

markt & visie

Een publicatie van KBC Private Banking | nr. 8 | september 2017

08 Elektrische wagen legt geen gouden eieren voor batterijproducenten

14 Het nieuwe erfrecht is een feit

20 Iedereen BEN vanaf 2021

"De woonkwaliteit
aan onze kust
moet omhoog."

Bart Versluys, CEO Versluys Groep

KBC
Private Banking

Interview



'De woonkwaliteit aan onze kust moet omhoog'

Oostoever in Oostende, One Carlton in Knokke, de Blanke Top in Cadzand, Groep Versluys heeft een patent op spraakmakende bouwprojecten aan de kust. CEO Bart Versluys heeft ook een uitgesproken visie op de toekomst van onze volgebouwde kustlijn. Hij wil de monotone lintbebouwing zien plaatsmaken voor een afwisseling van beeldbepalende hoog- en laagbouw, omgeven door water, met groene accenten en veel open ruimtes, met plaats voor plezier, kunst en ontspanning.

Bart Versluys (43) staat al meer dan de helft van zijn leven aan het hoofd van Versluys Groep. De roots van het bedrijf gaan meer dan een eeuw terug. 'Mijn overgrootvader

Gustaaf Versluys werd in 1908 zelfstandig aannemer, hij lag aan de basis van het huidige bouw- en projectontwikkelingsbedrijf Versluys Groep. In 1953 nam mijn grootvader Camiel



"Marc is voor mij de perfecte sparringpartner waarmee ik regelmatig ideeën en standpunten aftoets."

het roer over. Hij bouwde het bedrijf uit. De eerste vrachtwagens, betonmolens en torenkranen deden hun intrede. In 1982 kwam mijn vader Freddy aan het hoofd van de inmiddels middelgrote onderneming. Hij loodste het bedrijf door de economische crisis van de jaren '80, we kwamen er sterker uit.'

Wanneer stapte u in het bedrijf?

'Ik deed eerst enkele jaren praktische ervaring op in het bouwbedrijf van mijn vader. In 1996, ik was toen 24 jaar, startten we samen Versluys Bouwgroep. De focus kwam meer op eigen projectontwikkeling te liggen waardoor het bedrijf een spectaculaire groei kende. Anno 2017 zijn we een multidisciplinair bedrijf met enkele honderden directe en indirecte werknemers en vele duizenden klanten. We zijn uitgegroeid tot dé referentie aan de Noordzee. Het beste vastgoed aanbieden op de beste locatie, dat is ons doel. We sluiten geen compromissen als het over de kwaliteit van onze projecten en gebouwen gaat.'

Interview

Wat betekent het aandeelhouderschap van Marc Coucke voor de groep?

'Marc Coucke heeft sinds februari 2015 de helft van de aandelen van de groep in handen. Zijn instap was een belangrijke mijlpaal. Marc en ik zijn uit hetzelfde hout gesneden. We denken "out of the box" en proberen steeds enkele stappen vooruit te kijken. We zijn zeer energieke personen, "we never take no for an answer". Marc is voor mij de perfecte sparringpartner waarmee ik regelmatig ideeën en standpunten aftoets, onder het motto $1 + 1 = 3$. Uiteraard beschikt Versluys Groep nu ook over een bredere financiële basis en dat komt onze kredietwaardigheid en het vertrouwen bij banken alleen maar ten goede. Hierdoor kunnen we zeer snel schakelen bij het aankopen van unieke gronden of bij belangrijke investeringen.'

Hoe ziet u de toekomst van de groep?

'We zitten in een veelbelovend groeiscenario. Onze omzet zal dit jaar waarschijnlijk om en bij de 100 miljoen euro bedragen, een historisch hoog cijfer. In het topsegment groeit onze voorsprong op de concurrenten jaar na jaar. De stroomversnelling is er vooral gekomen omdat Versluys Groep nu ook in Knokke een vaste waarde is met projecten zoals One Carlton op het Albertplein, Des Nations op de Zeedijk in het Zoute, Ocean Drive in de Kustlaan en Z-Residence op het Heldenplein in Heist.'

Heeft u ambitie om de activiteiten naar het buitenland uit te breiden?

