zuid-Oost-Vlaanderen afdekt (zie p 36). Vanaf dan zal het volgens hem niet meer mogelijk zijn om nieuwe gebieden aan te snijden voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen met een oppervlakte van pakweg 40 à 50 hectare.

Loopt het ook zo'n vaart in de Gentse regio? Volgens Sofie Vandellannoote,

algemeen directeur van Veneco, blijft de vraag naar ruimte om te ondernemen groot in Oost-Vlaanderen en zeker in en rond Gent, ondanks corona. Heel wat activiteiten kan je nu eenmaal niet verweven met wonen. Maar volgens haar worden greenfields steeds schaarser.

Ik denk dat we nog 10 à 15 jaar nieuwe, maagdelijke gebieden zullen kunnen aansnijden, maar het klopt 100% dat we veel meer moeten inzetten op reconversie en optimalisatie van bestaande bedrijventerreinen. Wij doen dit via een zogenaamde 'toolbox'. Denk aan het collectief organiseren van gemeenschappelijke functies. Op de Prijkels komt er een ontwikkeling aan de 'Poort', waar er bv. een fitness of bedrijfsrestaurant kan komen voor alle werknemers van het bedrijventerrein. Denk aan het stapelen van functies. In onze verkoopsvoorwaarden staat er

daarom geen beperking op de bouwhoogte. Denk aan intensief ruimtegebruik, inclusief daken. We overwegen om bedrijven te verplichten zonnepanelen te leggen of zo te bouwen dat het in de toekomst kan. Denk aan aanvullend ruimtegebruik in de tijd, waarbij je al verder nadenkt dan de huidige functie. Denk aan efficiënt transportgebruik, het stimuleren van multimodaal transport en de concentratie van verkeersgenererende activiteiten. Op de Prijkels hebben we een vrachtwagenpark waar het beheer zal gebeuren door vier bedrijven in de logistieke sfeer, waarbij ze onderling tijdsloten afspreken. Denk aan ruimte voor mobiliteit, met fiets- en wandelassen of mobipunten. Denk aan aandacht voor beeldkwaliteit, dat zit ook verweven in ons parkmanagement. Wij beheren onze terreinen in functie van landschappelijke elementen

van water- en groenbuffering tot en met schaapjes die op de Prijkels zullen grazen. Denk aan ruimte voor duurzame energie en de uitwisseling van energie zoals in Balgerhoeke (zie randstrik hiernaast). Tot slot wordt ook ruimte voor (hergebruik van) water steeds belangrijker. Sommige bedrijven hebben heel veel oppervlaktewater dat van hun daken vloeit en ze niet nodig hebben voor hun bedrijfsvoering. Transportbedrijf Dematra (op de Prijkels, red.) kan dit bijvoorbeeld delen met Tomato Masters, dat wel veel water nodig heeft voor de productie van tomaten."

### VAN BROWNFIELD TOT BRUISENDE PLEK

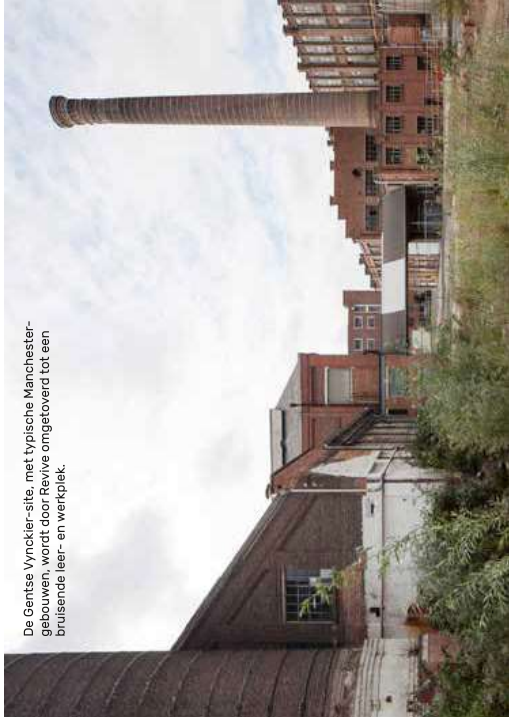
Veneco heeft de afgelopen jaren zwaar ingezet op transformatieprojecten van bedrijventerreinen die werden aangelegd in de jaren 60 en 70 en die kampten met

## Veneco: heel wat bedrijvigheid in verkoop en planningsfase

1. De uitbreiding van De Prijkels voorziet in totaal 65 ha aan nieuwe bedrijfspercelen in Deinze, Kruisem en Nazareth. Sofie Vandellannoote, algemeen directeur van Veneco: "Nageoeg alle grote infrastructuurwerken zijn voltooid. Bedrijven zijn nu volop aan het bouwen."
2. Het regionaal bedrijventerrein in Maldegem omvat enerzijds een reconversie van het bestaande bedrijventerrein (in functie van waterhuishouding, fietspaden,...) en anderzijds de aanleg van 30 hectare nieuw bedrijventerrein. "De archeologiefase wordt nu afgerond, binnenkort starten we met de infrastructuurwerken."
3. In Evergem, Rieme Noord, gaat dit jaar nog 5 hectare in uitvoeringsfase voor lokale bedrijvigheid.
4. In Sint-Laureins start binnenkort de tweede fase van het Singelken, wanneer 80% in de eerste fase een bouwvergunning heeft gekregen.
5. In Destelbergen, kmo-zone 'Panhuis', heeft Veneco de laatste drie percelen verkocht. Twee op de drie bedrijven zijn al aan het bouwen.
6. Veneco heeft ook een aantal bedrijventerreinen in planningsfase en waarvoor een provinciaal RUP moet opgemaakt worden. "In Eeklo komt er Balgerhoeke, een regionaal bedrijventerrein waar we energie willen uitwisselen en opslaan tussen de bedrijven, in samenwerking met de verbrandingsoven van IVM. Daar willen we samen met de provincie Oost-Vlaanderen trendssetter zijn op vlak van energietransitie."
7. Veneco wil ook nog twee bijzondere economische knooppunten of BEK's uitbouwen: Assende-Zeizate en Zulte-Kruisem. "Voor deze dossiers kijken we uit naar een provinciaal initiatief om dit planningsproces snel op te starten."



