

De bedrijvencentra in Vlaanderen

A. De Raes, Stafmedewerker GOM-West-Vlaanderen

1. Inleiding

Bijna 6 jaar geleden nam de GOM-West-Vlaanderen op basis van een aantal onderzoeken, het initiatief tot oprichting van een eerste bedrijvencentrum in ons land, met name het Bedrijvencentrum Regio Kortrijk. Tijd dus voor het opmaken van een stand van zaken en voor een evaluatie.

De basisdoelstelling waarvoor het concept bedrijvencentrum werd uitgewerkt, was het aanzetten van kreative personen om een eigen zaak uit te bouwen. Het bedrijvencentrum biedt daarbij twee belangrijke voordelen:

1) Een aantal startbelemmeringen worden weggewerkt. Door het aanbieden van de mogelijkheid een aangepaste ruimte te huren aan heel soepele voorwaarden en het aanbieden van een gemeenschappelijk sekretariaat worden de startkosten sterk gedrukt.

2) Het start risico wordt beperkt. Door de begeleiding van een ervaren directeur die zelf sterk betrokken is geweest bij de opbouw van een bedrijf worden onverantwoorde beslissingen vermeden.

Het bedrijvencentrum moet er dus toe bijdragen dat nieuwe krachtige ondernemingen of tewerkstellingspolen ontstaan.

2. De inplanting van de bedrijvencentra in Vlaanderen

Bij de regionale spreiding van de bedrijvencentra werd in de eerste plaats uitgegaan van goed gelegen activiteitspolen. Zo zijn er in het Vlaamse land momenteel 23 bedrijvencentra opgericht, waarvan er reeds 19 operationeel zijn.

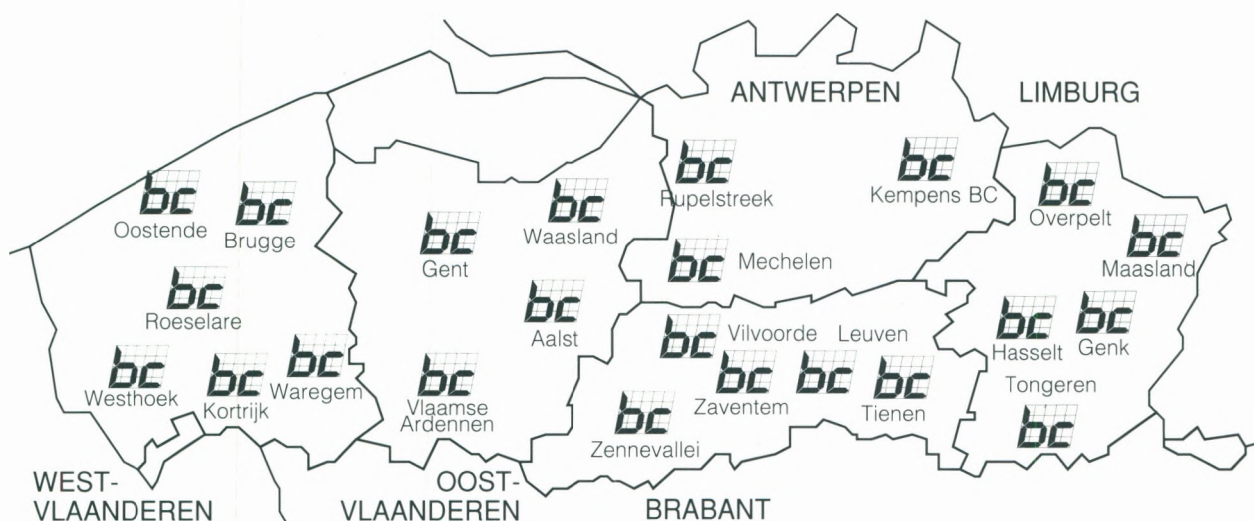
Tabel 1 geeft een overzicht per provincie van de voornaamste gegevens van de diverse Vlaamse bedrijvencentra. Het bijbehorend kaartje illustreert de spreiding van de bedrijvencentra in Vlaanderen.

