



Ivo De Muynck, zaakvoerder van Activo Bedrijfsvastgoed.

STEEDS MINDER VRIJE RUIMTE BESCHIKBAAR VOOR ONDERNEMINGEN

“EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK IS DE OPLOSSING VOOR HET PLAATSGEBREK”

De vastgoedprijzen swingen de pan uit. Dit geldt ook voor ondernemers die op zoek zijn naar een nieuwe vestiging. Maar het budget is vaak niet het enige probleem. Vinden ondernemers vandaag überhaupt nog het juiste pand voor hun bedrijf? Of is er sprake van plaatsgebrek in België voor onze bedrijven? Ivo De Muynck, zaakvoerder van Activo Bedrijfsvastgoed, heeft ruime ervaring en dus een goede kijk op de zaak.

Tekst | Anse Keisse beeld | Activo Bedrijfsvastgoed

België kent een constante groei in het aantal ondernemingen. Activo Bedrijfsvastgoed helpt bedrijven in hun zoektocht naar een geschikt pand. Die zoektocht verloopt voor het ene bedrijf al vlotter dan voor het andere. “Grote

ondernemingen hebben nood aan vestigingen van zo’n 10 à 15 hectare op een industriezone, middelgrote bedrijven hebben met oppervlaktes van 5000 à 8000 m² al genoeg. Voor hen is er echt plaats te kort. Anderzijds zien we

nog voldoende aanbod van kleinere panden voor bijvoorbeeld kmo-units, want er zijn veel projectontwikkelaars die grote sites kopen en opdelen in kleinere ruimtes om te verkopen of te verhuren”, legt Ivo De Muynck uit.

Het plaatstekort geldt voor heel Vlaanderen. Over de taalgrens zijn er wel nog grotere oppervlaktes beschikbaar. “Voornamelijk in Henegouwen of Namen is er nog ruimte. Bedrijven kijken nu vaker naar die regio’s, waardoor we daar al aan enkele Vlaamse bedrijven een bestaand gebouw verkocht hebben. De ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in Wallonië wordt volledig gestuurd door de intercommunale, opgericht door de Waalse overheid en de gemeentes”, verduidelijkt Ivo De Muynck.

BESTEMMING X

Aangezien de vraag naar grote en middelgrote bedrijfsruimte in Vlaanderen groter is dan het aanbod, durven ondernemers ook uit te wijken naar omringende landen. “Eerst zoeken ze rond de kerktoeren, maar soms kunnen ze niet anders dan zich te vestigen in de aanpalende grensgebieden, of zelfs verder. Een begrijpelijke evolutie, maar ze zou een sneeuwbal effect kunnen hebben voor onze economie en onze tewerkstelling”, gaat Ivo De Muynck verder.

De trend om in het buitenland te produceren, lijkt echter om te slaan. “Tot de coronapandemie vestigden veel Belgische productie-

bedrijven zich in bijvoorbeeld Oost-Europa of het Verre Oosten omdat de arbeidskosten er veel lager liggen. Maar als gevolg van economische of geopolitieke situaties, keert veel industrie nu terug uit die andere werelddelen. Niet omdat het nu plots goedkoper is bij ons, maar wel om een stabiele productie te kunnen garanderen en minder afhankelijk te zijn van de supply chain.”

EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK

Volgens Ivo De Muynck kunnen een aantal strategische beslissingen helpen om meer ruimte te creëren voor grote en middelgrote bedrijven. “Komt er een grote site te koop? Reserveer ze voor grote bedrijven en geef geen vergunning om ze op te splitsen in kleinere units. Voorzie daarnaast een ondernemersvriendelijkere wetgeving rond ver(nieuw)

bouw. En zorg als overheid dat er sneller bouwvergunningen kunnen worden toegekend met minder beroepsmogelijkheden.”

Anderzijds is het simpelweg een kwestie van onze bestaande ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken en in te richten. “Daar waar al veel industrie zit, moet er nog bijkomen. We noemen dat clustering. Ook in de hoogte werken, biedt oplossingen. We moeten de hoogte maximaal benutten door kantoren boven een magazijn of fabriek in te richten, en een parking ondergronds te brengen, bijvoorbeeld.”

MATCHMAKER

Activo Bedrijfsvastgoed ziet zich als matchmaker voor bedrijven, die op zoek gaat naar het ideale pand. “Wij slaan de brug tussen



Wij zoeken een bedrijf dat met de huidige faciliteiten van een bestaand gebouw veel kan aanvangen.



“Dankzij ons inzicht in de economie en goede kennis van de noden van de bedrijven, vinden wij altijd een geschikte oplossing”, zegt Ivo De Muynck van Activo Bedrijfsvastgoed.

verkopers en kopers. Dankzij ons inzicht in de economie en goede kennis van de noden van de bedrijven, vinden wij een geschikte oplossing. Wij zoeken een bedrijf dat met de huidige faciliteiten van een bestaand gebouw veel kan aanvangen, eerder dan het gebouw te moeten afbreken en opnieuw op te bouwen. Dat vergt uiteraard wel enige creativiteit en expertise.”

“Concreet denk ik aan oude textiel fabrieken. Die zijn altijd zeer goed geïsoleerd en uitgerust met hoogspanning. Onlangs verkochten we zo’n fabriek aan een recyclagebedrijf, want zij hebben ook veel elektriciteit nodig en moesten zich in een milieubelastende industriezone vestigen. Bovendien is iemand die de infrastructuur kan hergebruiken, meestal ook bereid er meer voor te betalen. Zo maken we zowel de koper als de verkoper gelukkig”, vat Ivo De Muynck van Activo Bedrijfsvastgoed samen.