Bij de uitbreiding van bedrijventerrein De Prijkels in Deinze/Kruisem/Nazareth wil Veneco de ruimte zo slim en efficiënt mogelijk inzetten via een toolbox.



De Gentse Vynckler-site, met typische Manchester-gebouwen, wordt door Revive omgetoverd tot een bruisende leer- en werkplek.

verouderde riolering, geen gescheiden fietspaden... "We maken die weer future-proof voor de komende zestig jaar."

Daarnaast zetten we resoluut in op de revitalisering van bestaande terreinen en op reconvertieprojecten. Zo bouwden we een militaire loods in Destelbergen om tot kmo-units. Die waren in een mum van tijd verkocht. Echte brownfields, onderbenutte en verlaten industrieterreinen, hebben we momenteel niet in ontwikkeling, maar dat wordt zeker nog uit een uitdaging de komende decennia."

Een projectontwikkelaar met veel ervaring in het omtoveren van brownfields tot nieuwe levendige woon- en werkplekken is Revive. Het wil de komende jaren de Gentse, iconische Vynckler-site, 10 hectare groot, omtoveren tot een bruisende leer- en werkplek. De site wordt vooral gekenmerkt door de Manchester-gebouwen, elk zo'n 25.000 m<sup>2</sup> aan industrieel

erfgoed. "Die liggen nu op de tekentafel. Begin januari kregen we groen licht op ons masterplan. In de Manchester-gebouwen komen kantoren en atelierruimte in een ecosysteem rond energietransitie. Daarnaast komt een bedrijventerrein van 2,5 hectare met vooral kmo's en industrie. Maar op die zone zit nu nog ABB als huurder, in een stad geen infrastructuur een tweetal jaat."

CEO Alexandre Huyghe hoopt vurig dat er nog zo weinig mogelijk greenfields zullen aangesneden worden. "In Vlaanderen worden aan de lopende band percelen ingepalmd ondanks de betonstop en gemaakte beleidsplannen. We zijn overal aan het 'verdichten' en dat vind ik niet goed. Wat de industrie betreft, heel veel brownfields zijn er niet meer in Oost-Vlaanderen, de meeste zijn al herontwikkeld. Er zijn altijd bedrijven die stoppen, krimpen of verhuizen. Hopelijk kunnen

we met die ruimte verder. Daarnaast moeten we de bebouwde ruimte nog intensiever gebruiken. Die tendens zie je nu al op bedrijventerreinen die in de eerste ring rond stedelijke centra liggen. En waarom zou de zelfstandige schrijver of loodgieter, die nu nog vaak te groot gehuust is op een kno-bedrijventerrein, in een stad geen infrastructuur kunnen delen met collega's?"

## BEDRIJVEN NEMEN MEE HET VOORTOUW

Ook Sofie Vandellamootte van Veneco ziet reconvertie heel ruim. "Dat zit in onze beleidslijn. We zijn ook bezig met de reconvertie van keten. En in Zomergem bouwden we een oude jongensschool om tot een innovatief woonproject met gemeenschappelijke infrastructuur. Daarnaast werken we altijd vanuit een regionaal afwegingskader. Je moet de juiste zaken faciliteren op de meest

geschikte plek. We proberen ook 'rest-percelen' te activeren. Waar is er leegstand en kunnen we ons voortkooprecht uitoefenen? Welke maatregel levert ruimtelijk het meeste winst op en wat is de haalbaarheid? Dat kan je allemaal toetsen op bestaande bedrijventerreinen."

Ook de complementariteit van de bedrijfsactiviteiten wordt steeds meer afgewogen. "We krijgen heel veel vraag van logistieke spelers voor overslagplaatsen. Maar als we creëren we een verkeersinfarct. Soms moet je ingrijpen en zelfs je terugkooprecht gebruiken."

Intercommunales zoals Veneco creëren dus een aantal randvoorwaarden om bedrijfsruimtes slim en duurzaam te gebruiken, maar Sofie beklemtoont dat de bedrijven zelf enorm het voortouw nemen in duurzaamheid. "In die zin versterken we elkaar."

## telex



107 huurappartementen in The Brewery

## Upgrade Estate opent nieuw huisvestingsconcept

In Koekelberg hebben federaal minister van Energie Tinne Van der Straeten en burgemeester Ahmed Laaoui Upliving BXL – The Brewery geopend. Dat is een nieuw woon- en leefconcept ontwikkeld op maat van starters en young professionals. De voormalige site van de brouwerij van Koekelberg huisvest vanaf nu 107 woningen. Upliving is een concept waarbij connectie tussen mensen centraal staat. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte, een wassalon en een grote tuin. Een coach die in het gebouw woont, zal meebouwen aan de community en de sfeer in het complex. Het Gentse Upgrade Estate realiseert al 20 jaar huisvesting voor studenten en young professionals. Nele Van Damme, co-CEO: "Door onze ervaring met studenten merken we dat pas afgestudeerden op zoek zijn naar hun eigen stek met bepaalde gemeenschappelijke faciliteiten met oog voor groen, een goede ligging en een duurzame energievoorziening."

