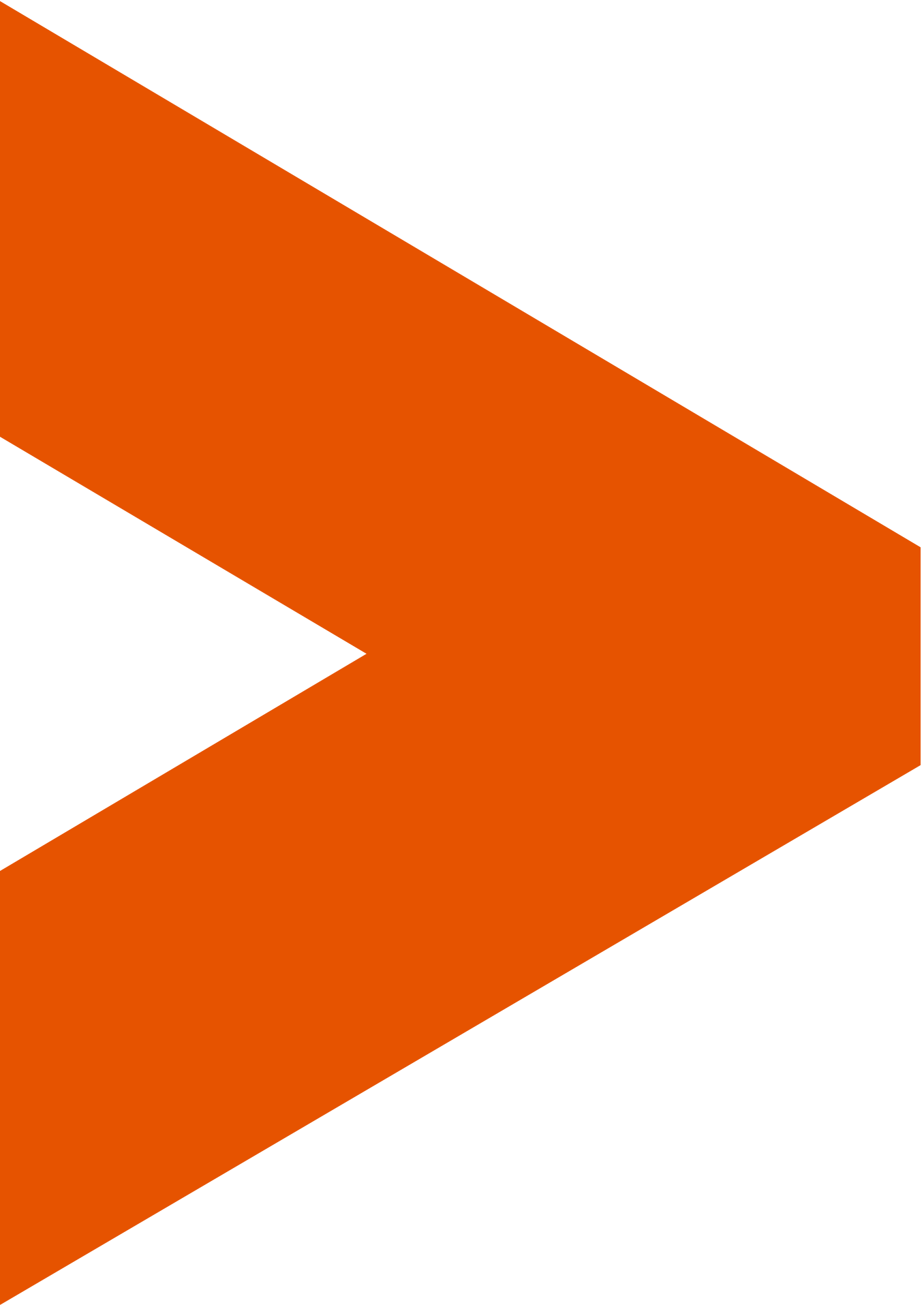


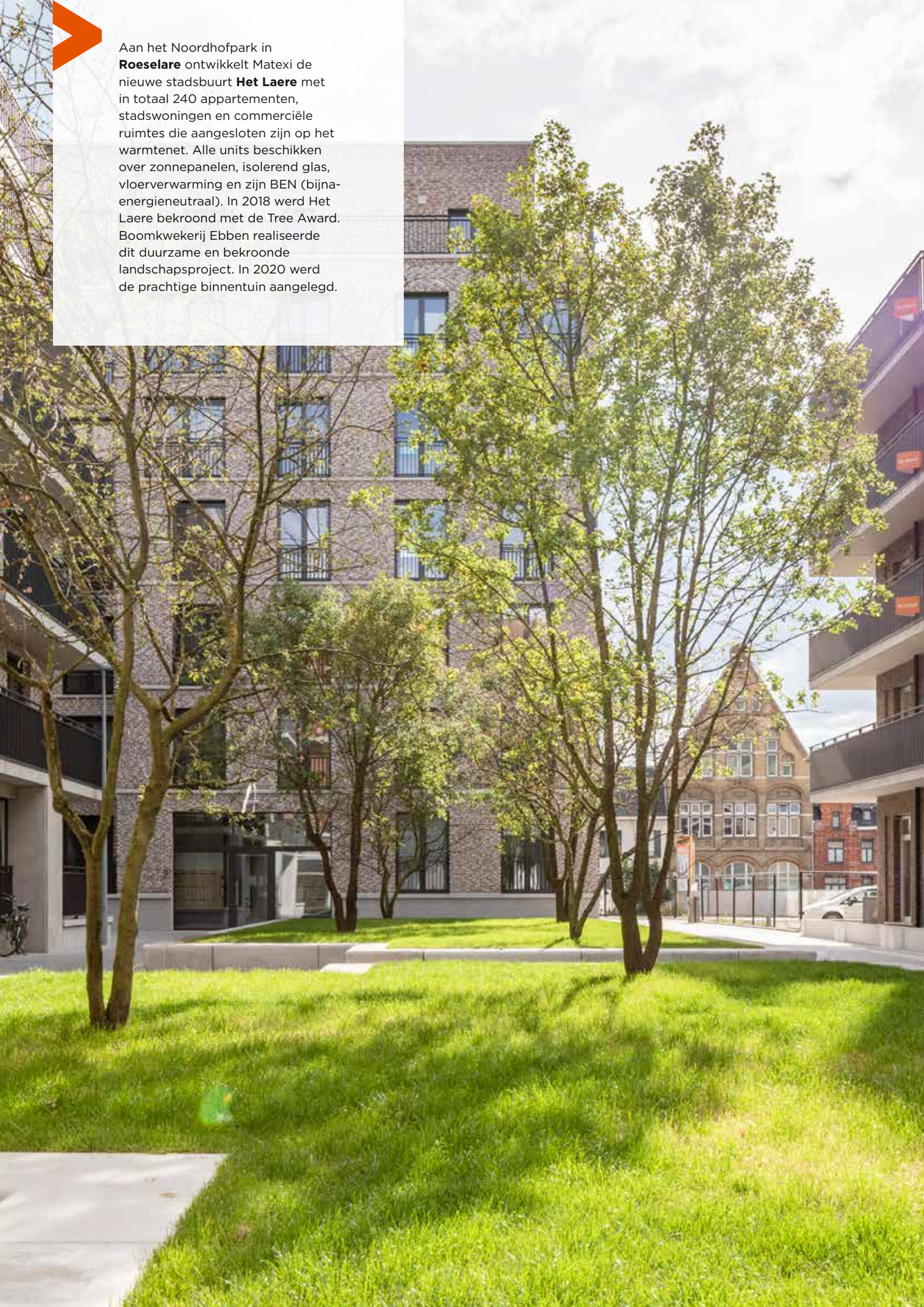




|                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| <b>INLEIDING</b>                                               | <b>5</b>   |
| Woord vooraf                                                   | 5          |
| Covid-19                                                       | 8          |
| Matexi 2020 in 1 oogopslag                                     | 11         |
| <b>OVER MATEXI</b>                                             | <b>13</b>  |
| Ethos                                                          | 15         |
| Just Cause                                                     | 16         |
| Missie                                                         | 17         |
| 75 jaar ervaring en expertise                                  | 19         |
| Ondernemerschap                                                | 27         |
| Lokale verankering                                             | 29         |
| Duurzaamheidsaanpak                                            | 31         |
| Sustainability Matrix                                          | 31         |
| Doelstellingen gekoppeld aan SDG                               | 33         |
| Onze ontwerpprincipes                                          | 35         |
| Betrokkenheid bij de maatschappij                              | 37         |
| Waarden                                                        | 39         |
| Strategie                                                      | 40         |
| <b>BUURTEN IN DE WERELD - STRIJP-S, EINDHOVEN, NEDERLAND</b>   | <b>43</b>  |
| <b>GOVERNANCE</b>                                              | <b>47</b>  |
| Deugdelijk bestuur                                             | 49         |
| Raad van bestuur en comités                                    | 50         |
| Raad van bestuur                                               | 50         |
| Auditcomité                                                    | 51         |
| Benoemings- en remuneratiecomité                               | 51         |
| Operationeel Management                                        | 53         |
| Directiecomité of executief comité                             | 53         |
| Investeringscomité                                             | 54         |
| Management                                                     | 55         |
| <b>BUURTEN IN DE WERELD - MITTE ALTONA, HAMBURG, DUITSLAND</b> | <b>57</b>  |
| <b>ONZE ACTIVITEITEN IN 2020</b>                               | <b>61</b>  |
| Analyse van de residentiële vastgoedmarkt                      | 63         |
| Verwerven                                                      | 67         |
| Ontwikkelen                                                    | 71         |
| Bouwen                                                         | 75         |
