

DIT DOSSIER WORDT GEPUBLICEERD DOOR SMART MEDIA EN VALT NIET ONDER DE VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE REDACTIE VAN DE STANDAARD

FEB '19

smart media

FOKUS.

ONDERNEMEN

Hans Maertens

Kiezen voor berusting of samenwerking?

Sharing is daring?

Deeleconomie bij bedrijven

Nathalie Bekx

Reis mee naar duurzaam ondernemen

A portrait of Bart Versluys, a man with short brown hair and a light beard, wearing a dark blue blazer over a white shirt. He is standing with his arms crossed against a blurred background of a city skyline at dusk.

BART VERSLUYS

"Het is goed ondernemen in België, maar we mogen ons niet in de regelgeving verliezen."

LEES MEER OP [FOKUS-ONLINE.BE](https://fokus-online.be)
#FOKUSONDERNEMEN

INTERVIEW BART VERSLUYS

FOKUS-ONLINE.BE 

“Ik vind het een wat egoïstische gedachte dat er enkel villa’s op de dijk mogen staan”

Op zijn 47ste heeft Bart Versluys met zijn eigen projectontwikkelings- en bouwbedrijf al meer dan honderd appartementsblokken opgetrokken. Niet slecht voor iemand die zijn carrière begon met het slijten van zelfgemaakte meubels aan winkels en vrije beroepers. Het verhaal van een self-made man van de kust.

TEKST FREDERIC PETITJEAN BEELD GUNTER BROODCOORENS

We ontmoeten Versluys, *impeccably dressed*, in zijn prachtig ingerichte kantoor in het hoofdkwartier van Groep Versluys. De zin voor afwerking en het oog voor detail en kwaliteit hebben altijd al in hem gezeten, zegt hij.

Groep Versluys heeft 110 jaar geschiedenis achter de rug. Waar liggen de wortels?

“Bij mijn overgrootvader, die in 1908 een bouwbedrijfje oprichtte. Hij bouwde vooral villa’s en kleine kasteeltjes aan de kust. Zo goed als volledig met de hand, zoals dat toen ging. Het bedrijf draaide goed, want zeker na de oorlog was er heel veel werk om alles te heropbouwen. Nadien is het overgenomen door mijn grootvader en die deed niet alleen het bouwbedrijf, maar had ook een hotel, een vissersboot, een rederij... Op een gegeven moment had hij zo’n 150 man in dienst. Dan is mijn vader aan het roer gekomen. Hij moest wel een paar zware crisissen uitzweten, waardoor we terugvielen op een dertigtal mensen in het bouwbedrijf. En in 1996 ben ik er dan ingestapt.”

“ Ik zag al die projectontwikkelaars goed draaien en ik dacht: dat kan ik ook.

Was dat je eigen grote droom? Of werd het van jou verwacht?

“Het was niet echt mijn grote ambitie om een bouwbedrijf te beginnen, maar wel om projectontwikkelaar te worden. Ik heb een opleiding bouw en houtbewerking gedaan en ik maakte al meubels om winkels in te richten, die ik zelf verkocht. Op dat moment had ik zelfs nog geen rijbewijs. Tegelijk werkte ik ook in het bedrijf van mijn vader. Hij bouwde toen heel veel voor projectontwikkelaars en ik zag dat hun business goed draaide. Dus ik dacht: dat kan ik ook (lacht). Mijn vader was daar natuurlijk niet zo gelukkig mee, want als ik projectontwikkelaar werd, was ik een concurrent voor zijn klanten.” ▶

smart media

#FOKUSONDERNEMEN

BART VERSLUYS INTERVIEW

Maar je zette door.

“Ja, de vennootschap heette *De Vierterre*. Mijn vader wilde niet dat ik onder de naam Versluys zou werken, ook al was hij toen voor 50 procent aandeelhouder. Mijn allereerste project was Residentie Borsalino in Middelkerke. Ik heb er nog altijd de brochure van, maar die durf ik aan niemand meer te laten zien (lacht). In mijn eerste jaren deed ik vooral ruilprojecten. Ik kocht geen gronden – daar had ik het geld niet voor – maar ik deed de grondeigenaars een voorstel: als zij hun grond aan mij gaven, zette ik er een gebouw op en kregen ze in ruil x aantal appartementen of garages. Na een jaar of vijf begon ik dan kapitaal op te bouwen om zelf een grond te kunnen kopen. En zo is de bal aan het rollen gegaan. Dat is 22 jaar geleden, en ondertussen heb ik het bouwbedrijf van mijn vader overgekocht en zitten we aan 110 projecten.”