[upgrade-estate.be/nl](http://upgrade-estate.be/nl)

**Dero Construct**  
Uw veeszijdige bouwpartner

DERO  
CONSTRUCT  
ZELE

**by dero**  
VASTGOED

**Brownfieldsite Pantrave Wasmunster ■ Intsi gemeenschapsvoorzieningen | woonruimtegeheim**

Dero Construct is een dynamisch bouwbedrijf klasse 8 en onderscheidt zich als veelzijdige partner met opmerkelijke realisaties en ervaringen binnen diverse domeinen van de utiliteits-, industrie-, kantoor- en residentiële bouw, productiebedrijven en renovaties allerhande. Is Dero Construct ook een partner voor Menselijke opdrachten gebouwen. Eigenlijke samenwerkingsvormen als PPS, Design & Build en Bouwteam behoren tot het ervaringspakket. Tevens worden geteeld autonoom op op vraag van derden industriële en residentiële ontwikkelingen opgestart, waaronder ook brownfields die een vlotte samenwerking met lokale en hogere overheden vereisen. [DeroConstruct.be/veeszijdige\\_bouwpartner/](http://DeroConstruct.be/veeszijdige_bouwpartner/)

Dero Construct nv • Lokerenbaan 39 • 9240 Zelaat • T +32 (0)52 45 02 59 • [info@dero.be](mailto:info@dero.be) • [www.dero.be](http://www.dero.be) • [www.by-dero.be](http://www.by-dero.be)

Wij zoeken wegens de grote vraag:

## TE KOOP - TE HUUR

MAGAZIJNEN - PROJECTGRONDEN  
EN ALLE ANDER BEDRIJFSVASTGOED

Kosteloze schatting en advies

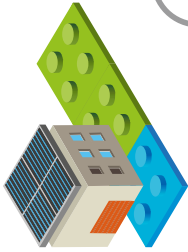
# De facto

BEDRIJFSVASTGOED

# 09 222 25 15

Brusselssteenweg 175 - 9090 Melle  
[info@defactovastgoed.be](mailto:info@defactovastgoed.be)

[www.defactovastgoed.be](http://www.defactovastgoed.be)



3

## Industriebouw kijkt met een bang hart naar de toekomst

Industriebouwers moeten het hebben van goed draaiende, expansieve private bedrijven met een gezonde investeringshonger. Tot het vermaledijde coronajaar 2020 ging het in deze niche van de bouw in het algemeen de goede kant uit. Dat zegt Luc Ysebaert, commercieel directeur bij Willy Naessens en al 34 jaar actief in de wereld van industriebouw. "Tijdens de eerste lockdown legden veel werven stil en een aantal van onze fabrieken gingen tijdelijk dicht. Zoiets veroorzaakt een verlies dat je niet meer kan goedmaken. Na vier weken hebben wij ons kunnen aanpassen aan de situatie en begonnen wij min of meer normaal te draaien. Maar de uitvoertermijnen bleven en blijven problematisch. Heel wat projecten werden ook on hold gezet, voor onze groep gaat dit vandaag nog altijd over een kleine 200.000 m<sup>2</sup>."

Willy Naessens is op vele markten actief: kmo-projecten, retail, logistieke parken, speciale bouwwerken. Voor elk van de specialiteiten is de situatie anders. In de kmo-wereld heerst veel onzekerheid en blijven de investeringen hangen. De retailmarkt is bijna volledig stilgevallen terwijl

de bouw van logistieke complexen – door het succes van onlineverkoop – boemt als nooit tevoren. De vraag naar speciale bouwwerken (voetbaltribunes, bioscopen, parkings) daarentegen is heel zwak.

Ook Geert Dierick diende zijn bedrijf door corona-overmacht gedurende twee weken te sluiten. Problemen met toeleveranciers van metalen profielen maakten het onmogelijk om normaal te werken. "Toch was het voorbije jaar een meevaller", vertelt Dierick Geert, "omdat wij konden teren op reeds afgesloten contracten." Dierick werkt vooral voor de kmo-markt, veel constructies met een oppervlakte van rond de 3.000 m<sup>2</sup>. "Dat is net een segment waar nu veel investeringen worden verdaagd."

Kleine industriebouwers hebben het momenteel vrij moeilijk, maar ook de grote spelers lijken met een bang hart naar de toekomst. Vooral als de steunmaatregelen wegvallen, dreigt de crisis in haar volle gedaante zichtbaar te worden in de sector. Volgens Luc Ysebaert oogt het voor vele projecten op middellange termijn allemaal erg onzeker.



De Groep Willy Naessens is op vele markten thuis, waaronder die van industriebouw.

Geert Dierick vreest dat, bij gebrek aan grootschalige projecten, grotere aannemers ook meer kleine bouwwerken zullen uitvoeren. "Ik hoop dat jullie van die markt zullen afbijven", grapt hij. Maar Luc Ysebaert stelt hem 'gerust': "Vergis je niet Geert, 80% van de opdrachten die wij realiseren zitten nu al op die kmo-markt. Het zijn echter de grote projecten die veelal in de peis de meeste aandacht genieten."

### NIET ALLEEN CORONA IS EEN PROBLEEM

De groep Willy Naessens is de voorbije vijf jaar permanent gegroeid. Maar er liggen veel wolffijzers en schietgeweren op het pad van de vooruitgang. Eén ervan kan het bedrijf niet zelf verhelpen. Luc Ysebaert: "Het vergunningsbeleid wordt echt problematisch in ons land. De snelheid of lever de slakkegang bij de behandeling en toekenning van vergunningsaanvragen is tergend. Bovendien worden veel projecten in de meest uiteenlopende fasen gehinderd door actiescomités waardoor de investeringen niet doorgaan of op de lange baan geschoven worden."

Ook Geert Dierick is ontgoocheld over het afschieten van projecten. In Lokeren wil hij kmo-units bouwen op het bedrijventerrein aan de E17. "Ik begrijp niet waarom het maar niet lukt."

"Of het nu gaat om het nationaal voetbalstadion, Oosterweel of Uplace, telkens krijgen projecten tegenwind of worden ze gewoonweg afgevoerd na protest. Men beweert dat er niet genoeg beton zou kunnen gemaakt worden om die projecten te realiseren, maar de realiteit is dat ze er niet of gedeeltelijk komen", besluit Luc Ysebaert wat cynisch.

Corona, een remmende overheid en een al te kritische burger. Alsof dit nog niet genoeg is, kampt de sector vandaag ook nog met een buitengewone stijging van grondstofprijzen. "Staal werd in nauwelijks twee maanden 200 euro per ton duurder", klaagt Geert Dierick. Maar ook de prijzen van isolatiemateriaal (+35%) en glas schoten recent de hoogte in. "Hoe los je dat dan op als je enkele weken eerder een getekend order van een klant hebt binnengehaald? Onlangs diende ik een

klant uit te leggen dat een project eventjes 42.000 euro duurder zou uitvallen dan afgesproken."

