

Het wordt tijd dat België eindelijk eens uit zijn schaduw durft te stappen

Met een krachtige bewoording en een niet mis te verstane boodschap schetst Bart Versluys, CEO van de gerenommeerde Versluys Groep, zijn visie op de toekomst van wonen en bouwen.

Hij deelt een scherpe analyse van de Belgische kustlijn, de vastgeroeste wetgeving rond mede-eigendom en de dringende nood aan meer durf, visie en innovatie met een regelgeving die niet langer verlamt, maar in de eerste plaats vooruitgang en welvaart stimuleert.

Ondanks turbulente jaren in de bouwsector blijft Versluys Groep een rots in de branding: een toonaangevend bedrijf dat sinds 1908 synoniem staat voor betrouwbaarheid en kwaliteit. Met sterke cijfers en een ambitieuze projectpipeline bewijst Versluys Groep dat een doordachte strategie, een langetermijnvisie en de nodige portie lef wel degelijk het verschil maken. Of zoals Bart Versluys het zelf verwoordt: “Wij bouwen niet voor de waan van de dag, maar voor generaties.”



“ Een pleidooi voor meer lef, visie en ambitie in wonen, bouwen en stedelijke vernieuwing. ”

De voorbije zomer uitte u in één van uw columns scherpe kritiek op de huidige wet op de mede-eigendom. Welke concrete hervormingen stelt u voor?

BART VERSLUYS_ “De hervorming van 2019 leek op papier een stap vooruit, beslissen met een 4/5de meerderheid in plaats van unanimiteit. Maar in de praktijk is er weinig veranderd. Vandaag zien we nog altijd dat veel gebouwen, zelfs met 80% van de eigenaars die voor vernieuwing kiezen, oeverloos vastzitten in procedures. Minderheidseigenaars beschikken immers nog steeds over een hele batterij juridische middelen om jarenlang alles te blokkeren. Het gevolg aan de Kust? Appartementen met betonrot, lekkende daken en onveilige liften die verder aftakelen en zo de Zeedijk steeds meer ontsieren. Daarom pleit ik, samen met zowat de hele bouwsector in Vlaanderen, voor een dringende aanpassing van de wetgeving.

Die moet niet alleen de rechten van de minderheid beschermen, maar vooral ook vermijden dat de meerderheid jarenlang gegijzeld wordt.

Uiteindelijk komt het erop neer dat wanneer renovatie geen verantwoorde optie meer is, de sloophamer de enige verstandige en logische keuze is. Als zo'n beslissing, gedragen door een democratische meerderheid van 80% eigenaars, in de praktijk niet kan genomen worden, hypotheekers we niet alleen de toekomstige waarde van het vastgoed van alle eigenaars, maar riskeren we op termijn ook de veiligheid van bewoners en passanten.

Dus het 80%-beslissingsrecht moet een sluitende en rechtsgeldende definitieve beslissing zijn die niet meer juridisch aanvechtbaar is.”



U steekt het niet onder stoelen of banken dat u geen fan bent van de oude saaie muur zeedijkappartementen aan onze Kust. Wat is volgens u de oplossing?

BART VERSLUYS_ “De monotone aaneenschakeling van verouderde en inspiratieloze appartementsgebouwen langs onze Kust is voor mij het ultieme symbool van stilstand. De Belgische kust is ons grootste toeristische visitekaartje, maar tegelijk tonen we bezoekers een façade die vaak onaantrekkelijk en bouwtechnisch volledig voorbijgestreefd is. Mijn pleidooi is niet om alles zomaar plat te gooien en te vervangen door hetzelfde volume, maar wel om selectief te vernieuwen en waar mogelijk te verdichten. Dat betekent: moderne, duurzame gebouwen met oog voor architectuur in de plaats zetten en veel slimmer omspringen met de schaarse ruimte. Wanneer we resoluut kiezen voor kwalitatieve hoogbouw met een kleinere voetafdruk op locaties die zich daartoe lenen, creëren we een win-win met tegelijk ruimte voor openheid, meer groen en publieke beleving. Enkel zo kan de Kust opnieuw de authenticiteit uitstralen waar ze recht op heeft, een unieke plek waar wonen, natuur en genieten beter in balans zijn. Dat vraagt niet alleen een aanpassing van de wet op de mede-eigendom, maar vooral een consequente langetermijnvisie en de nodige durf van onze beleidsmakers.”

