



## Delen wint terrein, maar bedrijven spelen voorlopig op veilig

### Odisee maakt resultaten onderzoek bekend

**I**n welke mate is men op het bedrijventerrein Haasrode (Leuven) bereid om ondersteunende faciliteiten en diensten te delen? De resultaten van het onderzoek, dat in opdracht van Interleuven door de bacheloropleiding Facility Management van Odisee werd uitgevoerd, zijn bekend. Uit de studie blijkt dat delen terrein wint, maar de bedrijven op safe spelen. 'Veilige' faciliteiten zoals groene energie en ontspanningsruimtes zijn vaste waarden en nodigen uit tot delen. Op het vlak van mobiliteit, diensten voor bedrijven en particulieren is er nog werk aan de winkel. Er is bovendien zeer weinig interesse in het delen van materiaal en restructies. De uitdaging is om de neuzen in dezelfde richting te krijgen.

#### Onderzoekspartners

Ir. Veerle de Smedt en Architecte Femke Veeckman (beiden lector aan de Odisee hogeschool) voerden samen met de collega's van CenSE, Karen Brabant en Wouter Broekaert, het onderzoek uit in opdracht van Interleuven. Dit binnen het overkoepelend project CIRCULER, dat opgestart is vanuit de visie van Interleuven en haar

collega-intercommunales WVI en Leiedal om de aanpak voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein permanent te verbeteren. Eén van de facetten is het duurzaam bedrijventerrein met gedeelde faciliteiten.

#### Vraagstelling & methodiek

De studie ging in het najaar 2020 van start, werd midden februari 2021 afge-

rond en omvat twee focusgroepen: de stakeholders en de bedrijven op het bedrijventerrein Haasrode. Femke Veeckman: "Het onderzoek werd opgesteld rond twee hoofdvragen: welke faciliteiten zijn aanwezig of wil men graag hebben, en is men bereid om die te delen? In het eerste deel van de studie voerden we stakeholdergesprekken en namen we een enquête af bij de betrokken bedrijven. In het tweede deel schreven we vanuit facility management een plan van aanpak inzake change management."

Een kwart van de bedrijven op het terrein vulde de enquête in, goed voor 58 ingevulde bruikbare exemplaren.

#### 7 categorieën

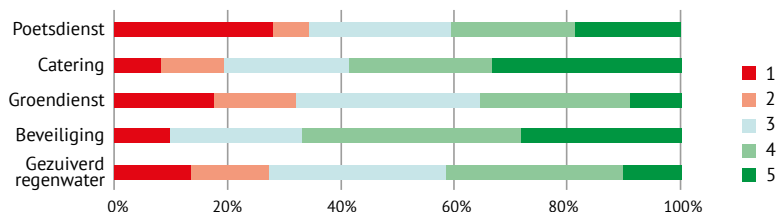
Op basis van de categorieën binnen het project CIRCULER en de bestaande faciliteiten werden 7 categorieën geclusterd en bevraagd. We sommen ze hieronder op in volgorde van meest tot minst positieve respons.

#### 1. Groene energie populair

Uit de antwoorden blijkt dat er grote interesse is om gebruik te maken van gedeelde groene energie. Of het nu gaat om zonnepanelen, windmolens of warmte. Niet onlogisch aangezien dit algemeen gekend, veilig en duurzaam is. De meningen zijn verdeeld omtrent het delen zelf: bilateraal of met het hele bedrijventerrein.