3. De financiering

In februari 1984 nam de Vlaamse Executieve een aantal maatregelen die enerzijds de interesse van de overheid aantoonde voor de oprichting van bedrijvencentra, maar die anderzijds ook de wildgroei van deze initiatieven wilden voorkomen. Zo werd onder meer aan elke Vlaamse GOM een bedrag van 20 miljoen fr. ter beschikking gesteld om te participeren in maximaal vier bedrijvencentra in haar werkingsgebied.

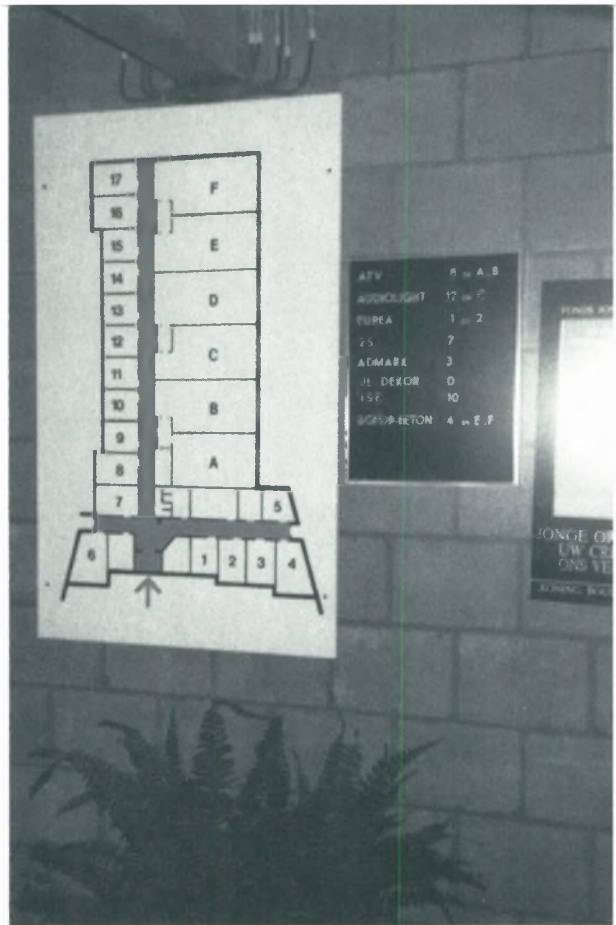
Met de beperkte ter beschikking gestelde middelen zijn de Vlaamse GOM's erin geslaagd 544,1 miljoen fr.

Spreiding van de bedrijvencentra in Vlaanderen, maart 1989



Tabel 1: Spreiding van de bedrijvencentra in Vlaanderen

Bedrijvencentrum	Direkteur Telefoon	Datum oprichting	Datum inwerkingtreding
<i>Antwerpen</i>			
Kempens Bedrijvencentrum nv Kleinhoefstraat 5 2440 Geel	Dhr. G. Hellemans 014/57.00.11	19/08/1985	01/08/1986
Bedrijvencentrum Regio Mechelen nv De Regenboog 11 2800 Mechelen	Dhr. P. De Strooper 015/42.36.10	12/03/1986	06/03/1987
Bedrijvencentrum Rupelstreek nv Antwerpsesteenweg 126 2630 Aartselaar	Dhr. F. Tobback 03/887.18.87	13/06/1985	01/12/1985
<i>Vlaams-Brabant</i>			
Bedrijvencentrum Leuven nv Interleuvenlaan 62 3030 Leuven	Mevr. M.L. Ruelens 016/22.63.54	08/11/1985	01/03/1986
Bedrijvencentrum Tienen nv Leuvenselaan 172 3300 Tienen	Dhr. R. Pieck 016/82.08.50	01/11/1987	01/02/1989
Bedrijvencentrum Vilvoorde nv Mechelsesteenweg 1800 Vilvoorde	Mevr. Chr. Bom 02/251.51.71	04/05/1988	in opbouw
Bedrijvencentrum Zaventem nv Leuvensesteenweg 613 1930 Zaventem	Dhr. F. Duson 02/759.46.13	19/10/1984	01/03/1985
Bedrijvencentrum Zennevallei nv Bergensesteenweg 709 1600 Sint-Pieters-Leeuw	Dhr. A. Bonneville 02/360.30.60	15/01/1987	16/01/1988
<i>Limburg</i>			
Bedrijvencentrum Genk Bosdel 54 3600 Genk	Dhr. T. van der Heijden 011/35.70.00	20/06/1984	01/05/1988
Bedrijvencentrum Hasselt Prins Bisschopssingel 50 3500 Hasselt	Dhr. T. van der Heijden 011/27.33.87	20/06/1984	01/10/1985
Bedrijvencentrum Maasland Siemenslaan 3650 Dilsen	Ir. L. Van Rompaey 011/75.59.13	20/06/1984	01/10/1987
Bedrijvencentrum Overpelt Europalaan 11 3583 Overpelt	Dhr. P. Forton 011/64.92.06	20/06/1984	01/08/1986
Bedrijvencentrum Tongeren Overhaemstraat 33 3700 Tongeren	Dhr. T. van der Heijden 012/23.94.52	20/06/1984	01/05/1986



