

Vastgoedontwikkelaar ION heeft 38 lopende projecten

Binnensteden versterken met aantrekkelijke architectuur

Bart Vancauwenberghe, freelance journalist

Het gaat hard voor **ION**. Onder meer in diverse West-Vlaamse projecten - goed voor de helft van de portefeuille - zet de projectontwikkelaar uit **Waregem** zijn visie over 'wonen, leven en werken in de toekomst' kracht bij.

Zaakvoerder Davy Demuyck verduidelijkt de ION-filosofie en staat stil bij de belangrijkste uitdagingen van en gevoeligheden voor een projectontwikkelaar.

Waarop ligt de klemtoon bij de projecten van ION?

Davy Demuyck: "Wij vinden het erg belangrijk om echt mooie projecten neer te zetten. Daarmee willen we een antwoord bieden op talrijke minder esthetische realisaties die in de jaren

1960 tot '80 werden gebouwd, toen de klemtoon vaak op snelheid en efficiëntie lag. Die aspecten blijven vandaag vanzelfsprekend ook belangrijk, maar wij leggen echt de klemtoon op vooruitstrevende architectuur. Nieuwe projecten moeten namelijk niet alleen

een meerwaarde bieden voor de bewoners zelf, maar mogen voor de hele omgeving aantrekkelijk zijn. Daarom werken we ook graag samen met studie bureaus die eveneens moderne ideeën over de invulling van vastgoed koesteren. Zo slaan we voor project **De**

Kristof Vanfleteren en Davy Demuyck realiseren de helft van hun ION-projecten in West-Vlaanderen (Foto HOL).





Waregem Business Park wordt medio 2018 operationeel (foto ION).

Groening in Roeselare de handen in elkaar met het **Noorse architectenbureau Snohetta**, want Scandinavië vertolkt op het vlak van progressieve architectuur echt een voorbeeldfunctie.”

Hoe belangrijk is de West-Vlaamse markt voor jullie projecten?

“West-Vlaanderen is sinds jaar en dag een bloeiende markt voor vastgoed, we realiseren er zowat de helft van onze projecten. De kust is een enorme troef, maar daarnaast heerst er een ondernemende dynamiek in tal van steden: Waregem, Kortrijk, Roeselare, Nieuwpoort, Knokke, Veurne et cetera.”

Op basis waarvan bepalen jullie je projectkeuze? Is die bijvoorbeeld afhankelijk van het type vastgoed, zoals economisch of residentieel vastgoed?

“We onderzoeken jaarlijks circa 400 projecten en kopen er een tiental effectief aan. Dit gebeurt op basis van een grondige analyse van de mogelijkheden van het specifieke project. We stellen ons altijd de vraag welk product op deze locatie in de huidige markt ontwikkeld kan worden en aan welke prijs het verkocht of verhuurd kan worden. Dat doen we in heel België, met projecten in alle Vlaamse provincies (behalve Limburg), Brussel en Henegouwen. Naast residentieel vastgoed (alle types waar je een bed

in kunt plaatsen), ontwikkelen we ook commercieel vastgoed (winkels, kantoren, industrieel/logistiek vastgoed



De vraag naar lokale, kwalitatieve kantoorprojecten groeit door de toenemende fileproblematiek.”

Davy Demuyck

en infrastructuur). Sinds vorig jaar hebben we met ‘vastgoed op maat’ een derde pijler. In deze ‘build to suit’-formule ontwikkelen we voor vooruitdenkende klanten die willen kopen of huren en die een goed idee hebben over waar ze binnen twee jaar gehuisvest willen zijn, een ontwerp dat helemaal op hun behoeften inspeelt.”

Welke specifieke uitdagingen brengt appartementenbouw met zich mee?

“Essentieel is om al in een vroege fase met alles rekening te houden. Zo laten we voor het project ‘Waterfront’ in Waregem, waar we onder meer twee woontorens realiseren, een windstudie uitvoeren door een Nederlands studie bureau, omdat onze noorderburen veel meer ervaring hebben over welke impact de wind op hoogbouw kan



Suikerpark Veurne

hebben. Zo kunnen we de overlast van wind voor bewoners en bezoekers tot het minimum beperken.