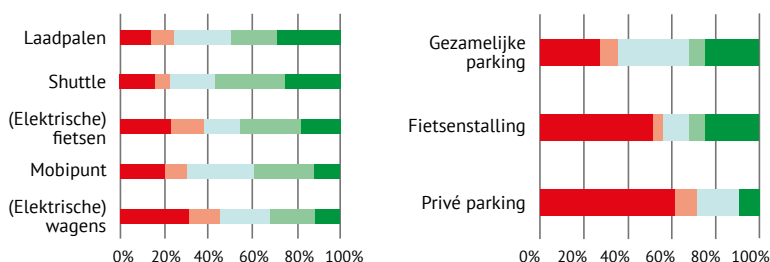
CATEGORIE 1: GROENE ENERGIE	CATEGORIE 2: ONTSPANNINGSRUIMTES	
	BUITEN	BINNEN
Zonnepanelen (3,98) Windmolens (3,81) Warmte (3,51)	Parkjes (4,11) Picknickplaatsen (3,97) Wandel- en fietspaden (3,92)	Sportinfrastructuur (3,76) Fitnesszaal (3,60) Relaxruimte (3,06) Doucheruimtes (2,93)
CATEGORIE 3: PROFESSIONEEL INGERICHTE BINNENRUIMTES	CATEGORIE 4: MOBILITEIT	
	MOBILITEITSVORM	PARKEEROPTIES
Bedrijfsrestaurant (3,45) Vergaderzalen (3,42) Feestzalen (3,42) Opnamestudio's (2,48) Bureau ruimtes (2,27)	Shuttle (3,43) laadpalen (3,39) {Elektrische} fietsen (3,03) Mobipunten (3,00) {Elektrische} wagens (2,66)	Gezamenlijke parking (2,93) Fietsenstalling (2,48) Privé-parking (1,86)
CATEGORIE 5: DIENSTEN VOOR BEDRIJVEN	CATEGORIE 6: DIENSTVERLENING VOOR PARTICULIEREN	CATEGORIE 7: MATERIAAL & RESTRUIJTES
Beveiliging (3,74) Delen van arbeid (2,18) Catering (3,64) Gezuiverd water (3,10) Poetsdienst (2,97) Groendienst (2,94) Onthaal (2,29)	Kinderopvang (3,36) Pakjesdienst (3,32) Strijkdienst (3,19)	Daken voor zonnepanelen (3,23) Daken voor groendaken (2,88) Stoelen/tafels/eetgerei (2,36) Heftrucks (2,28) Lockers (2,16) Stellingen (2,00) Printers (1,95) Braakliggend terrein (1,87)

*Op basis van de categorieën binnen het project CIRCULER en de bestaande faciliteiten werden 7 categorieën geclusterd en bevraagd. (bron: CenSE, 2021)*



1 = helemaal niet geïnteresseerd - 5 = helemaal geïnteresseerd

Op het vlak van diensten voor bedrijven springen beveiliging en catering erboven uit. (bron: CenSE, 2021)



Er is nood aan een shift richting fiets en openbaar vervoer, maar de incentive ontbreekt om te investeren in gedeelde faciliteiten. (bron: CenSE, 2021)

## 2. Enthousiasme inzake ontspanningsruimtes

Bedrijvenzones evolueren meer en meer naar ontmoetingsruimtes die uitnodigen tot informele contacten en aangenaam vertoeven. De respondenten tonen grote interesse voor ontspanningsruimtes, zowel binnen als buiten. We denken aan parkjes, picknickplaatsen, wandel- en fietspaden, sportinfrastructuur, relaxruimtes en fitnesszalen. Ook dit zijn veilige vormen van deeleconomie. Het zijn kansen om het onderbenut potentieel van verloren restruimtes te benutten, in te zetten op wandel- en fietspaden en zachte mobiliteit te stimuleren.

## 3. Terughoudendheid maar ook interesse voor professioneel ingerichte binnenruimtes

Op het vlak van binnenruimtes (restaurants, vergaderzalen, feestzalen, bureau-ruimtes...) valt het op dat er weinig aanbod is, niettegenstaande er wel degelijk interesse is. Wat houdt de bedrijven tegen? Het wantrouwen om de eigen ruimte te delen, zo blijkt uit de studie. Nochtans kunnen dergelijke faciliteiten vlot aan een derde, commerciële aanbieder uitbesteed worden, die eveneens als centrale organisator kan optreden.