Bedrijvencentrum	Direkteur Telefoon	Datum oprichting	Datum inwerkingtreding
<i>Oost-Vlaanderen</i>			
Bedrijvencentrum Regio Aalst nv Industrielaan - 3de zone 9440 Erembodegem	Dhr. G. Van Loosveldt 053/77.65.42	27/03/1986	01/05/1988
Bedrijvencentrum Regio Gent nv Ottergemse Steenweg - Zuid 644 9000 Gent	Dhr. P. Paelinck 091/23.14.55	17/05/1988	in opbouw
Bedrijvencentrum Vlaamse Ardennen nv Meersbloem 2 9700 Oudenaarde	Dhr. D. Salembier 055/33.11.11	24/03/1987	19/06/1987
Bedrijvencentrum Waasland nv Industriepark-West 75 2700 Sint-Niklaas	Dhr. A. Van Hove 03/778.00.00	17/04/1985	01/03/1986
<i>West-Vlaanderen</i>			
Bedrijvencentrum Regio Brugge nv L. Bauwensstraat 20 8200 Brugge	Dhr. M. Decock 050/31.23.98 050/31.34.25	14/06/1984	01/05/1985
Bedrijvencentrum Regio Kortrijk nv Vlamingstraat 4 8610 Wevelgem	Dhr. J. Van Meenen 056/41.89.00	27/06/1983	01/12/1983
Bedrijvencentrum Regio Oostende nv Archimedeslaan 8400 Oostende	Dhr. F. Piers 059/80.65.75	10/06/1988	in opbouw
Bedrijvencentrum Regio Roeselare nv Industrieweg 45 8800 Roeselare	Dhr. A. De Leenheer 051/22.93.09	06/01/1986	01/08/1987
Bedrijvencentrum Regio Waregem nv Kalkhoevestraat 8790 Waregem	Dhr. P. Van Hauwaert 056/60.48.00	20/02/1989	in opbouw
Bedrijvencentrum Regio Westhoek nv Industrielaan 31 8900 Ieper	Dhr. J. Panneel 057/20.98.82	28/01/1987	15/01/1988

kapitaal bijeen te brengen om de 23 bedrijvencentra te realiseren. De Vlaamse Gemeenschap investeerde met andere woorden met de middelen die via de GOM's werden ingebracht slechts 18,3% van het totale kapitaal van de diverse bedrijvencentra. Tabel 2 toont aan dat dit multiplikator-effekt in nagenoeg vergelijkbare mate in de diverse provincies werd gerealiseerd.

Dit hefboom-effekt, dat door de intense samenwerking overheid-privé tot stand kwam, manifesteert zich echter niet alleen op financieel vlak, maar doet zich evenzeer voor op het vlak van de effectieve inzet vanwege de privé-sektor. Het is via beide effecten dat de bedrijvencentra zijn uitgroeid tot basisinstrumenten voor de begeleiding van startende ondernemers in Vlaanderen.