Je kent de kritiek vast wel:

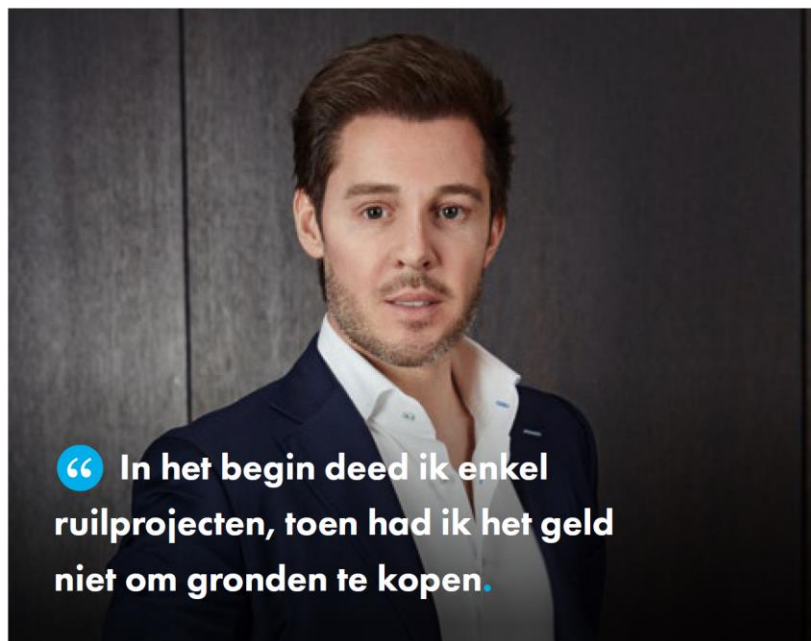
‘Projectontwikkelaars en betonboeren hebben onze kust verknoeid’.

Wat zeg jij daarop?

“Voeger stond de kust óók volgebouwd. Alleen waren het toen allemaal villa's waarin één welstellend gezin woonde, met hun butlers en dienstmeiden. Door het plaatsen van appartementen kan nu iedereen van de kust en een zicht op zee genieten. Ik vind het eerlijk gezegd een wat egoïstische gedachte dat er enkel villa's op de dijk mogen staan. Zijn al die appartementen dan ook mooi? Nee, er staan héél veel lelijke gebouwen aan de kust. Maar, het is nog altijd de politiek die de bouwvergunningen aflevert. Als zij de plannen van een gedrocht op hun bureau krijgen, moeten ze de moed hebben om dat af te keuren. Ik heb ooit geweten dat er aan de kust bouwvergunningen uitgereikt zijn zonder dat de bevoegde diensten naar de plannen keken. Tja, dan moet je niet verbaasd zijn dat zo'n gebouw geen schoonheidsprijs wint, natuurlijk. Trouwens: is de kust volgebouwd? De dijken wel ja, maar kijk net daarachter eens. Daar vind je nog enorme gebieden hinterland waar niks staat. En dat moet zo blijven.”

Is België een goed land om te ondernemen?

“In het algemeen wel, alleen mogen we ons niet verliezen in té veel wetten, reglementen en voorschriften. Als wij nu met overheden spreken over onze gebouwen, dan gaat het



niet meer over dat gebouw op zich of over de architectuur, maar over EPB-normen, over bescheiden wonen, over warmteverliezen... Natuurlijk is dat belangrijk, maar we verliezen het grote plaatje uit het oog. Ik zit daarmee vaak tussen twee vuren: als de ramen te groot zijn, vindt de overheid dat er te veel warmte verloren gaat. Maar als we de ramen verkleinen, zeurt mijn klant dat hij de zee niet goed meer kan zien (lacht). De wetten zijn volgens mij ook nog veel te veel op eengezinswoningen gebaseerd. Terwijl een blok van 110 appartementen neerzetten iets heel anders is dan een huis bouwen. Zeker in de toekomst gaan we naar meer verstedelijking toe en zullen we vaker in de hoogte moeten bouwen. Maar daar zijn we volgens de wetgevende mindset nog niet klaar voor, lijkt me.”

Er moet toch een wetgevend kader zijn om een en ander in goede banen te leiden?

“Zeker, daar heb ik totaal geen probleem mee. Maar soms heeft de wetgever een beetje te weinig gevoel voor realiteit. Neem de snelheid waarmee nieuwe regels ingevoerd worden. Er wordt een nieuwe wet of norm opgesteld en de bouw moet zich daaraan maar aanpassen. Dat duurt altijd minstens een jaar of twee, drie. Maar tegen dat wij aangepast zijn, of zelfs nog eerder, zijn er alweer compleet nieuwe regels de

kop opgestoken. Dan mogen alle voorgaande inspanningen de vuilbak in. En dat is het probleem: de techniek kan de reglementitis gewoon niet volgen.”

Waar moet de Versluys-groep binnen vijf jaar staan?

“Onze focus zal dan nog altijd op de kust liggen, maar we zullen dan ook op andere plaatsen bouwen. Daar zijn we nu al mee begonnen: in Gent, Antwerpen en Cadzand, bijvoorbeeld. We gaan ons ook meer op commercieel vastgoed toelleggen. En wie weet zijn we dan ook in het buitenland actief, in Nederland en Frankrijk, misschien Engeland. Een mooi project in Londen, dat is nog een droom van mij.”

SMART FACT.**Wat zou je geworden zijn als je niet in de immo-wereld was terechtgekomen?**

“Topsporter misschien? Ik heb lang aan motorcross gedaan, tien jaar gemountainbiket en ik ga nog altijd drie, vier keer per week lopen en fitnessen. Mij ga je niet snel op een bierbuk betrappen (lacht).”