



HOTEL EN ZIEKENHUIS VERSTERKEN ACCENT BUSINESS PARK

Groeien in Roeselare

Een nieuw hotel versterkt het aanbod van het Accent Business Park in Roeselare. Voor de verdere groei van het kantorenpark lonken de uitbaters naar een site naast het toekomstige ziekenhuis AZ Delta. **LAURENZ VERLEDENS**

Het Mercure Hotel op het Accent Business Park in Roeselare opende begin oktober zijn deuren. De website van het nieuwe viersterrenhotel bericht trots over de 87 luxueuze kamers en twee suites, maar Wim Cools, managing partner van het Accent Business Park, wijst vooral op de faciliteiten die het hotel biedt. Er zijn vier vergaderzalen voor evenementen tot 300 personen, een auditorium met honderd plaatsen, een restaurant en een bar. "Het is een echt businesshotel", zegt hij.

"Voor ons kantorenpark biedt het hotel een grote meerwaarde", vult Joris Claeys, eveneens managing partner, aan. "Het past in onze ambitie meer kwaliteit te bieden aan de gebruikers van de kanto-

ren. Onze grootste troef is nog altijd de vlotte bereikbaarheid van het park. Maar er was ook een keerzijde: we waren afgesneden van bijkomende diensten en faciliteiten. Met de opening van het hotel is dat nadeel van de baan. Het gros van de gebruikers van het Accent Business Park zijn dienstenbedrijven die hogeschoolde mensen moeten kunnen aantrekken. Als je een fijne werkomgeving kunt aanbieden, sta je sterker in die *war for talent*."

Centrumlocatie

Het Accent Business Park was een initiatief van wijlen Aimé Desimpel. De rasondernemer voorspelde dat de fileproblemen alleen nog maar zouden toenemen. Met moderne kantoorparken dicht

bij de snelwegen, maar ver weg van de files, hoopte hij een deel van de kantoormarkt te kunnen regionaliseren. Na zijn overlijden in 2002 verkochten zijn kinderen het kantorenpark aan de familie Claeys. "Met het Accent Business Park wilden we Roeselare op de kaart zetten als centrumlocatie voor kantoren in West-Vlaanderen.", vertelt Joris Claeys. "Kortrijk ligt op een kwartiertje rijden. In een halfuur ben je in Brugge, Waregem en Ieper. En ook Rijsel is niet ver weg."

Samen met het hotel werd ook 4200 vierkante meter nieuwe kantoorruimte opgeleverd. Het brengt het totaal op 45.000 vierkante meter. Op 2200 vierkante meter in het nieuwste gebouw na is bijna alle kantoorruimte in gebruik. Het park huisvest zo'n 45 bedrijven. "Een

belangrijke categorie zijn regionale zetels van grote bedrijven”, vertelt Wim Cools. “Het is een utopie dat je bedrijven uit Brussel naar Roeselare kan halen, maar er is wel een trend om regionale kantoren te versterken en/of te centraliseren in één vestiging per provincie. En vaak is het fileprobleem een van de belangrijkste motieven. De technologie laat nu veel meer dan vroeger toe om te werken op afstand.” Een andere belangrijke doelgroep zijn de administratieve zetels van bedrijven met een kantorennetwerk.

Het bestemmingsplan voor de site maakt het mogelijk nog 35.000 vierkante meter kantoorruimte bij te creëren. Maar volgens Joris Claeys is dat niet realistisch. “In theorie is er nog plaats voor drie torens van ongeveer 10.000 vierkante meter. Maar die plannen dateren van jaren terug. De nog beschikbare ruimte ligt op een derdelijnslocatie en het idee was die torens in te vullen met overheidsdiensten, parastatale instellingen enzovoort. Maar een belangrijk deel van die potentiële vraag is al ingevuld op andere locaties, bijvoorbeeld aan het station van Brugge.” In de aangepaste plannen worden de torens vervangen door vier kleinere volumes van ongeveer 2500 vierkante meter en extra park- en parkeerterreinen.

Gezondheidsboulevard

Toch meent Claeys dat de kantoormarkt in Roeselare nog lang niet verzadigd is. Maar voor nieuwe ontwikkelingen kijkt hij veeleer naar Nieuwe Abeele Zuid, een site tegenover Accent Business Park, aan de zijde waar de hoofdcampus AZ Delta in volle aanbouw is. “Dat gebied is nu ingekleurd als regionaal bedrijventerrein. Maar het zou zonde zijn op zo’n locatie banale hangars neer te poten. We zijn samen met de stad aan het nadenken over een hoogwaardiger invulling voor die site. AZ Delta wordt een van de grootste ziekenhuizen van het land. Daarom denken we in de richting van een gezondheidsboulevard met ook een kenniscentrum rond voeding, want de regio Roeselare is ook bekend voor zijn voedingsindustrie.”