De financiële resultaten van de centra tonen tevens

Tabel 2: Aandeel GOM's in de financiering van de centra

	Aantal bedrijven- centra	Inbreng door de GOM	Totaal ingebracht kapitaal	Aandeel GOM in het kapitaal
Antwerpen	3	15.000.000	66.085.000	22,7%
Vlaams-Brabant	5	20.000.000	128.380.000	15,6%
Limburg	5	20.500.000	102.000.000	20,1%
Oost-Vlaanderen	4	20.000.000	116.900.000	17,1%
West-Vlaanderen	6	24.000.000	130.700.000	18,4%
Algemeen totaal	23	99.500.000	544.065.000	18,3%

aan dat de bedrijvencentra die operationeel zijn, een positieve cash-flow hebben, zodat het self-supporting-principe wordt gerealiseerd.

4. De bezetting door startende bedrijven

De 19 bedrijvencentra die momenteel in Vlaanderen operationeel zijn (23 werden er opgericht), bieden gezamenlijk 21.085 m² bedrijfsoppervlakte te huur aan. Deze oppervlakte is verdeeld over 436 bedrijfsmodules, zijnde kantoren, produktieruimten en in beperkte mate, magazijnruimten. Op 1 maart 1989 was 17.150 m² bedrijfsoppervlakte of 81,3% van de beschikbare oppervlakte verhuurd aan startende bedrijven. Zij namen gezamenlijk 358 of 82,1% van de beschikbare modules in. Men kan bijgevolg stellen dat per bedrijvencentrum gemiddeld nog slechts 4,1 bedrijfsunits met een gezamenlijke oppervlakte van 207 m² voor verhuuring beschikbaar zijn.

Rekening houdend met de recente oprichtingsdatum van enkele pas geopende bedrijvencentra en met een 'natuurlijke' leegstand van omtrent 15% te wijten aan de korte gemiddelde verblijfsduur van de starters, moet de aandacht worden gevestigd op het gebrek aan vestigingsmogelijkheden in een elftal van de 19 operationele bedrijvencentra. Met andere woorden het gemiddelde vervalst enigszins de toestand (zie de pas opgerichte bedrijvencentra).

Samen herbergen de 19 operationele bedrijvencentra 229 jonge ondernemingen. Van dit totaal zijn er 163 die een zuivere kantoorfunctie hebben terwijl er slechts 26 starters uitsluitend produktieruimten huren. Veertig startende bedrijven huren zowel kantoren als produktieruimten. In onderstaande tabel 3 wordt per provincie een overzicht gegeven van de huidige bezetting van de bedrijvencentra.

5. Het tewerkstellingseffekt van de bedrijvencentra

Hoewel de creatie van tewerkstelling niet onmiddellijk behoort tot de basisdoelstellingen van het concept bedrijvencentrum maar een doelstelling op termijn is die voortvloeit uit de opbouw van levenskrachtige bedrijfsentiteiten, ligt het voor de hand nu reeds aandacht te

besteden aan de werkgelegenheid die dank zij de bedrijvencentra tot stand wordt gebracht.

Hierbij dient evenwel een onderscheid te worden gemaakt tussen de bedrijven die nog in de bedrijvencentra verblijven en die welke er reeds uit vertrokken zijn.

a. De werkgelegenheid in de bedrijvencentra

De 229 bedrijven die onderdak vinden in de Vlaamse bedrijvencentra verschaffen samen werk aan 871 personen. Dit is een gemiddelde van 3,8 personen per bedrijf.

In wezen is de werkgelegenheid in de bedrijvencentra nog groter. Elk van de bedrijvencentra heeft zelf zijn eigen administratie. Dit betekent een andere nieuwe werkgelegenheid van 60 personen.

b. De bedrijven die de centra reeds verlaten hebben

Globaal genomen zijn er reeds 133 bedrijven vertrokken uit de Vlaamse bedrijvencentra om zich elders te vestigen. Het was niet steeds mogelijk de huidige tewerkstelling in deze bedrijven na te gaan. De 10 bedrijvencentra die toch de nodige gegevens wisten te verzamelen, telden 73 bedrijven die reeds uit deze centra vertrokken en die samen 488 personen tewerkstelden begin maart 1989. Dit is een gemiddelde van 6,7 personen per bedrijf. Bijgevolg reeds ongeveer een verdubbeling van de tewerkstelling.

Aan de hand van dit gemiddelde kan men bijgevolg redelijkerwijze afleiden dat de 133 bedrijven die de bedrijvencentra tot dusver reeds verlieten omtrent 890 personen tewerkstellen.