| Verkopen                                                       | 79         |
| <b>BUURTEN IN DE WERELD - BELVEDERE, MAASTRICHT, NEDERLAND</b> | <b>83</b>  |
| <b>PLANET</b>                                                  | <b>87</b>  |
| Zorg voor de planeet                                           | 89         |
| Zachte mobiliteit                                              | 91         |
| Watermanagement                                                | 93         |
| Biodiversiteit                                                 | 95         |
| Circulariteit & afvalbeheersing                                | 97         |
| Energietransitie                                               | 99         |
| <b>PEOPLE</b>                                                  | <b>101</b> |
| Zorg voor de mens                                              | 103        |
| Onze klanten                                                   | 105        |
| Onze medewerkers                                               | 107        |
| Human Resources                                                | 107        |
| Learning & Development                                         | 108        |
| Omwonenden en lokale overheden                                 | 111        |
| Participatieve processen                                       | 112        |
| Pop-ups als tijdelijke invullingen                             | 115        |
| Inspiratieboek 'Welkom in de buurt'                            | 115        |
| Matexi is momenteel actief in 329 steden en gemeenten          | 117        |
| Onze partners                                                  | 119        |
| De maatschappij en de centrale overheden                       | 123        |
| Grond- en pandeigenaars                                        | 127        |
| Kapitaalverschaffers                                           | 129        |
| <b>PROFIT</b>                                                  | <b>131</b> |
| Zorg voor meerwaarde                                           | 133        |
| Groepsstructuur                                                | 134        |
| De geconsolideerde jaarrekening van Matexi NV                  | 137        |
| Risicomanagement                                               | 142        |
| <b>CONTACT</b>                                                 | <b>144</b> |



Aan het Noordhofpark in **Roeselare** ontwikkelt Matexi de nieuwe stadsbuurt **Het Laere** met in totaal 240 appartementen, stadswoningen en commerciële ruimtes die aangesloten zijn op het warmtenet. Alle units beschikken over zonnepanelen, isolerend glas, vloerverwarming en zijn BEN (bijna-energie neutraal). In 2018 werd Het Laere bekroond met de Tree Award. Boomkwekerij Ebben realiseerde dit duurzame en bekoonde landschapsproject. In 2020 werd de prachtige binnentuin aangelegd.