Dierick is ervan overtuigd dat de tekorten opgezet spel zijn en de prijzen kunstmatig worden opgedreven. Grondstofschaarste en prijsexplosie gaan finaal wegen op het resultaat van de ondernemingen. "Op die manier werken wij nog enkel om te voldoen aan onze afschrijvingen", zucht Geert.

### ONDERTUSSEN LONKT DE TOEKOMST

Toch zouden investeerders er goed aan doen nu projecten te bestellen. Er is te weinig volume op de markt wat druk geeft op de prijzen. "Daarbij is het geld nog steeds goedkoop", benadrukt Luc Ysebaert. Waarom nog wachten?

Maar de industriebouwers houden hun hart vast voor wat 2021 brengt. "Ik hoop dat ik ongelijk krijg, maar ik vrees dat er nog voor het bouwen of collega-bedrijven in de problemen gaan komen", voorspelt Luc Ysebaert.

## Tweespraak in industriebouw

### Metalbouw Dierick (Buggenhout)

- Familiebedrijf opgericht in 1945
- Omzet 8 mio €
- 25 werknemers
- Verwerkt 200 ton staal per week
- 70% toeleverancier voor industriebouw, 30% projecten in eigen beheer

### Willy Naessens (Wortegem-Petegem)

- 1964; Oprichter Willy Naessens bouwt een eerste kippenstal
- Groep met 30 bedrijven, actief in bouw en voeding
- Omzet 600 mio €
- 2.000 werknemers
- Bouwactiviteit: 12 vestigingen waarvan 8 in Oost-Vlaanderen
- Aannemer en fabrikant met nadruk op betonbouw
- Actief in 6 landen
- Past principe toe van verticale integratie, van idee tot realisatie



Een werv van metaalbouwer Dierick.

## De bouwsector, een draagmuur van de economie

De bouw is en blijft een zwaargewicht onder de Belgische economische sectoren: goed voor 17% van alle ondernemingen, 7% van de private tewerkstelling en 5,3% van de toegevoegde waarde. In 2018 werden er voor 47 miljard euro bouwwerken in België uitgevoerd. Hiervan nam de woningbouw nagenoeg de helft voor zijn rekening, niet-woningbouw ruim een derde en burgerlijke bouwkunde was goed voor 17%. Terwijl het aantal werkgevers stabiel blijft, neemt het aantal zelfstandigen in de bouw de jongste jaren flink toe. Van de zowat 110.000 bouwbedrijven in ons land werken meer dan 82.000 zonder personeel, in totaal zijn 275.000 werknemers en zelfstandigen in de Belgische bouwsector aan de slag. Na ettelijke jaren van banenverlies, nam de tewerkstelling sinds 2016 weer toe.\*

### NOOD AAN PUBLIEKE EN PRIVATE INVESTERINGEN

België heeft dringend investeringen nodig in opleiding, innovatie en infrastructuur. Bedrijven bij ons investeren meer dan hun buitenlandse collega's. De overheid in België daarentegen is een zwakke investeerder: slechts 2,2% van bbp gaat naar investeringen. In Scandinavië is dat 4%. In 2018 identificeerde Het Nationaal Pact voor de Strategische Investerings een investeringsbehoefte van 150 miljard €, voor een tijdschik tot 2030. Op zes strategische domeinen zou massaal moeten worden ingezet en geïnvesteerd: digitaal, cybersecurity, onderwijs, gezondheidszorg, energie en mobiliteit.

Een grote inhaalbeweging op vlak van investeringen klinkt de bouwsector als muziek in de oren. Zij kan als eerste een fundamentele bijdrage leveren aan energieprojecten, het onderhoud en de bouw van infrastructuur.

\*Bron: De Bouw in cijfers, Confederatie Bouw, 2018

Ondertussen staat de bouwsector in zijn geheel voor een aantal uitdagingen en ontwikkelingen. Sectorfederatie Confederatie Bouw ziet er tien. Eén ervan is de digitalisering van de bouwsector. Luc Ysebaert beaamt: "Dat klopt. Dit actiedomein staat bij ons in de groep op nummer één. Digitalisering raakt veel facetten van onze ondernemingen. Het gaat over programmatuur maar bijvoorbeeld ook over het BIM-verhaal". De R&D-afdeling in de groep Naessens is een opvallende groeier. De inzet van nieuwe technologie en processen dient finala de productiviteit te verhogen.

Luc Ysebaert: "We gaan meer automatiseren, we zetten drones in voor opmetingen en gebruiken 3D-printers."

Meer aandacht voor milieu en duurzaamheid is eveneens een blijver voor de bouw. Spaarzamer omspringen met ruimte, energiezuinig werken o.m. door nog meer te isoleren en energie te recupereren. "Ook al zal dit de industriebouw duurder maken", geeft Luc Ysebaert aan. "Samen met de stijgende prijzen voor grondstoffen zal deze trend investeerders aanzetten om in de hoogte te bouwen."

Voor kleinere bouwbedrijven zoals Dierick is het inspelen op nieuwe trends minder evident. "Voor een directe, verregaande digitalisering zijn er in deze tijden geen budgetten", zegt de Buggenhoutse ondernemer. "Wij zijn genoodzaakt om een meer afwachtende houding aan te nemen." Een rol voor de overheid om hier meer ondersteuning te verlenen?