6. Besluit

a. Met een relatief heel beperkte overheidsinbreng (± 57.000 fr. per arbeidsplaats) werd nu reeds een belangrijk tewerkstellingseffekt gecreëerd dat in de toekomst nog zal groeien.

Globaal kan immers gesteld worden dat de 19 reeds actieve bedrijvencentra in Vlaanderen zich tot op heden ten dienste van 362 startende bedrijven hebben gesteld en dat deze bedrijven nu reeds een tewerkstelling van ongeveer 1.760 personen realiseren.

Tabel 3: Aantal startende bedrijven in de Vlaamse bedrijvencentra op 1 maart 1989

Provincie	Aantal bedrijven- centra	Totaal aantal bedrijven	waarvan		
			uitsluitend kantoren	uitsluitend produktie- ruimten	gemengd kantoren + produktie- ruimten
Antwerpen	3	50	45	2	3
Vlaams-Brabant	4	50	36	1	13
Limburg	5	46	26	15	5
Oost-Vlaanderen	3	34	25	4	5
West-Vlaanderen	4	49	31	4	14
Algemeen totaal	19 (a)	229	163	26	40

(a) 4 bedrijvencentra zijn in opbouw en nog niet operationeel.

b. De bezettingsgraad toont aan dat met de creatie van de bedrijvencentra duidelijk aan een behoefte werd beantwoord.

In de reacties van bedrijven die een bedrijvencentrum verlieten, vallen vooral twee punten op. De faciliteiten van het bedrijvencentrum betekenden voor hen een belangrijk element bij hun beslissing om te starten en dank zij het centrum kenden zij een veel snellere en soliedere groei. De vele kontakten die voor deze bedrijven zonder veel formalisme konden worden gerealiseerd langs het bedrijvencentrum om, worden zeer belangrijk geacht.

c. De bedrijvencentra realiseren het concept van lokale initiatieven, een prioriteit volgens de EG KMO Task Force, waar op efficiënte wijze door overheid en privé wordt samengewerkt ter valorizatie van de ondernemingspotentie in een streek en ter bevordering van nieuwe tewerkstellingspolen in de deelregio's.

Het dynamisme en de positieve sfeer die uitgaan van de informele samenwerking en hulp tussen de bedrijven onderling en tussen de partners (zowel uit de publieke als uit de private sektor) in het centrum en de startende bedrijven heeft deze centra laten uitgroeien tot valabele instrumenten voor startende ondernemers zowel infrastruktureel, informatief als wat mentaliteitsvorming betreft. Hierbij is de rol van de manager en de kennis-inbreng en dienstverlening door de partners van essentieel belang.

Als besluit mogen wij stellen dat een verantwoord net van bedrijvencentra, goed verdeeld over Vlaanderen, een infrastrukturele aanwinst betekent voor de regionale economische ontwikkeling. De impact op de mentaliteitsvorming dat 'welvaart moet worden verdiend en niet door de overheid worden geschonken' is reeds een feit. Een evaluatie van het tewerkstellingseffect zal pas zinvol zijn over enkele jaren, hoewel de eerste resultaten reeds heel positief zijn.

Morgen een MBO?

Het bedrijf waarin U vandaag werkt wordt morgen misschien verkocht, wegens familiale opvolgingsproblemen, herstruktureringen. Tegen 1992 zijn tal van veranderingen op til.

Voor U als manager kan dit een buitenkans betekenen. U zoudt het initiatief kunnen nemen om zelf het bedrijf dat U door en door kent in te kopen. Alleen. Of met Uw naaste medewerkers.

In het Europees jargon van vandaag: een **Management Buy-Out (MBO)**. Hoe gaat een MBO in zijn werk? Welke stappen moet U ondernemen?

INVESTCO staat voor een professionele begeleiding van kopers en investeerders bij de structurering en de financiering van MBO's.

Vraag onze brochure "Management Buy-Out". Of kom even langs.

Investco: kapitaal voor toekomstgerichte ondernemers.



INVESTCO

Regentlaan 54 Bus 2, B-1000 Brussel - Tel. 02/513.45.20 - Fax. 02/513.97.41