



Saving Space – Workshop 1: gedeeld ruimtegebruik

3 mei 2019 | AVC, Evolis 100, 8000 Kortrijk

Presentatie case AVC | Dominiek Callewier, zaakvoerder AVC

Dominiek Callewier, in het verleden nog regiovoorzitter van VOKA en bestuurslid van Leiedal, is bedrijfsleider van AVC. Zijn bedrijf was vroeger actief in verschillende markten (staal, aluminium trappen, deuren en wanden) en na een sterke groei bleek er rond 2008-2009 nood aan extra ruimte. Bijgevolg bouwde hij, samen met 2 andere vennoten, een nieuw kantoorgebouw op de Evolis-site. Ze kozen voor deze site omwille van volgende redenen:

- Een goede ligging
- Strenge architecturale regels waardoor er geen wirwar van gebouwen ontstaat
- Zone enkel voorzien voor duidelijk afgebakende activiteiten

Bij het ontwerp van het bedrijfsgebouw ging de voorkeur uit naar een functioneel gebouw waar men later nog verschillende richtingen mee uit kon. Een bedrijf kan tegenwoordig namelijk moeilijk de ruimtebehoefte inschatten voor de komende 10 jaar. Ook bij AVC is dit het geval: door de aard van hun werk (veel projectwerk) zijn er periodes met veel werk en periodes met minder werk.

In de periode waarin de bouw plaatsvond, sloeg de economische crisis echter toe waardoor ACV genoodzaakt was een zware reorganisatie door te voeren en een aantal activiteiten stop te zetten. Als gevolg hiervan was het nieuwe bedrijfsgebouw meteen te groot voor AVC. Hoewel AVC opnieuw groeiend is, is dit tot op heden het geval: 60 tot 70% van de ruimte wordt momenteel door AVC zelf gebruikt. De overige ruimte wordt verhuurd aan andere bedrijven. Doordat Evolis een regionaal bedrijventerrein is, zijn er echter wel tal van voorschriften waar AVC rekening mee moet houden. Zo zijn bijvoorbeeld niet alle activiteiten toegelaten.

Momenteel zijn er enkele start-ups die ruimte huren in het gebouw van AVC, maar in het verleden heeft o.a. ook Alpro ruimte gehuurd voor een tijdelijke opslagplaats. Voor Alpro was dit zeer welgekomen aangezien zij op korte termijn een oplossing nodig hadden en de tijd niet hadden om een nieuw magazijn te bouwen. De ruimte bij AVC fungeerde als een 'just-in-time hub'.

Volgende plekken in het gebouw worden gedeeld door de verschillende bedrijven:

- Inkom
- Sanitair
- Hangar met verschuifbare wanden
- Refter
- Vergaderzalen

Hoewel Dominiek het delen van ruimtes met andere bedrijven verrijkend vindt, is het gebouw echter niet met die insteek gezet. Volgens hem is het aangewezen dat bedrijven bij de bouw van een nieuwe kantoorruimte hier rekening mee houden; de economische conjunctuur gaat immers op en neer en is moeilijk te voorspellen. Hij benadrukt daarom opnieuw het belang van flexibel in te richten kantoorruimtes.

Aangezien AVC zelf actief is in de bouwsector, was het bouwen van een eigen complex een uitgelezen opportuniteit om hun identiteit te demonstreren. Indien ze in een andere sector actief zouden zijn, zou AVC echter sterk overwegen om ruimte te huren; zo kan je iets beter inspelen op de economische gevoeligheid. Bovendien vereist het verhuren van kantoorruimtes extra tijd; je moet thuis zijn in allerhande regelgevingen om te kunnen voldoen aan alle voorschriften.

Bedrijven springen zelf ook flexibeler om met hun ruimte; vroeger bouwden bedrijven vaak een gebouw dat eventuele toekomstige groei kon opvangen, maar tegenwoordig verhuizen bedrijven vaker in functie van hun noden. Hierdoor is het belangrijk dat er steeds een overaanbod aan ruimte op de markt is zodat bedrijven die plots nood hebben aan extra ruimte daar de kans toe hebben en niet verhuizen naar een andere regio of het buitenland.