Aan het eind van ons gesprek met Geert en Luc hebben wij het nog even over de arbeidsmarkt in de bouw. Tijdens de eerste maanden van 2020 zocht de sector 14.000 werkrachten. Die zoektocht verloopt erg moeizaam. De Confederatie Bouw (en Voka) vraagt daarom dat sterk wordt ingezet op de activering en omscholing van werkzoekenden. Ongeveer 15% van de bouwvakkers bij Willy Naessens heeft een buitenlands paspoort. "Zonder buitenlandse werknemers heeft de bouw een gigantisch probleem", weet Luc Ysebaert. "Tijdens de quarantaine lagen heel wat van onze fabrieken stil of werkten ze niet op volle kracht omdat onze buitenlandse medewerkers niet naar België konden. Belgische vervangers waren er niet." Ook Geert Dierick werkt met enkele buitenlandse krachten, uit noodzaak. Hij verwacht wel dat de overheid harder optreedt wanneer de eerlijke concurrentie in het gedrang komt. "Probeer maar op te boksen wanneer volledige montageploegen uit Polen hier tegen dumpingprijzen aan de slag gaan, zelfs op zaterdag en zondag. Daarbij nemen ze het niet altijd erg nauw met de veiligheid." Luc Ysebaert besluit: "Als de eindprijs onder druk komt te staan, zoeken bepaalde aannemers naar oplossingen hé."

De industriebouw moet in elk geval op zoek naar oplossingen voor de uitdagingen die haar wacht.

\*BIM: uit een digitaal Bouw Informatie Model (BIM)-model kan veel informatie gehaald worden, zoals plannen, perspectiefbeelden, oppervlakten, hoeveelheden die nodig zijn en zo meer. BIM laat ook toe om allerlei simulaties uit te voeren en de impact ervan meteen te zien. In Nederland is BIM stukken beter ingeburgerd in de bouw dan bij ons. In Frankrijk krijgen bouwbedrijven die BIM gebruiken zelfs financiële steun.

# telex

## Standenbouwer Aktual schoolt zich om

De evenementensector kreeg het voorbije jaar rake klappen door de coronacrisis. Aktual, een standenbouwer uit Gent, bleef niet bij de pakken zitten en maakte van de vrijgekomen tijd gebruik om werk te maken van een oude droom. Zaakvoerder Kristof De Baerdemaeker stampte 'moduus' uit de grond, een bedrijf dat duurzame, architecturale houten bijgebouwen maakt. "Het is een mooie manier om ons team tijdens de coronaperiode aan het werk te houden", vertelt Kristof.

Houtskeletbouw en modulair ziet Kristof als trends voor de komende jaren. "We zien dat tuincontainers, tuinkantoren en tiny houses als paddenstoelen uit de grond schieten en dat lijkt ook zo te blijven post-covid. Ik durf zelfs te stellen dat houtskeletbouw de baksteen uit de maag van de Belg zou kunnen verjagen."

aktual.be

## PAC Gent Zuid staat te koop

De verkoop van het Provinciaal Administratief Centrum (PAC) of beter bekend als 'Het Zuid' in Gent is gestart. Het complex omvat kantoren en parking en is onderverdeeld in drie loten maar kan ook in zijn geheel worden aangekocht. De diensten van de Provincie Oost-Vlaanderen zijn er momenteel nog gehuisvest maar zullen verhuizen naar de site van de oude Leopoldskazerne.

De Provincie gaat op zoek naar kandidaat-kopers via een algemene biedprocedure (een verkoop uit de hand bij opbod). Gegadigden kunnen het verkoopdossier opvragen via de afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Overheid op het nummer 0473 84 56 53 of via jeroen.decorate@vlaanderen.be.



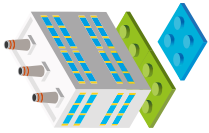
# TE KOOP

## polyvalent bedrijfspand

terrein 6212m<sup>2</sup>  
kantoren 2125m<sup>2</sup>  
2 toegangen (voor + achter)  
2 private parkings (80 ppl)

09 259 26 55  
cd-vastgoed.com

**CD**  
VASTGOED



4

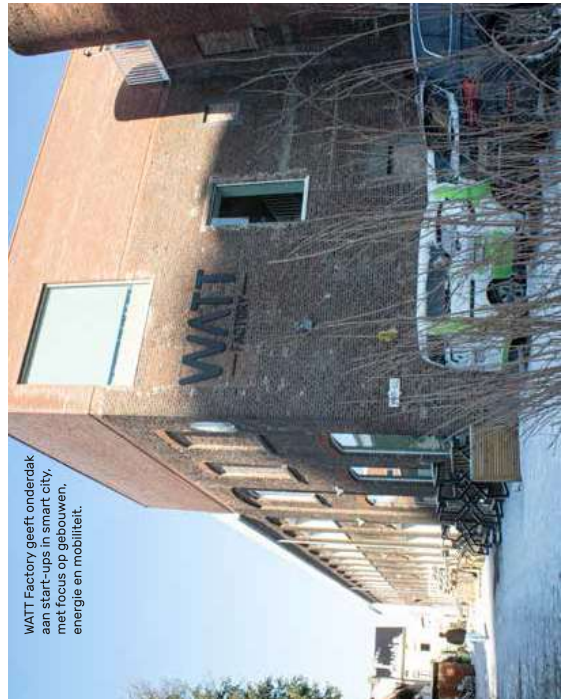
## Nieuwe coworkingplekken starten op in in Denderstreek, Gent blijft mekka voor coworking

Een vol jaar na de start van de coronapandemie draaien veel bedrijven nog steeds onder hun normale niveau. In een aantal sectoren is de toestand dramatisch en staan bedrijven al maanden op non-actief. Het is des te opvallender dat in de Denderstreek net nu een aantal coworkingplekken opstarten en nog meer initiatieven worden voorbereid. In Aalst, Ninove, Geraardsbergen en Zottegem worden volop nieuwe projecten gestart. Binnenkort beschikt de regio over tien locaties waar bedrijven onder één of andere vorm samen kunnen werken (en

duis gemakkelijker kunnen samenwerken). Op nog een viertal plaatsen worden de mogelijkheden voor coworking momenteel verder onderzocht.

### TRAVOO GAAT AAN HET WERK

In Geraardsbergen wordt in alle rust gewerkt aan nieuwe mogelijkheden op vlak van *business togetherness*. Sinds enkele jaren levert het stadsbestuur grote inspanningen om jong ondernemerschap te stimuleren en te ondersteunen. Het bedrijvencentrum dat al meer dan 20 jaar actief is op het bedrijventerrein van



WATT Factory geeft onderdak aan start-ups in smart city, met focus op bouwen, energie en mobiliteit.

