

Van botte verkavelaar tot veelzijdige buurtontwikkelaar

De verkwikkende metamorfose van Matexi

Jan Bart Van In

Matexi met wortels in Meulebeke en met hoofdkwartier in Waregem, ontpopte zich in de jongste zeventig jaren van handelaar in landbouwgrond over promotor van klassieke verkavelingen tot een veelzijdige buurtontwikkelaar. Het Matexi van de 21^e eeuw denkt met alle betrokken actoren mee over de optimale leefbaarheid van nieuwe vastgoedontwikkelingen, biedt creatieve vzw's tijdelijk onderdak in sites in ontwikkeling en reikt Natuurpunt de hand voor een groenere invulling van een nieuw woonproject in Kortrijk.

Met een team van 270 medewerkers (waaronder geen enkele bouwvakker), waarvan iets minder dan de helft actief is vanuit West-Vlaanderen, een geconsolideerde jaaromzet van 243,6 miljoen euro

in 2012 en met de realisatie van circa 900 woonentiteiten per jaar, is Matexi één van de leidinggevende projectontwikkelaars in ons land. Tegelijk ook een belangrijke economische factor voor de kustprovincie. De groep heeft zijn roots in Meulebeke waar drie broers **Vande Vyvere** in 1945 de Maatschappij tot Exploitatie van Immobiliën oprichtten. Die was aanvankelijk actief in het kopen en verkopen van landbouwgronden van families in West-Vlaanderen. Pas in 1955 was de eerste eigen verkaveling een feit en vanaf 1973 start de tweede generatie van de familie Vande Vyvere met de eigenlijke realisatie van woningen. Midden de jaren negentig van de vorige eeuw deed de derde generatie zijn intrede in het bedrijf en worden geleidelijk aan nieuwe accenten gelegd, frisse strategieën uitgedokterd en ontstaat er ook een nieuwe bedrijfscultuur.

De gesloten conservatieve burcht die Matexi vele decennia lang was, is door het huidige managementteam onder leiding van CEO **Gaëtan Hannecart** (schoonzoon van wijlen Christian Vande Vyvere) getransformeerd tot een transparante nieuwerwetse organisatie met een uitgesproken en doordachte bedrijfsvisie. Daarin worden waarden als 'klantgerichtheid, integriteit, nauwkeurigheid en gedrevenheid' gekoesterd. Het uitgebreide jaarverslag wijdt onder meer een ganse passus aan onderzoek en ontwikkeling... Onafhankelijke bestuurders doen hun intrede in de structuur en via de holding Ankor Invest participeren managers en hogere kaderleden als aandeelhouder binnen de groep.

Integraal denken en handelen

In 2012 realiseerde groep Matexi via



Vlnr. Kristoff De Winne, Gaëtan Hannecart en Frederik Van Damme (foto Patrick Holderbeke)

59 werkvennootschappen de verkoop van 604 grondpercelen, de oplevering van 872 wooneenheden, 69 parkeerplaatsen en 1.247 m² winkelruimtes en burelen. Kunnen we stellen dat 2012, ondanks de moeilijke marktomstandigheden, geen slecht jaar was?

Kristoff De Winne, verantwoordelijk voor communicatie en strategische projecten: “Dat klopt maar met die nuance dat de activiteiten van onze groep een kapitaalsintensief karakter hebben. De grote multifunctionele projecten die wij realiseren vragen een grote voorfinanciering en lopen vaak over een lange periode vooraleer ze kunnen gecommmercialiseerd worden. We hebben in 2012 beslist om het aantal merkmaken in de groep te verminderen en vooral in te zetten op de sterke reputatie van Matexi. In de lente van 2013 lanceerden we een nieuw communicatieconcept rond de slagzin ‘Welkom in de buurt’. We willen duidelijk communiceren dat we gaan voor de creatie van buurten die inspireren om samen meer van het leven te maken. Onze aandacht gaat hierbij niet enkel naar het wonen zelf maar ook naar de buurt: pleintjes, groen, wandel- en fietspaden, voorzieningen in de omgeving, aansluiting bij openbaar vervoer, enz. De ontwikkeling van het voormalige militaire hospitaal in Antwerpen, het Laere in Roeselare, het Feest- en Cultuurpaleis in Oostende, de watersite in Vilvoorde, Lamot in Mechelen, het Tupperwareproject in Aalst en de Kouterdreef in Gent, zijn daarvan enkele

mooie voorbeelden.