# Woord vooraf

**2020 was het jaar van het 75ste jubileum van MATEXI. In januari konden we het feestjaar nog samen met onze meer dan 300 collega's inzetten tijdens het MATEXI New Year Event. Vanaf maart bepaalde COVID-19 de gang van zaken en dit nu al meer dan een jaar. Als de pandemie ons iets geleerd heeft, dan is het wel dat onze just cause des te actueler is geworden.**

## JUST CAUSE GEBASEERD OP PLANET-PEOPLE-PROFIT ETHOS

Die just cause realiseren we met steeds meer aandacht voor de draagkracht van onze planeet. Planet-People-Profit is al vele jaren een belangrijk onderdeel van onze ethos. Reeds meer dan 25 jaar zetten we in op duurzame buurtontwikkeling. Daarbij hebben we niet alleen oog voor ecologische doelstellingen, maar ook voor sociaal maatschappelijke doelstellingen en waarde creatie voor alle betrokkenen. We streven er naar om projecten te realiseren die een antwoord bieden aan de noden van de huidige generatie, zonder evenwel de mogelijkheden voor de toekomstige generaties te hypothekeren.

Meer dan ooit beseffen we: iedereen verlangt naar en verdient het om op een geweldige plek te wonen, in een inclusieve buurt die uitnodigt tot verbinding. Het belang van een kwalitatieve woning of appartement in een groene buurt met buurtvoorzieningen in de dichte nabijheid werd het voorbije jaar steeds duidelijker en het recht op degelijke huisvesting uit de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens is actueler dan ooit. Wat we wereldwijd in 2020 hebben meegemaakt, versterkt alleen maar ons ideaal op lange termijn, onze just cause waar we met zijn allen voor werken en beetje bij beetje helpen waarmaken: *'Everybody deserves a great place to live.'*

## EEN EIGEN DUURZAAMHEIDSAANPAK

Wanneer we onze activiteiten toetsen aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties blijkt dat MATEXI impact heeft op maar liefst 10 van de 17 SDG's.

Reeds vele jaren hanteren we de ethos Planet-People-Profit. Om deze echter nog meer concreet te maken lanceerden we in 2020 met trots onze vernieuwde duurzaamheidsaanpak.

Binnen de vastgoedsector bestaan verschillende certificeringsmethoden voor een duurzaam gebouwde omgeving. Denk maar aan BREEAM, de Vlaamse Duurzaamheidsmeter Wijken of de Référentiel Quartiers Durables in Wallonië. Net omdat we internationaal actief zijn in verschillende lokale markten is de keuze voor één methode niet evident. Daarom ontwikkelden we een eigen Sustainability Matrix om de verduurzaming van onze vastgoedprojecten en ons bedrijf verder te zetten. We willen als buurtontwikkelaar een positieve impact hebben op het milieu en de maatschappij en daarbij focussen we op die aspecten waarop we als buurtontwikkelaar het verschil kunnen maken.

In deze Sustainability Matrix identificeren we maatregelen die we kunnen nemen op vier niveaus: ten bate van de buurten die we ontwikkelen, ten bate van de individuele

woningen en appartementen in onze projecten, ten bate van onze bedrijfsvoering en ten bate van de samenwerking met onze partners. De concrete acties, die we op elk van deze vier niveaus inbedden in onze processen, koppelen we in de matrix aan een positieve impact op onze planeet (Planet), op de mens (People) én op de meerwaarde (Profit).

Daarbij is een gezonde economische basis voor ons bedrijf noodzakelijk om de nodige acties te kunnen blijven realiseren. Winst is voor MATEXI geen doel op zich, maar wel een noodzakelijke vereiste om ons bestaan te verzekeren en dus onze just cause te blijven waarmaken. Op die manier tonen we duidelijk dat het voor ons gaat om een geïntegreerd én-én-én aanpak. Een aanpak die op alle vlakken meerwaarde voor de buurt biedt: voor de toekomstige bewoners zelf – onze klanten, maar evenzeer voor de omwonenden en voor de lokale gemeenschap.

't Groen Kwartier in Antwerpen is een schoolvoorbeeld van onze duurzaamheidsaanpak. Deze binnenstedelijke herontwikkeling van een oud militair complex ligt midden in de stad en in een buurt die aan het verouderen was. Toch slaagden we erin de site om te toveren tot een groene, autovrije plek van 8 hectare (Planet), met veel ruimte voor spelen, recreatie en ontmoeting (People), 398 woongelegenheden en een aantal voorzieningen zoals winkels, restaurants, kantoorruimtes en zelfs een boetiek hotel. En we maken ons sterk dat onze ontwikkeling de omringende buurt een nieuw elan heeft gegeven, met een waardestijging van de aangrenzende woningen tot gevolg (Profit).

#### ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE

Dat onze duurzaamheidsaanpak volgens onze Planet-People-Profit ethos steeds meer verweven zit in onze dagelijkse

activiteiten toont het aangepaste opzet van dit activiteitenverslag met drie gelijknamige hoofdstukken. Daarin illustreren we onze zorg voor de planeet met tal van voorbeelden uit het afgelopen jaar. In onze zorg voor de mens staan onze zeven stakeholders centraal. Het hoofdstuk Profit onderstreept onze zorg voor meerwaarde in de maatschappij. Tenslotte is er ook een apart hoofdstuk Governance, zodat ons geïntegreerd activiteitenverslag als het ware een integraal Environmental, Social & Governance verslag (ESG) wordt.

De komende jaren blijven we onszelf verder uitdagen op vlak van duurzaamheid. We willen meetbare vooruitgang boeken op onze ESG doelstellingen en hierover telkens jaarlijks rapporteren.

#### MATEXI BEVESTIGT IN 2020

2020 was ons feestjaar en werd een bijzonder jaar. We blikken terug op een recordverkoop van 1.605 woningen, appartementen en bouwgronden, ondanks de lockdowns maar net omwille van het feit dat mensen op zoek gingen naar een fijne plek om te wonen en die bij MATEXI vonden. We leverden 1.206 woningen en appartementen op en konden op die manier de warme thuis van evenveel gezinnen realiseren. De beperkte impact van COVID-19, gecombineerd met een geplande tijdelijke daling van de activiteiten in Polen, brengt de omzet in 2020 op bijna 400 miljoen EUR en bevestigt onze evolutie naar een *respected local champion* in elk van onze markten.