## 4. Mobiliteit: koning auto

Het lijkt geen twijfel: de auto is nog steeds koning. De parkeerproblematiek blijkt beperkt. Veel bedrijven hebben immers een eigen wagenpark en parking, die

voorzien is op die capaciteit, waardoor er geen nood is aan delen. Femke Veeckman: “We zien wel een sterke interesse in een shuttledienst en het gedeeld gebruik van laadpalen en (elektrische) fietsen. Dit binnen het kader van de strenger wordende eisen inzake mobiliteit en duurzaamheid. Momenteel is er echter weinig interesse in andere gedeelde mobiliteitsoplossingen. Mobiliteit is nog sterk gelinkt aan de privéwagens. Er is nood aan een shift richting fiets en openbaar vervoer, maar de incentive ontbreekt om te investeren in gedeelde faciliteiten.”

## 5. Diensten voor bedrijven: beveiliging en catering springen erboven uit

Op het vlak van diensten voor bedrijven springen beveiliging en catering erboven uit. Veerle de Smedt: “De positieve respons is vanaf deze categorie opmerkelijk minder. We merken dat vertrouwen en vaste waarden een grote rol spelen. Cleaning is daar een voorbeeld van. Men komt letterlijk binnen in het bedrijf en daar staan bedrijven wat wantrouwig tegenover.”

## 6. Diensten voor particulieren: beperkt aanbod, wel interesse

Op het vlak van diensten voor particulieren (kinderopvang, pakjesdienst, strijkdienst) is er momenteel weinig voorzien, maar er is interesse. Deze faciliteiten kunnen ook aan een derde partij uitbesteed worden, waardoor de drempel lager is om erop in te zetten.

## 7. Weigerachtig tegenover het delen van materiaal

Het onderzoek wijst uit dat de respondenten weigerachtig staan tegenover het delen van materiaal zoals lockers, heftrucks, printers, stoelen, tafels enzoverder. Veerle de Smedt: “Bedrijven liggen hier niet wakker van. Men vraagt het eerder op het moment zelf aan een bevriend bedrijf. Er is wel interesse om restruimtes te delen, vooral voor het delen van platte daken voor zonnepanelen en daken voor groendaken.”

## Conclusie: verschillende snelheden

Uit het onderzoek blijkt duidelijk dat bedrijven geïnteresseerd zijn, maar niet iedereen op hetzelfde spoor zit en met verschillende snelheden schakelt. De uitdaging is dan ook om de neuzen in dezelfde richting te krijgen en een veranderingsstrategie op poten te zetten.

## Plan van aanpak

Veerle de Smedt: “We moeten het warm water niet opnieuw uitvinden. Het plan van aanpak dat we voorstellen is gebaseerd op de changestructuur van Kotter, die uitgaat van acht stappen. Creëer in eerste instantie urgentie. Maak factoren zoals het wetgevend kader of financiële prikkels bekend. Verhoog vervolgens de draagkracht via een community met koplopers. Zo zijn er binnen C-Valley, de overkoepelende bedrijventerreinvereniging van het researchpark en de ambachtzone in Haasrode, reeds werkgroepen rond bijvoorbeeld mobiliteit. Ontwikkel een gezamenlijke visie en communiceer die. Werk met het oog op gestroomlijnde communicatie met een SPOC (single point of contact). Verwijder binnen dat kader obstakels die een heldere communicatie in de weg staan of oneerlijke concurrentie met zich meebrengen. Voorts is het belangrijk om quick wins te creëren en bescheiden te starten. Gezien de resultaten van het onderzoek raden wij aan om eerst op de voorgaande stappen te focussen en daarna de langere termijn en ambitieuze veranderingen te bekijken. Delen hoeft zich niet enkel binnen de grenzen van het eigen bedrijventerrein af te spelen. Een inspirerend model is het BIZ-model in Nederland.”

Door Tilly Baekelandt

De resultaten van het onderzoek worden wellicht dit najaar tijdens een live event voor de stakeholders en bedrijven voorgesteld. Meer info via [veerle.desmedt@odisee.be](mailto:veerle.desmedt@odisee.be)