De Punt, de nestor onder de Gentse coworkingspaces.



Silvia. "Het antwoord werd me snel duidelijk: een plek waar iemand me volledig zou ontzorgen. In mijn vorige carrière heb ik zelf nogal wat opleidingen en evenementen georganiseerd en de ervaring leerde dat er vaak net iets ontbrak aan de zaal, de uitrusting, de catering... Ik besloot een plek te creëren waar je als ondernemer kan thuiskomen. Het werd 'HIER', in hartje Aalst, op 1 minuut wandelen van het station."

HIER is ondergebracht in een voormalige dokterswoning, een herenhuis uit 1875 dat heel eigentijds werd gerenoveerd en voorzien van alle moderne technologische snufjes, domotica enz. Silvia Pauli: "Even belangrijk is de heel persoonlijke service; wij willen onze jonge ondernemers en freelancers echt in de watten leggen."

Door covid viel de officiële opening van HIER op 27 maart 2020 jammer genoeg in het water. Silvia Pauli paste zich snel aan de situatie aan en zette in op coaching en training. Met resultaat, want de agenda's van de twee coaches zijn behoorlijk gevuld.

Waarom Aalst? "Tot voor kort woonde ik in het Pajottenland, maar ik had een aantal vrienden in Aalst en kwam er dus regelmatig. De stad is al enkele jaren rustig aan een opmars bezig. Aalst is dus een weloverwogen keuze. Als HIER succesvol is, wil ik het concept ook in andere steden brengen."

HIER telt in Aalst een vijftal kantoorruimtes, 40 coworkingplekken, een boardroom en nog twee meetingrooms. "Alles is dus voorhanden om ook een mooie community te bouwen", benadrukt Silvia. "Wij noemen onszelf trouwens

Geen luiven maar events die mooi aansluiten bij Travoo."

Travoo in Geraardsbergen is een gedurfde, maar bewuste keuze. "Bram wou absoluut hier in de stad initiatief nemen.

Geraardsbergen kan dit soort innovatieve projecten gebruiken. Wij geloven er echt in. Door covid zijn mensen meer thuis gaan werken maar hebben ze ook ervaren hoe belangrijk contact met anderen is. Travoo ligt vlak bij het station van Geraardsbergen, in het hart van de stad. En daar gebeurt het, niet?"; eindigt Indiana vol vertrouwen.

### HIER IS HET

Zelfs het verblommende covid-virus kon de laaiende passie voor bouwen en gebouwen bij Silvia Pauli (38) niet doven. Gewapend met vijftien jaar expertise besloot ze zelf iets te gaan doen met het renoveren en verkopen van vastgoed. "Ik nam een sabbatjaar en vroeg me af wat ik in al die jaren had gemist in mijn job", getuigt

enige tijd een schoolje in ondergebracht. Het geheel oogt fris en erg transparant, met veel licht en groen. "Alles zit nu in de afwerkingsfase en eind maart verhuizen wij onze eigen kantoren naar de nieuwe site", zegt Indiana.

Op de gelijkvloerse verdieping biedt Travoo een handelsruimte en een event-space. "Een lunchbar bijvoorbeeld zou een prima invulling zijn." Op de verdieping bevindt zich het business center, een vergaderzaal en een lounge met koffiebar. Het business center heeft met een marketeer al een eerste bewoner in huis en ademt volop jonge vibes.

"Dat wordt zeker een leuke plek voor creatieve beroepen", weet Indiana die zelf eerder voor TIC3 aan de slag was, het event- en businesscenter in Ronse. "Wij hopen later in het jaar ook kleinere (coronaproof) evenementen te kunnen opzetten. In de eerste plaats voor bedrijven maar ook voor particulieren die iets bijzonders willen organiseren."

Schendelbeke, krijgt binnenkort nieuwe collega's, zij het op kleinere schaal. In deelgemeente Onkerzele zijn er plannen voor start-upplekken in de voormalige brouwerij Dendria.

Ondertussen wordt in de Adamstraat, hartje stationsbuurt, alles in gereedheid gebracht om er coworking- en eventplek Travoo op te starten. "Voorlopig is er aan de frontzijde nog maar weinig te merken, maar daar komt snel verandering in", zegt Indiana De Clercq van Buldit, de drijvende kracht achter Travoo.

Buldit is een Belgisch netwerk van 300 websites in de bouwsector, succesvol uitgebouwd door Bram De Vos (33) en recent overgenomen door het Nederlandse Solvari.

Travoo integreert een bestaand kasteel, een grote tuin en een omvangrijke nieuwbouw. In de jaren was 1920 was het pand een dokterswoning, later werd er ook

graag Huis voor Ondernemers'. 'Ook dat is een elementair deel van onze identiteit: ondernemers helpen ondernemers en ondernemers brengen ondernemers mee.'

#### ONDERTUSSEN IN GENT, ZOVEEL COWORKING...

Een nieuwe trend wellicht zijn satellietkantoren en andere werkplekken dichterbij huis (zie ook p. 9) Wat zeker is: remote working wint veld. Daar willen ook coworkingsites hun voordeel mee doen. In de voorbije vijf jaar was coworking het sterkst groeiende segment op de Belgische kantorenmarkt. De formule biedt mogelijkheden aan een divers publiek van zelfstandigen en werknemers, van kleine start-ups tot grote multinationals. Waarnemers verwachten dat het aandeel van coworkingkantoren in ons land kan groeien tot 10% en meer van de markt.

De pandemie – met de reflex naar thuiswerk – deed evenwel de inkomsten fors dalen, vooral uit event- en meetingruimte. In Gent, een mekka van het coworking, behouden de initiatiefnemers het vertrouwen. Hun scherpe profilering met focus op specifieke doelgroepen en voortdurende innovatiekracht houdt de belangstelling hoog. Al doet corona hen wel nadenken over de toekomst.