Presentatie parkmanagement | Quares: Igna Linten & Toon Dirckx

Quares is als bedrijf reeds 8-9 jaar aanwezig in parkmanagement. Door het toenemende belang van duurzaamheid is dit ook deel beginnen uitmaken van de missie van het bedrijf.

Quares werkt rond verschillende thema's:

- Energie: clusteren van contracten, haalbaarheidsstudies rond energiedelen, warmtenetten, flexibele energiemodellen, ...
- Materialen: delen van ruimtes, machines, cateringfaciliteiten,...
- Mobiliteit: modal split, elektrisch vervoer, overkoepelende Mobis-scan: zijn er werknemers van verschillende bedrijven die in dezelfde buurt wonen en dezelfde start- en stoptijden hebben? ...
- (Zachte) Infrastructuur: biodiversiteit, wateradaptatie, versnippering, hoe bedrijventerrein als stapsteen zien tussen 2 gebieden.

Wat zijn de activiteiten van een parkmanager?:

- Communicatie: behoeftetepeilingen, infosessies, persoonlijk contact, perscommunicatie
- Samenwerken: rond verschillende thema's: groene energie (groepsaankoop), afvalophaling, onderhoud, signalisatie, zwerfvuilacties, WhatsApp groepen i.f.v. veiligheid (noodsituatie, melding vandalisme, ...) ...
- VZW Beheer: elk terrein heeft een VZW met eigen administratie
- Partnerships: kennis durven zoeken in markt.

De park manager wordt vergoed via drie bronnen van inkomsten:

- Gemeenten/overheden (subsidies)
- Bedrijven (lidmaatschappen)
- Partners: (bv hoeveelheidskorting)

Wat zijn de elementen die zorgen dat een bedrijf ruimte zal delen?

- Krapte aan ruimte
- Uitsparen van middelen
- Noodzaak
- Hoge ambities: zelf te klein maar door samen te werken is soms iets wel mogelijk
- Vertrouwen

Wat kan er gedeeld worden tussen verschillende bedrijven?

- Alles wat niet continue in gebruik is (zelfs werknemers)
- Het niet essentiële, niet de kernactiviteiten

- Schaalvoordelen
- Denk '4D': delen gaat niet enkel over oppervlakte maar ook over volumes en de tijd: zo kan er rekening gehouden worden met een wisselende vraag die afhankelijk is van seizoenen.

Zaken waar Quares op vandaag mee bezig is op bedrijventerreinen:

- Delen van parking centraal op het bedrijventerrein: op veel bedrijventerreinen gaat er veel ruimte verloren aan parkeerruimte. Door in te zetten op parkeertorens op centrale plekken (zoals in Blue Gate).
 - o Is er veel meer ruimte over
 - o Is de impuls voor werknemers om zich anders te verplaatsen groter (want met auto moeten ze nog stappen)
 - o Door het te centraliseren zijn er ook veel minder (auto)wegen nodig; de wegen tussen de parkings en de bedrijven zijn 'trage' wegen;
- Groene ruimte:
 - o Op een bedrijventerrein is veel groen, maar enorm versnipperd. Door dit groen te gaan clusteren, kan je kwalitatieve groene ruimte creëren
- Centrale vrachtwagenparkings.
- Delen van laaddokken.

Hoe zal gedeeld ruimtegebruik evolueren:

- Bedrijf wordt geen eigenaar meer
- Energie, water en warmte communities gaan samenwerking versnellen
- Schaarste aan ruimte zal ruimte efficiënte stimuleren
- Circulaire economie: materialenstromen op elkaar afstemmen

Conclusie: als we willen samenwerken gaan we een stuk onafhankelijkheid moeten durven opgeven.