“ Wat ik zie telkens we een hoogbouwproject willen vergunnen, is dat een kleine minderheid van criticasters disproportioneel veel aandacht krijgt, terwijl de stille meerderheid nauwelijks gehoord wordt. ”

Recent brak u in een artikel nog eens een lans voor hoogbouw... maar kan u verklaren waarom er zoveel weerstand tegen hoogbouw is?

BART VERSLUYS_ “De vraagstelling is eigenlijk al het bewijs dat mijn punt klopt... want heel wat journalisten gaan er inderdaad impliciet van uit dat er veel weerstand is tegen hoogbouw. Maar is dat wel zo? Het feit dat een kleine groep critici in de media telkens een megafoon krijgt, betekent nog niet dat hun mening die van de meerderheid weerspiegelt. Er is bij mij weten geen grootschalige en recente nationale enquête geweest die aantoont dat de Vlaming tegen hoogbouw is. Mijn ervaring op het terrein zegt immers net het tegenovergestelde. Telkens we een hoogbouwproject lanceren, is de belangstelling bijzonder groot. Kijk naar de Twist Tower in Antwerpen, samen met onze partner Impact verkochten we in vijf maanden tijd al een derde van de appartementen op plan. Dat is toch het beste bewijs dat er wel een groot draagvlak is.

Wat ik wel zie telkens we een hoogbouwproject willen vergunnen, is dat een kleine minderheid van criticasters disproportioneel veel aandacht krijgt, terwijl de stille meerderheid nauwelijks gehoord wordt. Om alle misverstanden te vermijden, ik pleit niet voor hoogbouw op elke hoek van de straat. Maar goed ingeplande hoogbouw, op de juiste locaties, kan wel een antwoord bieden op de enorme woonuitdagingen in Vlaanderen. De honderden positieve reacties die ik kreeg op mijn recente column sterken me in de overtuiging dat veel Vlamingen wel degelijk openstaan voor hoogbouw, op voorwaarde dat er kwaliteit en visie achter zit.”



U hebt al meermaals aangegeven dat de huidige EPB-regelgeving haar doel voorbijschiet en in steeds meer gevallen resulteert in boetes. Wat loopt er volgens u fout?

BART VERSLUYS_ "Wat met de EPB-regelgeving ooit bedoeld was om energie-efficiëntie te stimuleren, is doorgeschoten naar een strak keurslijf dat architectuur en leefkwaliteit ondermijnt. Grote glaspartijen, lichtinval en uitzichten... net datgene waar kandidaat-kopers naar op zoek zijn, worden door de letter van de wet grotendeels afgestraft. Zo kregen wij bijvoorbeeld onlangs een hoge boete omdat het E-peil op de bovenste verdiepingen van een kustproject technisch onmogelijk te behalen was, tenzij we er een 'betonnen doos' van maakten. Niemand wil dat, maar de opgelegde regels eisen het wel. Vooral in appartementsbouw is de technologie absoluut nog niet in staat om de opgelegde criteria te volgen. In tegenstelling tot ééngezinswoningen zijn zonnepanelen of andere groene technieken immers veel minder toepasbaar.

Ook circulair bouwen dreigt dezelfde richting uit te gaan: mooi in theorie, maar in de praktijk vaak onrealistisch en economisch onhaalbaar. Ondertussen stel ik vast dat het draagvlak voor duurzaamheid bij de publieke opinie in sneltempo smelt als sneeuw voor de zon. Mijn pleidooi is eenvoudig "druk even op de pauzeknop". Geef de technieken eerst de tijd om zich verder te ontwikkelen en hun meerwaarde in de praktijk te bewijzen, zeker in appartementsbouw. Alleen op die manier kunnen duurzaamheid en woonkwaliteit echt samen vooruitgaan."

De voorbije jaren waren moeilijk voor de bouwsector. Welke veranderingen zijn volgens u nodig om de sector crisisbestendiger te maken?