We blikken in dit activiteitenverslag terug op uiteenlopende mooie realisaties van het voorbije jaar. Zo startte in onze 4 Fonteinenvoorde de bouw van het derde appartementsgebouw en van een nieuw schoolgebouw. In Antwerpen vorderden de

werken aan Antwerp Tower zeer snel. De opleveringen gaan in 2021 van start. In Gent startte de voorverkoop van de Leopoldskazerne. In Hasselt openden de winkels en de horeca in Quartier Bleu en werden de eerste 116 appartementen opgeleverd. In Aalst gingen de werken aan Pier Kornel over naar een volgende fase en werden de assistentiewoningen opgeleverd. In Jodoigne tot slot leverden we in de buurt Belle Vallée een polikliniek op die in september opende.

We verwierven het voorbije jaar ook nieuwe stedelijke projecten in onder meer Luik, Brussel, Warschau en Krakau, goed voor meer dan 2.000 wooneenheden. De pipeline aan toekomstige projecten raakt hiermee verder aangevuld voor de komende jaren.

#### **MET VERTROUWEN DOORGAAN OP DE INGESLAGEN WEG**

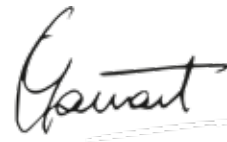
In 2020 vierden we onze 75ste verjaardag. Ik had de eer om sinds 1994, intussen meer dan 25 jaar, mee aan het roer van het bedrijf te staan. Over deze periode zijn we geëvolueerd tot de category maker in buurtontwikkeling en de grootste vastgoedontwikkelaar van België.

Matexi is een financieel sterk bedrijf, met een stabiel familiaal aandeelhouderschap, een hoog aangeschreven raad van bestuur en een professioneel team. De familiale aandeelhouders, de raad van bestuur en ikzelf zijn meer dan ooit ambitieus voor Matexi en wensen op de ingeslagen weg versneld door te gaan. Daarom vinden we het belangrijk om

Matexi te versterken met een zeer ervaren manager, die mijn rol van CEO zal overnemen. Vanaf de algemene vergadering op 5 mei 2021 draag ik met veel vertrouwen de operationele leiding over aan Olivier Lambrecht. Dit zal mij nog meer toelaten om mij actief toe te leggen op mijn rol als aandeelhouder, bestuurder en voorzitter van het investeringscomité. Een rol die nog meer aandacht vraagt, gezien de groei van Matexi. Als inspirator zal ik Matexi meer dan ooit bijstaan bij de verdere uitwerking van de langetermijnstrategie, waaronder de geografische expansie.

Het is dan ook met grote waardering voor de inzet van alle Matexi professionals en voor de samenwerking met onze zeer talrijke stakeholders in het afgelopen en uitzonderlijke jaar dat ik dit activiteitenverslag aan u voorleg.

Gaëtan Hannecart  
CEO Matexi



# Covid-19

Sinds de Covid-19-pandemie is het onze verantwoordelijkheid om krachtig mee te werken aan de inspanningen om de verspreiding van het coronavirus af te remmen én om de economie zo goed mogelijk draaiende te houden. Vanaf het begin van de pandemie definieerden we twee overkoepelende prioriteiten:

**#1 “Vertraag de verspreiding van het virus en houd onze medewerkers, hun familie en al onze contacten veilig en gezond.”**

**#2 “Ondersteun de economie en houd het bedrijfsleven op gang, terwijl de maatregelen die onze regering vraagt worden toegepast.”**

## ONS SNEL AANPASSEN

De medewerkers van MATEXI hebben, sinds half maart 2020 en conform deze twee prioriteiten, snel gereageerd, zich flexibel aangepast en een fantastische “can do” attitude getoond. Zowel aan de businesskant om – binnen de opgelegde beperkingen – maximaal de business draaiende te houden als aan de ondersteunende kant waar de juridische, ICT-, communicatie-, finance-, humanresources-, en andere teams de business zijn blijven ondersteunen. Zo werden de IT-systemen geoptimaliseerd zodat alle collega's aan telewerk konden doen, met de nodige ondersteuning vanuit HR. Daarnaast werd de frequentie van interne communicatie en CEO letters opgedreven en kwam het Leadership Team elke maand digitaal bijeen. Tot slot werd er voor het eerst een digitaal nieuwjaarsevent gehouden En met succes!

## MOEILIJK OM BUSINESS TE DOEN

Alhoewel onze activiteiten niet onder de “verboden activiteiten” vielen, waren er tijdens de lockdown van voorjaar 2020 heel wat belemmeringen in de waardeketen van het tot stand komen van een vastgoedproject:

- > De niet-essentiële verplaatsingen door klanten waren niet meer toegestaan waardoor het verkoopproces onder druk kwam;
- > Toonzalen waren gesloten waardoor klanten geen keukens en/of badkamers konden kiezen;
- > Nutsmaatschappijen legden alle niet-dringende interventies stil, waardoor werven, woningen en appartementen niet op de netwerken aangesloten raakten;
- > Sommige aannemers legden meer activiteiten stil dan strikt noodzakelijk;
- > Sommige notarissen wensten geen aktes meer te verlijden;
- > De Orde van de Architecten riep op om alle architectenactiviteiten stop te zetten;
- > De toelevering van sommige bouwmaterialen liep moeizamer.

Het gereduceerde activiteitsniveau en de opgelopen vertragingen hoeven niet te verbazen. De bouwactiviteit op de werven daalde in het begin van april 2020 tot circa 50 procent van het normale volume. Tegen eind april steeg de bouwactiviteit weer naar circa 90 procent van het normale volume. We liepen een vertraging op van zo'n 100 opleveringen. Ook het verkoopniveau lag in april meer dan de helft lager dan in diezelfde maand het jaar voordien.

Begin mei 2020 slaagden we erin om de bouwactiviteit opnieuw op volle snelheid te krijgen. Het aantal opgeleverde woningen en appartementen was eind 2020 vergelijkbaar met het jaar voordien. Ook het aantal leads en afspraken met onze Sales Consultants trok voor de zomer opnieuw aan. Eind 2020 sloten we af met een recordaantal verkochte woningen, appartementen en bouwgronden. Op deze vlakken realiseerden we in de tweede jaarhelft een stevige inhaalbeweging.

