

DOS SIER

— immobiëën
& projectontwikkeling

Bart Versluys (Groep Versluys) over
de toekomst van projectontwikkeling

A portrait of Bart Versluys, a man with short dark hair and a light beard, wearing a dark blue blazer over a white shirt. He has his arms crossed and is looking directly at the camera. The background is a blurred outdoor scene with a body of water and a distant shoreline under a clear sky.

**“Kwalitatieve
hoogbouw is de toekomst
voor de Belgische kust”**

Meer dan 20 jaar ondertussen bouwt Bart Versluys als vierde generatie aan het roer van Groep Versluys aan een nieuw uitzicht voor de Belgische kust. Efficiënt grondgebruik en een hoogstaand afwerkingsniveau zijn in elk project cruciaal. Wat waren de evoluties in de sector de afgelopen decennia en waar moet het in de toekomst naartoe?

Het familiebedrijf dat in 1908 werd opgericht, was decennialang vooral een bouwbedrijf. "Pas toen ik in 1996 instapte, zijn we voluit beginnen inzetten op projectontwikkeling", vertelt Bart Versluys. "Als aannemer bouwden wij voor projectontwikkelaars, maar je zit altijd aan de kostzijde van een project. Door zelf projecten van a tot z uit te werken, konden we een grotere meerwaarde creëren voor het bedrijf én er meteen ons eigen kwaliteitslabel op plakken. We hebben bovendien nooit eigen middelen in een project gestopt. Door ruilprojecten – waarbij wij een project binnen de afgesproken termijn verkopen en realiseren, en de eigenaar in ruil een deel van de units krijgt – kregen we telkens opnieuw zuurstof om te groeien. Vorig jaar realiseerden we met 80 mensen in de groep een niet-geconsolideerde omzet van 145 miljoen euro. Voor een projectontwikkelaar aan de kust, die slechts 10 maanden per jaar mag bouwen, is dat bijzonder veel."

Architectuur verdrinkt in 'regelitis'

"Er is de afgelopen decennia gigantisch veel wetgeving bijgekomen, wat een grote impact heeft op projectontwikkeling. Vandaag steken we enorm veel tijd in onder meer sloopdossiers, de grondverzetbank, naleven van brand- en EPB-normering en de toegankelijkheid voor mensen met een rolstoel. Bovendien spreekt de regelgeving zichzelf vaak tegen. Zo mogen ramen niet te groot zijn voor de isolatienormen, maar ook niet te klein, om nog voldoende daglicht te kunnen binnenlaten. De bureaucratie zorgt ervoor dat het pure ontwerpen bijna bijzaak is geworden, terwijl dat voor de klant nochtans het belangrijkste is. Ook voor de stad is dit cruciaal, want wat we vandaag bouwen, bepaalt mee het stadsbeeld van de toekomst. Een ander probleem is dat de wetgeving sneller verandert dan de techniek, zoals bijvoorbeeld ventilatiesystemen. Klanten

willen concepten en toestellen die hun duurzaamheid hebben kunnen bewijzen, niet alleen in villabouw, maar ook in een toren van 26 verdiepingen. Ze liggen niet wakker van die regelgeving, maar willen een kwalitatief project met een laag energieverbruik. Ik begrijp wel de goeie bedoelingen van die almaar strenger wordende normen, maar het staat vaak ver af van de praktijk."

Van vakantieverblijf naar permanent wonen

"We zijn zelf altijd een pionier geweest. Onze klanten willen vaak op termijn definitief aan de kust komen wonen. Dan zijn de oude kustgebouwen met kleine units – voor een hoger rendement per vierkante meter – misschien wel geschikt om een weekje op vakantie te komen, maar wie van zijn woning de stap zet naar een appartement om er permanent te wonen wil méér ruimte. Daarom kiezen wij voor grote terrassen – 3 tot 5 meter diep en 8 meter breed – waarop je kunt leven. We voorzien ook altijd parkeergelegenheid onder het gebouw, wat extra comfort en veiligheid creëert, zeker voor mensen die wat ouder worden. Onze projecten – die lopen van Middelkerke tot Cadzand – zijn ook altijd onderhoudsvriendelijk, met onder meer geselecteerde gevel- en raammaterialen, zelfreinigend glas en onderhoudsvrij beton. Tot slot gaan we ook resoluut voor toparchitectuur met standing op een locatie met een mooi uitzicht. Onze klanten willen fier zijn als ze vertellen waar ze wonen. Maar ook het antwoord op de vraag of we het voor onszelf of onze kinderen zouden kopen is bepalend."

Landmark living op Oosteroever

Een toonaangevend voorbeeldproject is de ontwikkeling van de Oostendse Oosteroever. "Omdat door de achteruitgang van de visserij de site voor de helft onbenut bleef, schreef de stad 2

De toekomst is verticaal

"De komende jaren willen we ook inzetten op villaprojecten – zoals in Cadzand – en kantorenbouw – met onder meer een project naast de Gentse Ghelamco-arena. In de appartementenbouw willen we ons toespitsen op hogere gebouwen. De Ensortoren zal 26 verdiepingen tellen. Het is voor het eerst dat we zo hoog bouwen en het vergt een andere aanpak met onder meer speciale bouwliften. Maar hoogbouw is de toekomst. In Chicago en New York weet men dat al meer dan 100 jaar. Men woont er op de bovenste verdiepingen, werkt in de kantoren eronder, gaat nog lager eten in het restaurant en shopt op de benedenverdieping."

wedstrijden uit om het te ontwikkelen als woongebied. Wij wilden daar geen lintbebouwing, maar kozen resoluut voor kwaliteit en afwisseling met gebouwen van diverse hoogte. Met dat concept wonnen we beide wedstrijden. Na een voortraject van 6 jaar zijn we 5 jaar geleden begonnen bouwen. Over een vijftal jaar moet de eerste van 2 grote fases zijn afgerond. In totaal worden hier 2.000 woonunits gebouwd. Een heel nieuwe stadswijk met prachtige vergezichten, een nieuwe jachthaven en een parkzone die meandert tussen de bebouwing. 'Baelskaai 12' – met de spraakmakende 'outdoor' terraszwembaden – is onder tussentijdse bekend geworden dat we er ook onze nieuwe verkoopkantoren en showroom hebben gevestigd. 'One Baelskaai' wordt een nieuwe landmark met beeldbepalende architectuur en de 'Ensor Tower' wordt de meest prestigieuze residentiële hoogbouwtoeren van de Benelux." (SD - Eigen foto)