

BUSINESSCASE

Bedrijvencentra ontpoppen zich tot hippe coworkingplaces

Ook in ons land zie je ze overal opduiken: coworkingplaces, plekken waar zelfstandigen en/of kleine bedrijven samen hokken en hun vaste kosten en creativiteit delen. Samen met enkele private partners springt Turner mee op deze kar. Onder andere in Torhout en Brugge zijn er flexibele kantoorruimtes ter beschikking.

Hermien Vanoost

'Notaris' staat er op het bordje aan de voordeur van de Flexbox in Brugge, maar het is ingenieur Bert Bernolet van Solar zonder Grenzen die de deur voor me opent. De start-up bouwt zonnekiosken in Togo en voorziet op die manier de lokale bevolking van stroom en licht. Een van de oprichters zit ter plaatse, de anderen werken vanuit het kantoor in Brugge. "Tot voor kort was dat mijn slaapkamer", lacht Bert Bernolet. "Maar toen er extra mankracht kwam, moesten we uitkijken naar een ruimere locatie. Deze coworkingplace was precies wat we zochten. En bovendien betaalbaar."

All-incontract

Naast de notaris en de ingenieur nemen er binnenkort ook een wijnhandelaar, een

consultant, een bedrijf rond inbraakbeveiliging en eentje rond fiscale optimalisatie hun intrek. Een boeiende en verrassende mix die geheid tot vruchtbare wisselwerkingen zal leiden, precies wat de eigenaars van het pand - verzekeraars Protect en CDA - op het oog hebben. Pol Vandemoortele, financieel directeur van Protect en bezieler van de Flexbox: "Voor we ermee startten, brachten we enkele thuiswerkende zelfstandigen samen om te luisteren naar hun verwachtingen. Flexibiliteit was een veelgehoorde eis. Met transparante all-incontracten proberen we daar maximaal op in te spelen." Over de invulling van de coworkingplaces waren de meningen tijdens de brainstormsessies verdeeld. Sommigen wilden afzonderlijke burelen, anderen wilden liefst samen aan



De Flexbox in Brugge



v.l.n.r. Alexander Deloof, Bert Bernolet, Joost Vanhaerents en Siska Dejonghe

één eiland werken. "Daarom bieden we nu beide formules aan", vertelt Alexander Deloof, bedrijfsvastgoedmakelaar van Turner en verantwoordelijk voor de verhuur van de kantoorruimtes in de Flexbox. "Ondernemers kunnen kiezen tussen een eigen kantoor van 18 tot 87 m² of voor een bureau en een stoel in een van de coworkingzones in het gebouw. Dit biedt ook een mooie oplossing voor bedrijven die nu en dan met freelancers werken. Indien nodig kunnen ze op het eiland een extra werkplek huren."

Intussen zijn alle kantoren op de eerste verdieping verhuurd, en dit zonder al te veel reclame te maken. Alexander Deloof: "Omdat we de marktleider in bedrijfsvastgoed zijn, komen veel ondernemers bij Turner langs om informatie te vragen. We luisteren naar hun verhaal en schatten op basis daarvan in of de Flexbox iets voor hen is. Vaak reageren ze enthousiast op het voorstel, temeer omdat er in de regio weinig vergelijkbaar aanbod is."

Weg uit de living

Dat het coworkingconcept aanslaat, ondervinden ze ook in het bedrijvencentrum 3koningen in Torhout. Nog voor de officiële opening in mei is nu al bijna de helft van de beschikbare ruimte bezet. Eigenaar Joost Vanhaerents: "Toen Vanhaerents nv in 2012 opging in bouwgroep Artes, kwam ons kantoor in Torhout grotendeels leeg te staan. Samen met Turner ging ik op zoek naar een nieuwe invulling. Dat werd een bedrijvencentrum." Aanvankelijk wilde Joost Vanhaerents burelen van 250 à 300 m² aanbieden, maar daar bleek niet zoveel vraag naar. Uiteindelijk maakte hij

er kantoorruimtes van 11 tot 35 m² van die alle op een centrale gang uitkomen. Die aanpak sloeg duidelijk wel aan. Een textielbedrukker, een schoonmaakbedrijf, een telecomfirma en een boekhouder hapten intussen al toe. Siska Dejonghe, bedrijfsvastgoedmakelaar bij Turner: "Voor zelfstandigen die hun kantoor uit hun eigen living willen krijgen, biedt bedrijvencentrum 3koningen aantrekkelijke mogelijkheden. Ze kunnen hier bijvoorbeeld makkelijk uitbreiden indien nodig. Voor een beginnende onderneming is het sowieso moeilijk te voorspellen waar het over pakweg vijf jaar zal staan. Hier evolueert de bureauruimte mee met de groei van het bedrijf."

Maar Joost Vanhaerents mikt met bedrijvencentrum 3koningen zeker niet alleen op starters. "Ook voor bijvoorbeeld advocaten of consultants met hoofdzetel in Antwerpen of Brussel kan dit het perfecte satellietkantoor zijn." Qua logistiek moeten ze zich alvast geen zorgen maken; alles is aanwezig: vergaderruimtes, een kitchenette, postverdeling, wifi,... Er is zelfs een receptioniste aanwezig die pakjes en klanten ontvangt als ze zelf even niet aanwezig zijn. Die professionele omkadering zorgt ervoor dat ze zich rustig op hun eigen

activiteiten kunnen focussen. Ook wat de prijs betreft, ligt alles op voorhand vast. De uitgaven vallen dus perfect te budgetteren.

Kunst als inspiratie

Dat het kantoor dankzij de kunstwerken aan de muren - in samenwerking met de VanhaerentsArtCollection - bijzonder fraai oogt, is eveneens meegenomen. Joost Vanhaerents: "Ik heb het niet zo voor het deprimerende kantoor met de maffe vloer, het oude behang en de slechte verlichting. Je besteedt enorm veel tijd op je werkplek. Je kan er dus maar beter een aangename stek van maken. Wij kozen ervoor om de gemeenschappelijke ruimtes, gangen en vergaderzalen op te vrolijken met kunst. Omdat dat inspirerend werkt." Voor wie benieuwd is naar het eindresultaat is het uitkijken naar 28 mei, de dag van de officiële opening. Voor een publiek van 200 lokale ondernemers komt trendwatcher Herman Konings er dan zijn toekomstbeeld voorstellen. En uiteraard krijgen de bezoekers op dat moment uitgebreid de kans om de werkplekken te ontdekken. Wellicht trekt ook dat nog eens heel wat ondernemers over de streek. ♦



Bedrijvencentrum 3koningen in Torhout

Businesscentra in onze portefeuille

- Roeselare, ref.: T8800-13116a
- Knokke, ref.: T8000-Q0451
- Torhout, ref.: T8800-13131-NBW
- Assebroek, ref.: T8000-00176-BC

Bekijk deze aanbiedingen op www.turner.immo