#### **BEPERKTE IMPACT VAN COVID-19**

De pandemie heeft het belang van een kwalitatieve woning in een aangename buurt met groen en buurtvoorzieningen nogmaals aangetoond. Een kwaliteitsvolle thuis in een aangename buurt met lokaal groen en voorzieningen is een basisbehoefte. Hiertoe bijdragen blijft het speerpunt van onze strategie, sinds de Covid-19-pandemie des te meer.

Met vereende krachten, samen met al onze medewerkers en partners, haalden we niet alleen de opgelopen achterstand in, maar legden we ook het fundament voor verdere toekomstige groei. Ondanks de wereldwijde economische gevolgen van de pandemie kijken we met vertrouwen vooruit.

Ik ben bijzonder trots en dankbaar voor de uitzonderlijke inzet, flexibiliteit, veerkracht en gedrevenheid van alle Matexi-medewerkers in de moeilijke Covid-19-omstandigheden.

**Gaëtan Hannecart**  
CEO Matexi



**Quartier Bleu**, het gloednieuwe multifunctionele stadsdeel aan de gezellige Blauwe Boulevard, is een uitzonderlijk vastgoedproject. Het city transforming project aan de Kanaalkom in **Hasselt** transformeerde de oude industriële site tot een heus 'waterfront'. Matexi realiseert er 400 appartementen, studio's, stadswoningen en penthouses, 25.000 m<sup>2</sup> retail en horeca en daarbovenop nog eens 2.500 ondergrondse parkeerplaatsen. Wonen, werken, shoppen en parkeren, maar ook genieten van de rust van het water komen dankzij de unieke locatie samen tot één geheel. Hoewel de geplande feestelijke opening door de Covid-19 restricties uitgesteld moest worden, werd de opening van de retail in mei 2020 een waar succes.

## Matexi 2020 in 1 oogopslag

- 75 jaar ervaring en expertise
- 527 buurten in ontwikkeling, waarvan 145 met projecten in verkoop
- 5 duurzame buurten met een (inter)nationaal erkende topscore
- actief in 329 steden en gemeenten
- meer dan 300 medewerkers
- meer dan 3.000 indirecte arbeidsplaatsen
- meer dan 20 jaar actief steunende partner van maatschappelijke initiatieven YouthStart en Guberna
- 400 miljoen euro omzet
- balanstotaal 1.052 miljoen euro
- actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen
- 14 Business Portfolio's gegroepeerd in 4 regio's en centrale teams ter ondersteuning



**OVER MATEXI**

In de schaduw van het natuurgebied 'De Kleiputten' in **Kortrijk**, naast een nieuw door Matexi aangelegd park, realiseren we de woonbuurt **Schaapsdreef**. In totaal zullen 165 gezinnen hun intrek nemen in halfopen en open bebouwingen. In 2018 verhuisden de eerste bewoners. Het is nu al duidelijk dat de beleving van de openbare ruimtes en de laagdrempelige interactiemogelijkheden het buurtgevoel versterken.



# Ethos

## Planet People Profit

**‘People Planet Profit’ is een term die in 1994 bedacht werd door John Elkington, een expert op het terrein van duurzame ontwikkeling. Reeds vele jaren is dit een onderdeel van de Matexi Ethos. Het heeft alles te maken met de lange termijn. Als we willen streven naar een duurzame toekomst, dan zijn zorg voor de planeet en zorg voor onze samenleving essentieel. We draaiden wel de volgorde om: ‘Planet People Profit’. De draagkracht van de planeet staat voorop, anders is er ook geen toekomst voor de mensen.**

### PLANET

Bij Matexi geloven we dat de zorg voor onze planeet op de eerste plaats komt. Als familiebedrijf willen we bijdragen tot een intelligent en minimaal verbruik van de natuurlijke rijkdommen van onze planeet.

### PEOPLE

Wij geloven dat mensen ten volle tot leven komen door interactie met de mensen en de wereld rondom hen. Wij beschikken over de kennis, de middelen en de motivatie om antwoorden te zoeken op de vraag hoe je buurten kan ontwikkelen waar mensen zich ten volle kunnen ontplooiën en sociaal verbonden zijn.

### PROFIT

Verantwoord ondernemen betekent dat winst een resultaat is en nooit een doel op zich. Streven naar financiële middelen om bij te dragen tot een gezondere planeet en een betere samenleving is niet alleen absoluut noodzakelijk, maar volgens ons ook een lovenswaardige ambitie.

Als dochteronderneming van Abacus Group kiest ook Matexi ervoor om deze drie thema's hand in hand te laten gaan. Volgens Matexi zijn de beste initiatieven én goed voor het milieu, én voor de mens, én dragen ze bij tot een gezonde financiële basis. Daarom creëren we duurzame buurten die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in het gevaar brengen. We stellen ons duurzaam op in de relaties met al onze stakeholders én houden de zorg voor een rendabel, betrouwbaar bedrijf steeds in het achterhoofd.

Om concrete en meetbare acties te kunnen ondernemen, stelden we de ‘Matexi Sustainability Matrix’ op met initiatieven op verschillende niveaus: in de buurten die we ontwikkelen, in de individuele woningen in onze projecten, in onze bedrijfsvoering en tot slot in de relaties met onze partners. Het uiteindelijke doel? De verduurzaming van onze projecten en van Matexi als bedrijf.

U leest meer over Matexi's duurzaamheidsaanpak vanaf pagina 31.



## Just Cause 'Everybody deserves a great place to live'

**Bij Matexi is onze just cause: 'Everybody deserves a great place to live.' Dit is het ideaal op lange termijn waar we naar streven, met zijn allen voor werken en beetje bij beetje helpen waarmaken.**

Leven we in een wereld om te bouwen of bouwen we aan een wereld om in te leven? Bij Matexi geloven we dat een thuis – woning of appartement – veel meer is dan vier muren met een dak boven je hoofd. Het is ook een plek in een goed bereikbare en aangename buurt, die positief inspireert om meer van het leven te maken.

Mensen bloeien open in een kwalitatieve, aangename, gezonde en duurzame omgeving en in een buurt waar ze met elkaar in verbinding staan. Sociale verbondenheid, buurtgevoel en gemeenschapsleven maken

deel uit van een warme thuis. Daar leef je, daar beleef je mijlpalen en geniet je van de mooiste momenten, in een omgeving waar je vrije tijd doorbrengt, vrienden maakt, lid bent van een vereniging en waar de kinderen veilig opgroeien.