'Momenteel bouwen en ontwikkelen we reeds het residentiële project de Blanke Top in het Nederlandse Cadzand. We bouwen er ook het nieuwe hotel de Blanke Top. Residentie en hotel worden ondergronds met elkaar verbonden zodat de bewoners van de Blanke Top dag en nacht een beroep kunnen doen op uitgebreide hoteldiensten, zoals room- en laundryservice. Onze klanten zullen ook gebruik kunnen maken van het meer dan 950m² grote en splinternieuwe wellnesscenter in het hotel. Met dien verstande dat die diensten geen deel zullen uitmaken van de gemeenschappelijke kosten want ze zullen door het hotel uitgebaat

Interview



worden. De hoteldiensten, de architectuur, de afwerking, de living-outdoor terrassen, de panoramische uitzichten en de prachtige ligging in het natuurlijke duinenlandschap maken van de Blanke Top het meest prestigieuze project aan de Nederlandse kust.'

Hebt u nog andere buitenlandse markten op het oog?

'Ik droom ervan om vroeg of laat ook in Londen een exclusief project te ontwikkelen. Ondanks de Brexit blijft Londen voor vastgoed sowieso één van de belangrijkste internationale markten in de wereld. Door projecten als One Carlton, de Blanke Top en Ensor Tower op de Oosteroever in Oostende komen we meer en meer in het vizier van enkele grote internationale vastgoedspelers. Ik sluit niet uit dat we in Londen eens een partnership aangaan met één van hen. Als de tijd rijp is, kan dit misschien onze volgende grote stap worden.'

Ziet u nog veel mogelijkheden aan onze kust, die toch stilaan volgebouwd is?

'Het klopt dat onze kust de voorbije vijftig jaar zonder al te veel visie op lange termijn is ontwikkeld. Vandaag is het besef er meer dan

ooit, bij lokale besturen en bij veel vastgoed-promotoren, dat we geen nieuwe stukken natuurgebied meer kunnen aansnijden. Ik pleit integendeel al enkele jaren om bepaalde stukken grond opnieuw om te vormen tot natuurlijke duingebieden. Dit kunnen we alleen doen door in de hoogte te bouwen. Met hoogbouw kunnen we de cluster van verouderde en veelal onaantrekkelijke gebouwen aan onze zeedijk doorbreken en onze kust opnieuw aantrekkelijker maken.'

Kunt u dat even verduidelijken?

'Begrijp me niet verkeerd, ik wil onze "Atlantic wall" van gebouwen niet integraal met tien verdiepingen verhogen, integendeel. Ik pleit ervoor om, waar mogelijk binnen de contouren van het stedelijke weefsel aan onze kust, een deel van deze muur te vervangen door iconische hoogbouwtorens gecombineerd met laagbouwaccenten. Torens die rekening houden met hun omgeving en landmarks zijn voor de stad of gemeente. Aantrekkelijke en multifunctionele hoogbouw die kantoor-, hotel- en woonfuncties combineert, kan een hefboom zijn voor de ruimere omgeving. Hedendaagse hoogbouw mag geen afspiegeling zijn van de inspiratieloze snelbouwcultuur uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Ik wil geen betonnen gedrochten maar spraakmakende gebouwen met een kwaliteitsvolle en beeldbepalende architectuur, waarop de inwoners van een gemeente fier kunnen zijn. De vrijgekomen ruimte kan weer duingebied worden of een attractief park met recreatieruimte voor de buurt. Op die manier wordt hoogbouw de katalysator die zorgt voor meer leef- en woonkwaliteit en die onze Belgische kust opnieuw de noodzakelijke open ruimte en nodige zuurstof geeft. In de historische haven van Oostende zijn we al enkele jaren bezig met het project Oosteroever. Deze nieuwe stad aan zee omvat de ontwikkeling van een duizendtal appartementen en bijhorende handelszaken. Velen zien Oosteroever als het voorbeeld van een Belgische kust 2.0 omdat we geen monotone lintbebouwing nastreven maar een afwisseling van beeldbepalende hoog- en laagbouw, omgeven door water, met groene accenten, veel open

Interview

ruimtes, plaats voor plezier en ontspanning, en op termijn zelfs een nieuwe jachthaven.'