Met net 20 jaar op de teller is De Punt de nestor onder de Gentse bedrijventra/coworkingsites. Oppericht door stad Gent en het tewerkstellingsproject 'Gent Stad in Werking' is de De Punt vandaag een unieke plek waar reguliere en sociale



Coworkingplek HIER ligt in hartje Aalst, op 1 minuut wandelen van het station.

voor workshops en fysieke netwerken. Leden van het eerste uur groeiden inmiddels uit tot bedrijven van 15 à 20 werknemers. Voor de stad Gent is de WATT Factory een gewaardeerd klankbord rond duurzaamheid en circulaire economie.

'Value through connection' en 'slow networking' prijst de website van LikeBirds aan dat in 2014 startte als een coworking experiment op de Tondelierste. LikeBirds is een combi van coworking community en meeting/event-locatie. Oprichter en zaakvoerder is Vicky Persyn die naast LikeBirds ook een event studio runt (www.thisway.be).

Al in 2012 leerde zij het concept kennen in de VS en in Berlijn en via een Bryo-traject bij Voka waagde zij de sprong naar een eigen coworking. Nauwelijks twee jaar later verhuisde LikeBirds naar de voorname Eskimo-fabriek aan de Wiedaauwkaai.

'Coworking is about people! Always.', stelt Vicky. Het is deel uitmaken van een community, ervaringen uitwisselen, elkaar vooruithelpen, samenwerken... Coworking heeft weinig te maken met tafels, stoelen of vierkante meters. Soms vergelijk ik het met de Chiro en haar clubhuis. Het clubhuis kan nog zo fancy zijn, de essentie is de Chiro, of het netwerk dus, voegt Vicky Persyn er aan toe.

LikeBirds biedt geen afzonderlijke kantoren aan. De gebruikers zijn zonder uitzondering business owners en freelancers die samen werken in één open ruimte. We trekken vooral creatieve ondernemers en freelancers aan met een pak ervaring. We zetten bewust niet in op de typische start-up scene, daar zijn genoeg andere toffe initiatieven voor. Anno 2021 heeft LikeBirds 45 leden members in de community. Zij betalen een community fee op jaarbasis en daarnaast is er een digitale portefeuille met

credits die flexibel kunnen ingezet worden voor coworking days, het huren van vergaderruimte of het volgen van een workshop.

#### GEEN GEBREK AAN PLANNEN

Nog dit voorjaar wordt de infrastructuur van WATT Factory uitgebreid. Er komt een nieuwe keuken, living en restaurant. En er worden extra kantoren gebouwd. Door het succes ontstond stilaan de nood om de community aan een ruimer verband te koppelen. 'Daarom bekijken wij nu de mogelijkheden om een nationaal platform te creëren met gelijkaardige centers als The Beacon (Antwerpen) en PropTech (Brussel)', geeft Silke aan. De WATT Factory geniet veel belangstelling van studenten. Zij verkennen ondernemerschap via praatgroepen en door de mogelijkheden van cocreatie te ontdekken.'

Bij LikeBirds zit men evenmin stil. In 2020 werd het hele business plan herbekeken



3 PRODUCTIEVESTIGINGEN | KOMEN | PITTEM | DUNKERKE

## Industriebouw op maat, meer dan 30 jaar ervaring

Snelheid, kostprijs, vakmanschap, flexibiliteit en onderscheidend vermogen. Altijsmaal factoren die voor de beste ondernemer van tel zijn. Wij hebben alles in huis om hieraan te voldoen. Onze geavanceerde beton- en metaalbouw staan hier garant voor.

Rue des Rubaniers 2, 7780 Comines - Comines  
+32 (0) 56 55 46 40 - info@mahieu-construct.be

building together  
mahieu-construct.be

verbinding en ontmoeting.' Het bijzondere karakter van De Punt vertaalt zich ook in de uitgebreide 'divers samengestelde' bestuursorganen waar zowel vakbonden, bedrijven als grootbanken een stem hebben.

De blauwdruk voor de WATT Factory werd dan weer uitgetekend door projectontwikkelaar Revive en vier andere investeerders. Opzet was een smart city hub bouwen waar ecologische concepten zouden groeien en bloeien. De naam verwijst naar het gebruik van een stoommachine op de site waar ooit een textiel fabriek en een metaalbedrijf actief waren. De accelerator annex work-eventspace prijst zichzelf coronaproof aan als de smart – stry 1,5 meter apart – city hub. De expliciete ecologische oriëntatie trekt jonge ondernemers en creatievelingen aan die werken rond gebouwen, energie en mobiliteit. Het gaat vaak om technologie driven developers. Community manager Silke Van Gheluwe: 'Bij WATT Factory stellen de leden zich bij het ontwikkelen van activiteiten en diensten de vraag: Wat is goed voor de mens?'

Vanaf de start in 2017 was WATT Factory een schot in de roos. Start-ups connecteren met partners en sponsors. Een groep van mentoren deelt graag (en gratis) hun expertise met het jonge ondernemersgeweld. Daarnaast zorgt WATT Factory

economie elkaar ontmoeten. 'Meer dan 100 bedrijven uit beide werelden bevuchten elkaar hier en dat maakt ons toch wat bijzonder', weet directeur Piet Lietaer.

'Maar let wel, geen getenwollen nostalgie hier, wij zijn vandaag onafhankelijk en winstgedreven maar investeren deze in nieuwe, duurzame initiatieven met een maatschappelijke relevantie. Zo investeerden we in 2015 in een nieuwbouwproject, wat een verduubeling van onze omvang betekende, met daarbij veel plaats voor



LikeBirds is een combi van coworking- en meeting/eventlocatie.



met als belangrijkste vernieuwing de invoering van een flexibele lidmaatschapsformule voor meer flexibiliteit en vrijheid.

In 2024 zal LikeBirds tien kaatsjes uitblazen. "Dat lijkt me een perfect moment om een nieuwe locatie in gebruik te nemen," kijkt Vicky Persyn vol vertrouwen vooruit. De lat ligt hoog: met deze nieuwe aanpak de community laten groeien tot 125 leden.