De opening van het nieuwe ziekenhuis is gepland in 2017. Dat zal hoe dan ook een nieuwe boost geven aan het Accent Business Park, stelt Claeys. “In dat zie-

AANTREKKELIJK DANKZIJ DE MAATSCHAP

Zowat de helft van de kantoorruimte in het Accent Business Park is in eigendom van eigenaars-gebruikers. De andere helft is in de handen van enkele West-Vlaamse investeerders die zich hebben verenigd in een maatschap. Ook de familie Claeys heeft 4000 vierkante meter in eigendom en participeert in de maatschap. “De maatschap werkt met een systeem van pooling van huurgelden”, legt Joris Claeys uit. Alle huurgelden komen in een pot en worden herverdeeld a rato van het aantal vierkante

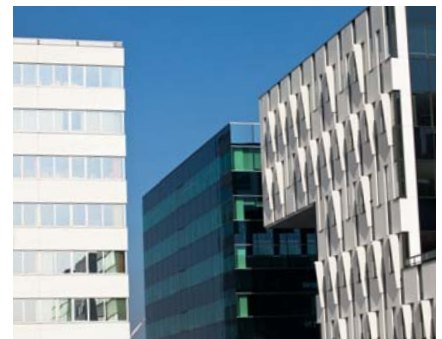
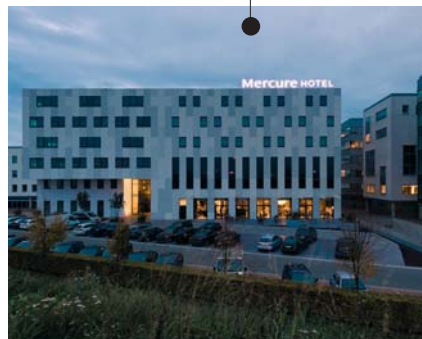
meter die elke eigenaar heeft. Als de volledige oppervlakte verhuurd is, ontvangt iedereen gewoon zijn huur. In geval van leegstand wordt het verlies verdeeld.

“Dat mechanisme dient niet alleen om het risico te verdelen, het is vooral bedoeld om het park in zijn volledigheid aantrekkelijk te houden”, duidt Claeys. “Iedereen heeft er baat bij de pot met huurinkomsten zo groot mogelijk te maken. Stel dat een huurder die nog gebonden is aan zijn huurovereenkomst, te kennen geeft dat hij meer

ruimte nodig heeft. Dan gaan we met de eigenaars samenzitten om binnen het park voor die huurder een oplossing te vinden.” De evenredige verhouding tussen investeerders en eigenaars-gebruikers wil Accent Business Park ook aanhouden bij nieuwe ontwikkelingen. “Als er te veel investeerders zijn, is dat niet gezond”, zegt Claeys. “Eigenaars-gebruikers zijn honkvaster dan huurders. Dat hebben we duidelijk gezien tijdens de crisis. We hebben hier eigenlijk nooit echt veel leegstand gehad.”

HOTEL MERCURE
Het hotel brengt diensten die van Accent Business Park een aantrekkelijker werkplek maken.

“De opening van het nieuwe ziekenhuis in 2017 zal Accent Business Park een nieuwe boost geven” *Wim Cools*



kenhuis zullen 2000 mensen werken. Daar komt nog de dagelijkse stroom van patiënten, bezoekers, leveranciers enzovoort bovenop. Dat vergroot het draagvlak om op en rond de site nieuwe diensten aan te bieden. Ik denk dan aan kinderopvang, restaurants en cafés, een strijkdienst. Het is een zichzelf versterkend verhaal. Door het ziekenhuis komen er bijkomende diensten, waardoor het voor bedrijven weer aantrekkelijker

wordt zich hier te vestigen.”

Wim Cools wijst nog op een ander voordeel van de komst van het ziekenhuis. Om de extra verkeersstroom op te vangen, komen er een ovonde en een brug. “Zo krijgen we hier een heel performante infrastructuur, waardoor het park beter zal aansluiten op de N36 en de E403. Er komt ook een buslijn van het station Roeselare naar het ziekenhuis, met een halte op het Accent Business Park.” ☉