Panelgesprek:

Deelnemers:

- Em Peeters (Departement Omgeving)
- Wim Beerten (Provincie West-Vlaanderen)
- Tine Claeys (Leiedal)
- Jonas Plouvier (VOKA)
- Toon Dirckx (Quares)
- Peter Van Dijck (Montea)
- Fred Vanderbeke (bedrijvenpark Kortrijk Noord)

Moderatoren:

- Stefanie Cornut (Common Ground)
- Karolien Van Dyck (Common Ground)

Types gedeeld ruimtegebruik i.f.v. zuinig ruimtegebruik

Er zijn verschillende vormen van delen met een ruimtelijk voordeel:

- Intensifiëring: intensiever ruimte delen binnen een gebouw (in de hoogte of onder de grond)
- Verdichten (bv bijbouwen tussen bestaande gebouwen)
- Gedeeld ruimtegebruik (in ruimte en in tijd): bv. fitnessketens die parking van bedrijven mogen gebruiken omdat de behoeften van fitnessketens veel meer na de kantooruren liggen, dak in gebruik geven voor zonnepanelen. Het delen over de tijd kan ook de seizoensgebondenheid van bepaalde bedrijven opvangen; een verkoper van kerstgerief heeft op andere momenten grote stock nodig dan iemand die tuintafels verkoopt.

Kansen/opbrengsten

De winsten zijn niet enkel ruimtelijk; zo kan een gedeeld energiegrid bijvoorbeeld voor sommige spelers opbrengsten genereren, al zijn hiervoor wel nog juridische aanpassingen nodig.

Beheer en organisatie

Er is nood aan een externe partij om bedrijven bepaalde ruimtes/materialen te laten delen. Enerzijds kan de parkmanager heeft hier een rol in spelen. De parkmanager zou het materiaal/de ruimtes kunnen verhuren en op die manier het risico op zich nemen. Daarnaast kan hij informele contacten tussen bedrijven faciliteren.

In Nederland kent men bedrijfsinvesteringszones (BIZ). Dit principe is vooral op bestaande terreinen een meerwaarde. Een bedrijveninvesteringszone is een gebied waar de ondernemers samenwerken aan de verbetering van hun gebied. Om dit mogelijk te maken heft de gemeente jaarlijks een bedrag. De opbrengst van deze heffing keert de gemeente als subsidie uit aan de ondernemersvereniging. Hiermee kunnen de ondernemers gezamenlijk investeren in zaken als leefbaarheid, veiligheid, ruimtelijke kwaliteit en economische ontwikkeling van het gebied. De gemeente doet zo' n heffing op verzoek van de ondernemers en pas als bij een draagvlakmeting een grote meerderheid van de ondernemers voor de heffing heeft gestemd (bron: <http://bizwet.nl/>).

Prikkelen/sensibiliseren/verplichten

Anderzijds is er ook een rol weggelegd voor het beleid, al staat het ter discussie of de overheid moet sensibiliseren of verplichten. De overheid zou bijvoorbeeld bedrijven kunnen aanmoedigen om te delen door voorwaarden op te leggen bij het toekennen van subsidies voor de heropwaardering van bedrijventerreinen. Zolang deze voorwaarden er niet zijn, zijn er altijd bedrijven die geen financiële bijdrage willen leveren om te werken aan gedeeld ruimtegebruik.

De moeilijkheid zit vooral in het introduceren van gedeeld ruimtegebruik in bestaande bedrijventerreinen. Bij nieuwe terreinen is dat makkelijker want dikwijls wordt al in de akte opgenomen dat het lidmaatschap van een parkmanager verplicht is. In bestaande bedrijventerreinen zijn bovendien vaak de (soms strikte) regels niet voorzien op gedeeld ruimtegebruik.

De transformatie van bestaande bedrijventerreinen waar niet gedeeld wordt naar bedrijventerreinen waar wel gedeeld wordt, zal niet enkel door subsidies tot stand komen: het geld zal voor een groot stuk van de bedrijven zelf moeten komen. Om bedrijven hiertoe aan te zetten is het belangrijk dat nieuwe bedrijventerreinen aantonen wat de voordelen zijn van gedeeld ruimtegebruik. Dit kan oude bedrijventerreinen inspireren om middelen samen te leggen en een duurzame transitie te starten. Ook hiervoor bieden de hiervoor besproken BIZ uit Nederland inspiratie.