De Punt wil in de toekomst inzetten op grotere gedeelde ruimtes. Piet Lietaer: "We voelen dat mensen minder afgezonderd willen werken in een eigen kantoor. We gaan onze deelvuintes ook uitrusten met extra professionele technologie zodat bedrijven probleemloos videomeetings kunnen houden, ook internationaal."

Om de vraag naar 'delen' tegemoet te komen, staat De Punt ook een gedeeld gebruik van kantoren toe. "Wij hebben zelfs een multinational die bereid is om ruimte te delen," zegt Piet. "Dat geeft aan in welke richting we evolueren." Daarnaast wil De Punt investeren in creatieve

werkruimtes, ateliers en loodsen van 300 tot 400 m<sup>2</sup>. Vooral naar dat laatste bestaat een enorme vraag.

#### WAT BRENGT DE TOEKOMST?

Silke Van Gheluwe geeft toe dat door corona wat meer onzekerheid is geslopen in het wereldje van de coworkingplaatsen.

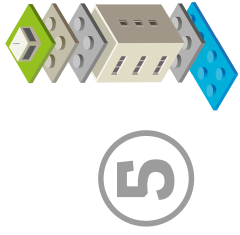
"Zullen wij onze kantoren nog wel verkocht krijgen? WATT Factory beschikt over een twintigtal kantoren en een coworking ruimte voor 22 mensen. De verhuur van de werkplekken moet voor vaste inkomsten zorgen. "Wij bekijken de mogelijkheden om in te spelen op de belangstelling van grote ondernemingen om weg van het hoofdkantoor – kleine hubs op te richten. Er wordt meer van thuis gewerkt maar één ding is zeker: mensen hebben honger naar echte contacten met coworkers! Dus, het komt allemaal wel goed," lacht ze.

Ook bij LikeBirds voelt men enige terughoudendheid bij het publiek. Vicky Persyn: "Corona wordt zeker een katalysator voor

verandering." LikeBirds wil inzetten op een eigen eventruimte, naast het reeds bestaande rooftop terras. Ook voor bedrijven die nu en dan wensen te vluchten naar een off-site plek is er ondertussen een leuk aanbod gecreëerd.

"Corona heeft ons allen doen nadenken", geeft Piet Lietaer aan. Natuurlijk ervaren wij (een weliswaar beperkte) schade. Onze focus blijft onveranderd op het ontzorgen en het bieden van samenwerkingsmogelijkheden. Dat is tenslotte wat onze bewoners missen." De Punt is ondertussen het grootste bedrijventrum van Vlaanderen en blijft groeien. De dienstverlening op een hoog niveau aanhouden, ook bij een verdere schaalvergroting, is de uitdaging (en soms een kopzorg). Het team telt ondertussen acht medewerkers die de permanentie verzorgen tijdens de lange openingsuren, zelfs op zaterdag.

Eén ding is duidelijk: corona krijgt de coworking wereld niet op de knieën.



## Het bedrijfsvastgoed van de toekomst is... duurzaam

Alexandre Huyghe, CEO van Revive, gelooft sterk in circulariteit van bouwmaterialen.

Of je nu aannemer, architect of projectontwikkelaar bent: duurzaam bouwen zit in de hoeden van bijna alle vastgoedspelers. De duurzame technologieën zijn voorhanden, de regelgeving volgt, maar soms noodzaakt die regelgeving ook om omwegen te bewandelen, meent Alexandre Huyghe van projectontwikkelaar Revive. "We hebben een investeringsportefeuille in residentieel vastgoed in Brussel met vier projecten waar we appartementen verhuur, inclusief nutsvoorzieningen zoals internet. We wilden aanvankelijk ook water, elektriciteit en warmte in die bundel streken, omdat we met installaties voor hernieuwbare energie op gebouwniveau zitten. Dan kun je die energie onderling uitwisselen vooraleer je een eventueel surplus op het net zet. Maar dan heb je een licentie nodig als energieleverancier en dat is een zeer complexe procedure. Daarom beperken we ons nu tot warmte, Met de elektriciteit die we met onze PV-panelen opwekken, voeden we de warmtepompen en die warmte mogen we wel verkopen."

Huyghe ziet ook potentieel om restwarmte van productiesites te hergebruiken voor schaalbare woonwijken.

"In Edegem creëren we het allererste warmtenet met een private warmtebron. We hebben daar een site van zes hectare gekocht van Agfa-Gevaert. We hebben er met een aantal lokale partners een warmtenet opgezet, met warmteoverschotten van Agfa-Gevaert. In totaal zullen er 300 woningen op aangesloten worden. Je hebt veel neuzen nodig die in dezelfde richting wijzen. Ook de rol van de gemeente en provincie als regisseur is cruciaal."

Intern heeft Revive een R&D-cel opgezet om te onderzoeken hoe ze in de nabije toekomst voor elk bouwproject duurzamer kunnen omgaan met water, hernieuwbare energie en circulariteit van bouwmaterialen. "Als we op een brownfield voorlatinge fabrieken slopen, proberen we nu al zo veel mogelijk bakstenen te recupereren. Ook naar hergebruik van nieuwe materialen is er nog veel potentieel, zeker wat isolatiemateriaal betreft. Voor een Brussels project onderzoeken we of we ter plekke hennep kunnen planten en na een jaar lokaal kunnen oogsten om te gebruiken als isolatiemateriaal." Hennep als bio-ecologisch bouwmaterial, het is maar één van de veelbelovende toepassingen van duurzame bouwtechnieken die toekomstige bouwprojecten zullen vorm geven.

Omdat bedrijfsvastgoed de juiste expertise vraagt.



www.turnerimmo

vastgoed groep

**MORTI**  
BUILDING DREAMS

T +32 (0)9 282 48 77  
mail@morti.be  
www.morti.be

AL 55 JAAR TROUW AAN DE BOUW

INDUSTRIEBOUW + WONING- & APPARTEMENTSBOUW  
AGROPROJECTEN + PREFAB BETON  
METAALCONSTRUCTIES + ALUMINIUM & HOUTSCHRIJFWERK

IP Drogen 1  
Boelebos 21  
B-9031, Drogen (Gent)