Bij Matexi zijn we ervan overtuigd dat de buurt de bevoorrechte plaats is om menselijke relaties op te bouwen, om interacties aan te gaan die plaatsvinden in de echte wereld. Als ontwikkelaar willen we daarom bijdragen tot inclusieve buurten waar die sociale interactie vlot tot stand komt en waar de bewoners zich openstellen voor de mensen rondom hen.

Het openbare domein in de directe omgeving van de woning is de plek waar we onze burens ontmoeten en een buurtleven kan ontstaan.

**Erik Wieërs**  
**Vlaams Bouwmeester**

# Missie

## ‘Together, we create great places’

**Bij MATEXI zien we het als onze missie, onze opdracht, om aangename woon- en leefplekken te realiseren. Vanuit een nuchtere opvatting combineren we de vereisten van vandaag: betaalbaarheid, comfort, locatie, mobiliteit, met die van morgen: duurzaamheid en kwaliteit.**

In onze buurten is elke woonst harmonieus ingebed in de ruimere omgeving, met respect voor landschap, buurt en individu. We hebben bijzondere aandacht voor de publieke ruimte en waar mogelijk voegen we ontbrekende voorzieningen toe. Want zo komen buurten echt tot leven. Zo draagt MATEXI bij aan een wereld waar het beter wonen en (samen)leven is.

We ontwikkelen plekken om buurten beter te maken, met de focus op binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten. De collega's bij MATEXI werken oprecht samen met al onze stakeholders: onze klanten, omwonenden en lokale besturen, centrale overheden, partners, grond- en pandeigenaars en investeerders. Dankzij onze expertise, ervaring, lokale verankering en kennis zijn wij een ervaren en betrouwbare langetermijnpartner.

MATEXI heeft door drie generaties heen een sterk parcours afgelegd: de groei van de activiteiten, het versterken en verbreden van de visie op wonen, de algemene kwaliteit van de projecten, de toename over de grenzen heen van werven, de betrokkenheid, gedrevenheid en bekwaamheid van de medewerkers op elk niveau, de algemeen hoge tevredenheid van de klanten, het maatschappelijk engagement, ... Kortom, MATEXI is een sterk verhaal.

In 1945 brengen de 3 broers Gérard, Robert en Herman Vande Vyvere hun vastgoedactiviteiten onder in een vennootschap. Ze gaan in zee met schoonbroer André Bostoen, Camiel Bostoen en met Maurice Verstraete, schoolmeester en landmeter. De 5 vennoten brengen een startkapitaal bijeen van 1,5 miljoen Belgische frank. Ook zus Martha Vande Vyvere, de moeder van André Bostoen, Marie-Hélène Vande Kerkhove en Jeanne Verstraete, zus van Maurice, bezitten elk een deeltje van de aandelen.

# MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN IMMOBILIËN

## MATEXI

Burgerlijke immobiliën vennootschap onder vorm van naamlooze vennootschap

DUUR: DERTIG JAAR

Gesticht bij akte verleden vóór Mijnheer Henri VAN CAILLIE, notaris te Brugge, ten jare negentienhonderd vijf en veertig, den tienden Juli.

Statuten verschenen in de bijlagen van het "Belgisch Staatsblad" den 30-31 Juli 1945, onder nummer 10356.

Jaarlijksche Algemeene Vergadering: Eerste Vrijdag der maand Juni en voor 't eerst in 1947

Maatschappelijke Zetel: MEULEBEKE

Maatschappelijk Kapitaal: 1.500.000 frs.

vertegenwoordigd door 1.500 kapitaals aandelen op naam van 1.000 fr. nominale waarde ieder onderschreven in geld en volledig afbetaald.

Kapitaalsaandeel van 1.000 fr.

N<sup>o</sup> 110

Opbrengst: minimum 6 % per jaar.

Verdeeling van 't winstsaldo, volgens beslissing van den Beheerraad.

Een Beheerder,

Een Beheerder,

# 75 jaar ervaring en expertise

**Matexi is een bedrijf met een sterke familiale verankering. Sinds zijn ontstaan in 1945 realiseert Matexi vastgoedprojecten waar – vóór alles – de wensen en behoeften van onze klanten centraal staan. Dankzij 75 jaar ervaring en expertise genieten we het nodige vertrouwen en beschikken we over de nodige slagkracht om de meest uitdagende vastgoedprojecten te verwezenlijken in binnen- en buitenland.**

**Victor Vande Vyvere en Clémence Roelens** zijn landbouwers in Meulebeke. Na het overlijden van Victor Vande Vyvere in 1917 blijft Clémence alleen achter met de jonge kroost van negen kinderen. Clémence neemt de moedige beslissing om haar vier zonen en vijf dochters naar het college en het pensionaat te sturen.

**1945** > Matexi, de Maatschappij tot Exploitatie van Immobiliën, wordt opgericht in Meulebeke. Matexi is dan handelaar in landbouwgronden.

In 1945 richten de drie broers **Gerard, Robert en Herman Vande Vyvere** Matexi op, de Maatschappij Tot Exploitatie van Immobiliën. Ze kopen grote stukken landbouwgrond op en verkopen die grond in kleine gedeeltes aan boeren die op die manier hun eigen boerderij kunnen verwerven. Martha Vande Vyvere, André Bostoen (gehuwd met Godelieve Vande Vyvere), Camiel Bostoen, Maurice Verstraete (de lokale schoolmeester) en Jeanne Verstraete zijn eveneens aandeelhouder. Ook de moeder van André Bostoen, Marie-Hélène Vande Kerkhove, bezit een deeltje van de aandelen. Maurice en Jeanne Verstraete verlaten het bedrijf in 1950 en de tak Bostoen in 1971.

**1949** > Na ruim 175 jaar uitbating door de familie Van Hoorebeke, koopt Matexi de jeneverstokerij Van Hoorebeke in Eeklo. Matexi runt de stokerij tot in 1970.

**1952** > Matexi richt het regiokantoor Brabant op in Brussel.

**1954** > In Mariakerke bij Gent start Matexi zijn eerste verkavelingsproject Kolegem, op een perceel van 15 hectare, met de aanleg van wegen, rioleringen, water- en elektriciteitsnet.