BART VERSLUYS_ "De voorbije jaren waren inderdaad bijzonder turbulent: eerst corona, gevolgd door explosief stijgende bouwkosten en grondstofprijzen, en recent de macro-economische onzekerheid met een hoge rente. Daarbovenop kampen we in Vlaanderen met een vergunningsbeleid dat tergend traag en vaak compleet onvoorspelbaar is. Die combinatie heeft voor een perfecte storm gezorgd die de bouwsector stevig onder druk heeft gezet. In zo'n klimaat zie je dat sommige vastgoedspelers zich te agressief hebben gefinancierd of te snel gegroeid zijn. Dat kan een tijd goed gaan, maar in crisismomenten breekt dat bijzonder zuur op. Mijn overtuiging is altijd geweest dat stabiliteit, discipline en risicospreiding belangrijker zijn dan een snelle expansie. Wij hebben bewust gefaseerd gewerkt, onze kosten onder controle gehouden en onze financiële fundamenteën goed bewaakt. Dat verklaart waarom wij vandaag solide cijfers kunnen tonen, terwijl anderen soms in zwaar weer verkeren."

"Sinds ons ontstaan in 1908 hanteren we nog steeds dezelfde filosofie waarbij we bouwen voor generaties en niet voor de waan van de dag."

Versluys Groep kon sterke cijfers voorleggen. Welk beleid voert u om zo'n sterke resultaten te behalen in een moeilijke markt?

BART VERSLUYS_ "Onze resultaten, met een nettowinst van meer dan 15 miljoen euro in 2024, zijn het gevolg van een consequent beleid. We hebben niet blind gas gegeven, maar juist bewust op de rem gestaan waar nodig. Sommige projecten hebben we gefaseerd of uitgesteld, zodat we ze onder de juiste marktomstandigheden kunnen lanceren. Daarnaast hebben we sterk ingezet op een doordacht financieel beheer waarbij we onze grondvoorraad niet hebben afgebouwd, maar zelfs verder uitgebreid. Terwijl anderen moesten liquideren, konden wij blijven investeren in strategische gronden. Dat geeft ons vandaag slagkracht om nieuwe projecten te realiseren. Het belangrijkste is dat we altijd trouw zijn gebleven aan ons DNA: kwaliteit en betrouwbaarheid."



Welke nieuwe projecten mogen we binnenkort van Versluys verwachten?

BART VERSLUYS_ "We hebben vandaag een pipeline van meer dan 2.000 appartementen, waarvan er zo'n 400 in voorbereiding of in een lopend vergunningsproces zitten. Concreet werken we aan nieuwe projecten in Oostende, Bredene en Knokke. Zo hopen we binnenkort 'Mistral' en 'Roof Gardens' te lanceren op Oosteroever in Oostende. In Bredene bereiden we 'Astrid Park' voor en in Knokke zullen we binnenkort 'Residentie 9' en 'Verwee' commercialiseren. Daarnaast kijken we ook proactief naar opportuniteiten in het buitenland, uiteraard zonder onze verankering in België en Nederland los te laten."

Een slotvraag. Zijn er plannen om vaker in steden zoals Antwerpen en Gent te ontwikkelen, en hoe verschilt dat van projecten aan zee?

BART VERSLUYS_ "De ontwikkelingen aan de Belgische en Nederlandse kust zullen ook de komende jaren de ruggengraat van onze activiteiten blijven vormen. Maar we voelen wel dat onze unieke Versluys Signature-projecten ook in het binnenland sterk gewaardeerd worden.

In steden als Antwerpen en Gent liggen de accenten uiteraard anders: vaak met meerdere aandeelhouders en een grotere focus op investeringsvastgoed. Daar kijken kandidaat-kopers meer naar het totaalplaatje van wonen en werken, met de nabijheid van openbaar vervoer, scholen, kinderopvang en carrière-opportunities als doorslaggevende factoren. Aan zee gaat het vooral over uitzichten, beleving en genieten, terwijl in het binnenland de keuzes pragmatischer zijn.

Voor projecten aan zee moeten we in onze gevelafwerking ook meer rekening houden met uitdagende natuurelementen zoals het zoutgehalte van de lucht door de Noordzee. Wat wel steeds hetzelfde blijft, is onze ambitie: kwaliteit brengen die de tand des tijds doorstaat.

Of dat nu een toren aan het Kempisch Dok in Antwerpen is of een landmark aan zee in Oostende, de lat ligt altijd even hoog. Sinds ons ontstaan in 1908 hanteren we dezelfde filosofie waarbij we bouwen voor generaties en niet voor de waan van de dag."



CEO Versluys Groep