Deze architectuur doortrekken naar andere plekken langs de kust wil zeggen dat minstens een deel van de huidige appartementsgebouwen moet verdwijnen.

'Inderdaad. Tijdens de bouwhausse van de jaren '60, '70 en '80 was de vraag groot. Het moest snel gaan, er was veel minder aandacht voor kwaliteit en wooncomfort dan nu. Vandaag zijn veel van die gebouwen tot op de draad versleten en ze voldoen niet meer aan de strenge energieprestatienormen of veiligheidseisen. Door de jarenlange verwaarlozing is het te duur en te omslachtig om ze nog te renoveren. Afbraak en vervanging door een nieuwbouwproject is de enige levensvatbare oplossing. Daar knelt echter het schoentje. In de huidige wetgeving op de mede-eigendom kan één inwoner een afbraakprocedure blokkeren en dus de andere eigenaars meentrekken in een neerwaartse spiraal waarbij ook de waarde van hun appartement jaar na jaar daalt. Er is dringend een wetwijziging nodig waarbij bijvoorbeeld een democratische meerderheid van 80 procent van de eigenaars kan beslissen tot afbraak. Daaraan gekoppeld moet de wetgever in voldoende juridische instrumenten voorzien om een oplossing uit te werken voor eigenaars met specifieke sociale of financiële problemen. Het eindresultaat moet altijd een win-winsituatie zijn waar iedereen zich goed bij voelt. Het goede nieuws is dat verschillende politieke partijen intussen hun schouders onder deze problematiek hebben gezet. Ik hoop dat de wetgeving in de loop van volgend jaar aangepast wordt.'

Was de renovatie van Villa Maritza, de prachtige belle-époquewoning in Oostende, een lang gekoesterde droom?

'Eigenlijk wel. Telkens ik er als kind voorbij kwam, keek ik vol bewondering naar dit gebouw. Toen Villa Maritza enkele jaren geleden op de markt kwam, heb ik dan ook geen seconde getwijfeld om ze te kopen. Ondertussen is de buitenrenovatie afgerond

zodat deze prachtige belle-époquevilla weer dé eyecatcher is op de Zeedijk in Oostende. Momenteel wordt de binnenkant gerenoveerd, ik wil de nodige tijd nemen om alles perfect te restaureren. Voor mij is Villa Maritza immers geen project waarmee ik op korte termijn winst wil maken. Mijn eerste bekommernis is dit unieke historische gebouw te herstellen in zijn oorspronkelijke glorie, zonder één euro subsidie, zodat elke Oostendenaar er weer fier op kan zijn. Daarnaast wil ik met deze renovatie het signaal geven dat Versluys Groep ook cultureel erfgoed ondersteunt. Ten slotte hoop ik andere vermogende personen en projectontwikkelaars in Oostende en omgeving te inspireren tot gelijkaardige initiatieven.'

"Begrijp me niet verkeerd, ik wil onze "Atlantic wall" van gebouwen niet integraal met tien verdiepingen verhogen, integendeel."

Investeert u nog in uw kunst- en oldtimercollectie?

'Ik heb een brede interesse in kunst, met een uitgesproken focus op werken van Ensor, Magritte, Fontana, Günther Uecker, keramiek van Picasso, baardmankruiken uit steengoed uit de Renaissanceperiode en Egyptische kunst. Daarnaast heb ik een grote liefde voor exceptionele oldtimers. Als kunstverzamelaar hanteer ik een gouden regel: "Ik koop alleen het beste!" Elk werk of object waarin ik investeer moet een zekere esthetiek, kwaliteit en zeldzaamheid hebben. Persoonlijk geloof ik dat kunst een bepaalde zekerheid en houvast biedt in een snel veranderende wereld. Kunst schenkt veel mensen enorm veel plezier want je kan er continu van genieten. Het is voor mij per definitie geen egocentrische aangelegenheid. Ik vind het belangrijk om de elegante schoonheid en het magische van een kunstobject ook af en toe met andere verzamelaars, liefhebbers en wetenschappers te delen.'