**1955** > Matexi bestaat tien jaar en is sterk gegroeid; de boekwaarde is gestegen van 2 miljoen Belgische frank in 1946 naar 19,5 miljoen frank.

> Matexi koopt het kasteel De Bist met landgoed van 32 hectare op de grens van Lier en Kessel en baat het uit, terwijl ondertussen stapsgewijs het domein verkaveld wordt.

**1956** > Matexi start een kantoor in een prachtig neogotisch huis in centrum Gent. Matexi beseft dat lokale verankering en goede contacten met de lokale besturen essentieel zijn. In de jaren 1950 start Matexi met meer dan tien projecten in Oost-Vlaanderen en start het met verkavelingen.

**1957** > Matexi richt het regiokantoor Antwerpen op in Berchem.

- 1961** > Matexi krijgt een stevige financiële injectie. Het maatschappelijk kapitaal gaat van 15 miljoen naar 120 miljoen frank. Het extra geld laat Matexi toe volop te investeren in nieuwe gronden en verkavelingen tijdens de 'golden sixties'.
- 1962** > Matexi richt het regiokantoor West-Vlaanderen op in Kortrijk.

De derde generatie komt in 1962 aan boord van het familiebedrijf met **Christian Vande Vyvere**, zoon van Gerard. **Bernard**, zoon van Robert, volgt in 1965. **Philippe**, zoon van Herman, komt bij Matexi in 1973. Ze blijven actief in het bedrijf tot respectievelijk 2002, 1990 en 2006.

- 1963** > Matexi merkt de stijgende vraag naar afgewerkte woningen. Zo begint het met woningbouw op gronden die het verkavelt. En zo ontstaan nieuwe woonwijken met gestandaardiseerde en betaalbare woningen. De eerste woningen verschijnen in Zulte. Later ook in Oostkamp (100 woningen) en in Lochristi (400 woningen in de wijk Lobos).
- 1965** > Matexi bouwt de wijk Nachtegalenhof in Hoboken met 600 gezinswoningen.
- 1966** > Matexi voltooit de befaamde Altenawijk, vlak naast het Altenaklooster in Kontich.
- 1971** > De wet Breyne, ook bekend als de 'Woningbouwwet', is een feit: ze beschermt kopers van huizen die nog gebouwd moeten worden tegen wanpraktijken. Een verplichte bankwaarborg garandeert de koper meer financiële stabiliteit bij de bouwpromotor. De nieuwe wet verbetert de transparantie en het vertrouwen in de markt, wat sterke bedrijven zoals Matexi ten goede komt.

- > De familie Bostoen verlaat de groep, de familie Vande Vyvere wordt de enige familiale aandeelhouder van het bedrijf.

- 1972** > De overheid begint aan de gewestplannen: de beschikbare grond in België krijgt een functiebestemming. De gewestplannen zorgen voor duidelijkheid en rechtszekerheid. Dat maakt het voor Matexi gemakkelijker om aankoopbeslissingen te nemen over gronden.

- 1973** > Matexi beslist om het optrekken van villa's en alleenstaande woningen op zijn gronden structureel uit te bouwen. De bouw van individuele sleutelklare woningen staat los van de verkavelingsactiviteit en mikt op het hogere residentiële marktsegment.

- 1974** > Matexi verkoopt zijn eerste houtskeletwoning in Oostrozebeke.
- > Het hoofdkantoor verhuist van de woning van Gerard Vande Vyvere naar een kantoorgebouwtje in Meulebeke.

- 1979** > Matexi richt samen met een partner Sibomat (Systeembouw Matexi) op, de voorloper op het vlak van houtskeletbouw.

- 1984** > De crisis die einde jaren 1970 uitbreekt biedt ook mogelijkheden. Collega's of concurrenten die het moeilijk hebben, zijn nu over te nemen voor een scherpe prijs. In 1984 neemt Matexi zo Venneborg over.

- 1986** > In de late jaren 1980 ontwikkelt Matexi nieuwe soorten projecten, onder meer de bouw van grote parkings, zoals in Oostende waar Matexi meer dan 460 boven- en ondergrondse staanplaatsen voorziet. Voor Matexi is het project een eerste ervaring met grotere constructies en dan vooral met binnenstedelijke projectontwikkeling.

**1989** > Matexi staat mee aan de wieg van de West-Vlaamse vastgoedvennootschap Stad & Renovatie die investeert in de herontwikkeling van de Blankenbergse zeedijk. In 1989 koopt de vennootschap het verloederde Grand Hotel dat wordt omgetoverd tot een residentie met handelszaken. Enkele jaren later volgt het aangrenzende hotel Majestic, waar appartementen voor in de plaats komen. Stad & Renovatie bouwt vlakbij ook een parkeertoren. De ervaring zorgt ervoor dat Matexi beter weet wat het kan verwachten bij dergelijke complexe stadsprojecten.

**1992** > Matexi reorganiseert zijn regiokantoren. Het kantoor in Gent is te klein geworden en Matexi bouwt een nieuw kantoor in Eke. Verkooppunten volgens duidelijke provinciale grenzen zijn efficiënter voor het eigen personeel én duidelijker voor klanten en partners.

In 1994 komt de vierde generatie aan boord. **Gaëtan Hannecart**, echtgenoot van **Bénédicte Vande Vyvere**, dochter van Christian, start in het familiebedrijf in 1994. **Bruno Vande Vyvere**, zoon van Christian, komt bij Matexi in 1996.

**1994** > Matexi verwerft Tradiplan in het segment van villa's en exclusieve woningen.

**1995** > Matexi viert zijn 50ste verjaardag. Sinds zijn ontstaan realiseerde het bedrijf 16.000 woningen in 146 gemeentes en steden. Texi, de ijverig bouwende bever, is de nieuwe mascotte waarmee Matexi tijdens dit feestjaar uitpakt.

> Matexi koopt een meerderheids-participatie in de Brusselse vastgoedvennootschap Jardins de l'Echevinage - Het Schepenhof, die zich vooral richt op binnenstedelijke herontwikkeling. In de Gentse Molenaarsstraat herontwikkelt Het Schepenhof de textielfabriek Florida tot lofts en kantoren.