In 2003 was ons zakencijfer nog quasi gelijk verdeeld tussen woningbouw en multifunctionele projecten. Vorig jaar puurden we reeds driekwart van onze inkomsten uit buurtontwikkeling en maar een kwart meer uit klassieke sleutel-op-de-deur woningbouw. Zorgvuldig ruimtegebruik wordt immers, als gevolg van de schaarste, steeds belangrijker in ons land. Zo wordt vastgoedontwikkeling steeds meer het resultaat van integraal denken, iets waar we bij Matexi uitgebreid ervaring mee hebben.”

Sterke lokale inplanting

Matexi kent ook een sterke decentrale structuur. Wat is het gewicht van West-Vlaanderen daarin?

Kristoff De Winne: “Onze 10 regiokantoren zijn verspreid over het ganse land en bieden een stevige lokale aanwezigheid waardoor we dicht bij onze klanten en onze markten staan. Ons hoofdkantoor, dat sinds 2005 gevestigd is in Waregem en van waaruit circa 90 medewerkers opereren, fungeert als het kenniscentrum van de groep.”

Frederik Van Damme, business unit manager West-Vlaanderen: “Matexi West-Vlaanderen steunt op een team van 18 medewerkers en realiseert circa 30 miljoen euro zakencijfer of ruim 10% van de groepsomzet. Dat is een verdubbeling sinds 2004 en dat expansieritme geldt ook voor de ganse groep. We realiseren gemiddeld 150 woonentiteiten per

jaar in West-Vlaanderen (zie ook kaderstuk). Circa 30% van onze verkoop in deze provincie situeert zich in de kustgemeenten en voor de rest vooral in de woon-werkbekkens zoals Waregem-Kortrijk-leper en langs de E403 op de as Kortrijk-Roeselare-Brugge. Onze lokale verankering zit ook in het feit dat we voor ieder project dat we realiseren, zo veel mogelijk een beroep doen op aannemers uit de regio.

Als we dat extrapoleren naar gans België, dan kunnen we stellen dat we naast onze directe tewerkstelling van 270 mensen ook nog eens circa 2.000 mensen in de bouwsector dagelijks werk geven.”

Retailontwikkeling

Hoe zal het jaar 2013 in de annalen van Matexi geboekstaafd worden?

Kristoff De Winne : “Wij houden ook in 2013 goed stand omdat we een stevige en goed gespreide portfolio van projecten hebben, maar de woningmarkt kent een lichte groeivertraging onder meer door de onzekerheid bij de gezinnen over de toekomst van de woonbonus (hypothecaire belastingaftrek) en het overmatige overheidsbeslag.

Wij blijven onverkort investeren in kwaliteit van onze ontwikkelingen en in de tevredenheid van onze klanten. Na de oplevering van ieder project laten we een enquête uitvoeren door een onafhankelijk bureau en daaruit blijkt dat gemiddeld zo’n 90% van onze klanten super tevreden is over zijn woning of appartement.



Digitale sfeerfoto toekomstproject Het Laere in Roeselare

Matexi profileert zich vooral als residentiële projectontwikkelaar maar onze stedelijke buurtontwikkelingen bieden ook heel wat winkeloppervlakte: we hebben momenteel 100.000 m² winkelruimte in ontwikkeling. Een relevant project in die sfeer is De Kouterdreef (site van het oude KBC-gebouw) in Gent waar we in overleg met het stadsbestuur de straat Kouterdreef gaan verbreden om zo meer lichtinval te scheppen. In Hasselt is er de ontwikkeling van de Kanaalkom waarin ook ruimte is voor retail.”

Hoe belangrijk is of wordt het buitenland voor Matexi?