Hoewel we in diverse projecten ook echte verkavelingen met ‘traditionelere’ woningen uittekenen, verwachten we dat de populariteit van appartementen nog zal stijgen. Niet alleen bij ouderen, ook bij jonge gezinnen, zelfs met kinderen. Hoewel voor veel mensen het ideaalbeeld van een open woning op de boerenbuiten overeind blijft, wordt dat almaar minder realistisch. Het binnenstedelijk weefsel versterken en aantrekkelijker maken, zal ervoor zorgen dat een groeiend aantal mensen weer in dynamische (kleinere) steden met een attractief centrum zal willen wonen.”

Hoeveel vrijheid heb je als projectontwikkelaar als je een site uittekent?

“Indien het om een wedstrijd gaat, heb je als projectontwikkelaar weinig te kiezen:

de wedstrijdjury beslist, aan de hand van het bestek, welke specifieke invulling aan de site wordt gegeven. Uiteraard kun je de architectuur wel bepalen. Omdat er



Parkeerruimte is voor projectontwikkelaars vaak een verliespost.”

nog weinig onontgonnen ‘green fields’ zijn, komen er almaar meer realisaties op ‘brownfields’, die zich vaak kenmerken door een versplinterde eigendomsstructuur. Grootschalige projecten worden vaak via een wedstrijdprocedure in de markt gezet. Omdat een sterk team noodzakelijk is om de jury te overtuigen, doen wij vaak een beroep op partners, zodat we de knowhow van diverse bedrijven kunnen samenvoegen. Je leert ook altijd iets bij van de partners met wie je samenwerkt.”

Cruciaal bij diverse projecten is voldoende parkeerruimte te voorzien. Waarmee dienen jullie op dat vlak rekening te houden?

“Als bij de invulling van een site parkeerruimte verloren gaat, moet je ter compensatie extra ruimte voorzien, bijvoorbeeld door een parkeergebouw op te trekken. Parkeerruimte is voor projectontwikkelaars vaak een verliespost. Het is evenwel noodzakelijk om de parkeernorm te respecteren en de leefbaarheid hoog te houden. Door de evolutie van mobiliteit - steeds meer gezinnen zullen evolueren naar minder auto's en een duurzamere mobiliteit, onder meer door carpooling - verwachten we dat de behoefte aan parkeerruimte in de toekomst zakt. Tegelijk merken we dat de groeiende fileproblematiek meer vraag genereert naar lokale, kwalitatieve kantoorprojecten.”

www.ion.be



Suikerpark Veurne is één van de grootste herbestemmingsprojecten in West-Vlaanderen (Foto ION).

Drie om te zien

ION werd in 2011 opgericht door **Davy Demuyneck, Kristof Vanfleteren** en **Paul Thiers**, tevens de drie zaakvoerders. Het team telt vandaag **42 mensen**. De portfolio van ION bevat momenteel **38 lopende projecten met een gezamenlijke waarde van circa 800 miljoen euro**. We pikken er drie prestigieuze realisaties in West-Vlaanderen uit.

- **Waregem Business Park:** 5 alleenstaande kantoorgebouwen met een eigen identiteit, die toch samen een geheel vormen
 - Bruto bouwoppervlakte: 11.261 m². Terreinoppervlakte: 10.627 m²
 - Vanaf eerste verdieping: kantoorruimtes
 - Gelijkvloers: gespecialiseerde retail
 - Ligging: op 900 m van af- en oprit E17
 - Totale investering: circa 30 miljoen euro
 - Timing: oplevering medio 2018
- **De Groenling Roeselare:** mix van residentiële appartementen en kantoren
 - Bouwoppervlakte: circa 17.500 m²
 - Locatie: Stationsdreef en Stationsplein
 - Aantal entiteiten: nog te bepalen in functie van herwerking vergunning
 - Jointventurepartner: De Steenoven
 - Totale investering: 45 miljoen euro
 - Timing: wachten op vergunning
- **Suikerpark Veurne:** WOW-project (wonen, ontspannen en werken)
 - Bouwoppervlakte: 49 ha
 - Doelstelling: 15 ha natuurpark, 16 ha duurzaam bedrijventerrein, 18 ha multifunctioneel gebied met circa 450 woningen, kleinhandel, stadspark, recreatieve vijver, woontoren en wijkplein. Dit laatste deelgebied van de voormalige Suikerfabriek heet Suikerpark.
 - In samenwerking met WVI en stad Veurne
 - Totale investering: 100 miljoen euro
 - Timing: eerste spadesteek najaar 2018.