Kristoff De Winne: “We zetten momenteel in op het Groothertogdom Luxemburg waar we met een klein team mensen werken aan een 4-tal projecten. Ons tweede objectief is Polen en dan vooral de regio Warchau waar we in 2010 een regiokantoor opstartten en waar we met een team van 10 mensen een 8-tal projecten in ontwikkeling hebben. Onze buitenlandse tak beslaat in 2013 nog geen

5% van onze groepsomzet, maar zal in de toekomst zeker aan belang toenemen.”

Professionalisme als rode draad

Matexi kende in de jongste jaren een markante transformatie. Hoe is dat proces ontstaan en verlopen? Was dit een vooraf uitgestippeld plan bij de intrede van huidig CEO Gaëtan Hannecart?

CEO Gaëtan Hannecart: “Vastgoedprojecten kennen een lange doorlooptijd en fouten kunnen zeer kostelijk zijn. Het is dan ook uitermate belangrijk om de in het verleden opgedane ervaringen te koesteren en door te geven aan de volgende generaties medewerkers. Enerzijds ontstaat niets zo maar uit het ijle maar anderzijds had ik ook geen gedetailleerde roadmap met daarop alle etappes voor de verdere ontwikkeling van onze groep. De rode draad van het traject dat we doorlopen hebben is echter steeds ‘professionalisme’ geweest. Eerst en vooral uit persoonlijke overtuiging,

maar ook omdat onze sector nog te vaak beladen is met een slecht imago. Dat creëert een fantastische opportuniteit voor een vastgoedontwikkelaar die de dingen anders en beter wil doen. We gaan voor excellentie en dragen dat ook uit via onze transparantie. Naast onze financiële middelen zijn onze ‘brains’ en dus onze medewerkers, onze belangrijkste asset. Zij mogen terecht fier zijn op de complexe projecten die zij realiseren. Via hun participatie in het kapitaal versterken we de betrokkenheid en de ondernemersspirit van onze key managers en kaderleden.”

Wat is de grootste uitdaging voor Matexi Group in de komende 5 jaren?

Gaëtan Hannecart: “Top medewerkers blijven vinden en ze laten groeien in hun job. De jongste jaren heb ik mij soms meer een ‘headhunter’ dan een vastgoedontwikkelaar gevoeld....” ■

► www.matexi.be

1.000 nieuwe West-Vlaamse woonentiteiten in petto

Vastgoedontwikkelaar Matexi realiseert gemiddeld 150 woningen en appartementen per jaar in West-Vlaanderen en ondanks de toenemende schaarste aan bouwruimte heeft de groep voor de eerstkomende vijf jaren nog diverse verrassende projecten in petto. Die zijn samen goed voor bijna 1.000 woningen en appartementen. Het grootste toekomstproject is de bouw van 422 nieuwe woningen op de site Hof van Straeten in de dorpskern van Varsenare (Jabbeke).

Met een team van 18 medewerkers, onder leiding van regiomanager **Frederik Van Damme**, sleutelt Matexi koortsachtig aan een veelzijdig pallet van voornamelijk residentiële bouwprojecten in de kustprovincie.

De blikvangers onder de recente projecten zijn de **Molenstraat in Heule** waar in de schaduw van de oude watermolen 126 energiezuinige nieuwbouwwoningen zijn afgewerkt, de **Knokkestraat in Duinbergen** waar de realisatie van 72 Engelse cottagewoningen in combinatie met gezellige pleintjes in zijn eindfase treedt en het project **Polderstraat-Schepensstraat in Oostduinkerke**. Daar zijn 63 woningen in Normandische stijl in opbouw, die geconcipieerd worden rond drie groene pleinen en twee natuurlijk ingerichte waterbuffers. Ze vormen een uitbreiding van de dorpskern van Oostduinkerke, nabij het Nationale Visserijmuseum.

Nieuw bloed voor hart van Roeselare

Ook in de nabije toekomst heeft Matexi nog heel wat in de pijplijn voor residentieel West-Vlaanderen. De vastgoedontwikkelaar verwierf begin 2013 een site (voormalige vestiging van Dreamland) van bijna 3 hectare in het hart van Roeselare tussen de Noordstraat en de Kattenstraat.

Frederik Van Damme, regiomanager Matexi: “We ontwikkelen daar **Het Laere**, een multifunctioneel project in diverse fasen, met 5 woontorens, samen goed voor 200 appartementen, een 10-tal eengezinswoningen en circa 2.700 m² winkels en kantoorruimte. Dat wordt dus een belangrijke nieuwe invulling voor het stedelijke weefsel van Roeselare met ook de creatie van een park van 2.000 m². De sloop van de oude gebouwen zal nog starten vóór eind 2013 en daarna starten we de eerste fase met de bouw van 66 appartementen.”

Grachtwoningen...

Een ander visitekaartje voor Matexi in West-Vlaanderen wordt het project **Wallemote in Izegem** met de inplanting van 143 woningen in de buurt van het provinciaal parkdomein Wallemote-Wolvenhof.

Frederik Van Damme: "Dat project is vergund en we zijn daar recent gestart met de wegeniswerken. De creatie van deze nieuwe buurt kadert in de doelstelling van het Vlaamse Gewest (RUP afbakening stedelijk gebied Roeselare) om extra woningen te voorzien om de woonbehoefte in de regio Roeselare-Izegem op te vangen. Bijzonder aan dit project is dat het wordt doorkruist door diverse grachten, waardoor we onder andere ook grachtwoningen gaan creëren."

Overleg met Natuurpunt

Een andere bijzondere operatie met een grote schaal en met een groene inkleuring is de **Schaapsdreef in Kortrijk**. Dat omvat een site van 9,9 ha, met weiden en akkers op Hoog Kortrijk in de buurt van het crematorium, dat in het RUP afbakening stedelijk gebied Kortrijk is ingekleurd als stedelijk woongebied. Dit in het kader van de creatie van huisvesting in het zuiden van Kortrijk. Matexi voorziet daar een gefaseerde ontwikkeling van 168 woningen tussen de Hadewijchlaan en de Schaapsdreef waarvoor de vergunning nog in aanvraag is. Het eerste projectvoorstel oogste bezwaren van de omwonenden en van Natuurpunt dat het aanpalende natuurgebied De Kleiputten beheert.

Matexi nam de tegenwerpingen au serieux en werkt nu aan een gewijzigde intekening onder andere in overleg met Natuurpunt. Dat evolueert naar de aanleg van een groene corridor vanuit De Kleiputten door de nieuwe buurt, die sowieso voor minstens 30% van de totale oppervlakte een groen karakter krijgt.

422 nieuwe woningen

Het grootste West-Vlaamse woonproject van Matexi voor de 21e eeuw situeert zich in het noorden van de provincie, meer bepaald in de landelijke Brugse randgemeente Varsenare. De vastgoedontwikkelaar verwierf daar recent de 17 ha grote site Hof Van Straeten van de adellijke families de Combrugge de Loringhe en van Caloen. Er wordt gemikt op de realisatie van 422 woningen als uitbreiding van de dorpskern van Varsenare langs de dreef die de kerk verbindt met het voormalige kasteeldomein **Hof van Straeten**. Deze ontwikkeling kadert in de doelstelling van het Vlaamse Gewest om extra woningen te voorzien om de behoefte in de Brugse regio op te vangen (RUP afbakening stedelijk gebied Brugge). Het is vrij uitzonderlijk dat een vastgoedontwikkelaar in onze provincie nog een woonproject van deze omvang kan realiseren.

Straffe koffie

Matexi is in West-Vlaanderen evenzo actief rond stadsinbreiding via de herbestemming van verlaten industriële sites. Zo plant de vastgoedontwikkelaar een nieuwe invulling van het voormalige complex van de koffiebrandery Bruynooghe in de Liebaertlaan in Kortrijk. Het overleg met het stadsbestuur over de herbestemming van de plek, loopt nog, maar ondertussen nodigde Matexi de socioculturele vereniging vzw Bolwerk uit om het gebouw een tijdelijke invulling te geven als pleisterplaats voor experimentele kunstenaars en ontwerpers.

Een mooi staaltje van de nieuwe bedrijfsvisie en aanpak van Matexi voor de 21e eeuw.



Simulatie toekomstproject De Schaapsdreef in Kortrijk