> CEO Gaëtan Hannecart ontmoet tijdens een tocht te paard in Argentinië Christian Lamot van de gelijknamige brouwerij in Mechelen. Ze praten over de nieuwe stroming in stedenbouw: New Urbanism, dat leefbaarheid en gemeenschapsvorming voorop zet. De voortrekker daarvan is Maciej Mycielski, stedenbouwkundige met Poolse roots die in België opgroeide en in Miami aan de universiteit doceert. Gaëtan trekt naar Miami. De ontmoeting tussen beiden is het begin van een fundamentele verandering bij Matexi van verkavelaar naar buurtontwikkelaar.

**1996** > Matexi verwerft 100 procent aandeel in Sibomat.

> In Jette zorgt Matexi voor de succesvolle opwaardering van het verkommerde Charles Woeste-complex, met 417 appartementen, een supermarkt en een winkelgalerij. Het project vormt een belangrijke stap in binnenstedelijke herontwikkeling.

> Matexi richt Renoplan op. De vennootschap ontplooit ten volle de verzamelde kennis over renoveren en verovert haar plek op de renovatiemarkt.

- 1997** > Matexi hecht veel belang aan de duurzaamheid van zijn buurten. Matexi creëert de werkgroep Stedenbouw, die experts uit verschillende vakgebieden samenbrengt en weloverwogen invullingen van de beschikbare bouwgronden en woonbuurten ontwerpt.
- > Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en andere decreten veranderen de spelregels. Matexi ziet het Ruimtelijk Structuurplan vooral als een aanmoediging om te blijven focussen op buurtontwikkeling, inbreiding en stedelijke herontwikkeling.
- 1998** > Matexi lanceert Habitus®, kant-en-klare koopwoningen in een slim ontwikkelde woonbuurt.
- > Matexi start de herontwikkeling van La Mondiale in centrum Brussel tot appartementen, winkels en het hotel The Dominican.
- > Met de 'charrette' hanteert Matexi een sleutelement uit de New Urbanism filosofie. Een 'charrette' is een periode van intensieve design- en planningsactiviteit, met veel inspraak van de belanghebbenden. Zo wil Matexi buurten ontwerpen die gedragen worden door hun omgeving. Leuke anekdote: de 'charrette' was het karretje waarop Parijse architectuurstudenten in de 19de eeuw hun oefentekeningen deponeerden met de alternatieve versies die ze samen ontwierpen.
- 1999** > De activiteit 'sleutel-op-de-deur woningbouw' wordt ondergebracht in de zelfstandige vennootschap Matexi Woningbouw.
- > Matexi start in Mechelen de herontwikkeling van het nieuwe stadsdeel 'Lamot' op het voormalige terrein van de brouwerij Lamot aan de Dijle.
- 2000** > Matexi verwerft 50 procent van de aandelen van Wilma, de specialist in grootschalige, binnenstedelijke (her)ontwikkelingen met een gemengd karakter en is zo onder meer betrokken in Nieuw Helmond, een nieuw woon- en winkelcomplex aan de Van Iseghemlaan in Oostende.
- > Matexi herontwikkelt het voormalige postgebouw in Hasselt tot een modern winkelcomplex met appartementen.
- > Matexi Antwerpen verhuist van Berchem naar Borsbeek. En in 2014 naar Antwerpen Centrum.
- 2001** > Matexi maakt het masterplan voor Campagne du Petit Baulers ten noorden van Nijvel. Daarvoor organiseert Matexi een tiendaagse charrette met alle stakeholders. In totaal komen er meer dan 800 woningen.
- 2002** > Matexi herontwikkelt de voormalige maalterij De Nieuwe Molens langs het kanaal Brugge-Oostende tot stadswoningen en appartementen.
- 2003** > De eerste activiteiten in het Groothertogdom Luxemburg worden opgestart.
- > Matexi richt QuaeroQ op. QuaeroQ CVBA is een investeringsfonds in beursgenoteerde aandelen en is een zusteronderneming van Matexi NV. Sinds 2019 is QuaeroQ een NV.
- > Matexi wint de PPS-wedstrijd voor de herontwikkeling van het Feest- en Cultuurpaleis in Oostende tot een winkelcentrum met patio en lofts.
- > Matexi wint de PPS-wedstrijd voor de ontwikkeling van het voormalige spoorwegterrein Centrale Werkplaatsen in Leuven. De site wordt herontwikkeld tot een multifunctionele buurt met 179 wooneenheden.

- 2004** > Matexi verwerft 100 procent controle over Wilma.
- 2005** > Het hoofdkantoor van Meulebeke verhuist naar Waregem.
- > De naam Matexi Woningbouw verandert in Entro.
- > Matexi rationaliseert de bedrijfsstructuur. Er is een grote fusieoperatie van de vennootschappen.
- 2006** > Matexi richt een regiokantoor op in Beaufays, een deelgemeente van Chaudfontaine in de provincie Luik.
- 2007** > Het regiokantoor voor Vlaams- en Waals-Brabant en Brussel verhuist naar een nieuw gebouw in Grimbergen.
- > Matexi richt het regiokantoor Limburg op in Hasselt.
- > Matexi Group NV wordt opgericht als holdingmaatschappij. Matexi NV wordt een 100 procent dochteronderneming van Matexi Group NV.
- > Matexi start in Antwerpen de herontwikkeling van het oude militaire complex 'Het militair hospitaal' tot een groene stadsbuurt: 't Groen Kwartier, dat de hele omringende buurt een nieuw elan geeft.
- 2008** > De raad van bestuur wordt uitgebreid met drie externe bestuurders.
- > Matexi richt het regiokantoor Waals-Brabant op in Waver
- 2010** > Matexi richt het regiokantoor Namen en Henegouwen op in Bouge, bij Namen.
- > In de Brusselse gemeente Etterbeek realiseert Matexi met partner ING Real Estate Development een hedendaags en duurzaam kantoorgebouw, Fusio, dat de nieuwe hoofdzetel van Securex wordt.
- > Matexi richt het regiokantoor Warschau op in Polen.
- 2011** > Het regiokantoor voor de provincies Luik en Luxemburg verhuist van Beaufays naar Rocourt, Luik. Met de toename van het aantal kantoren kiest Matexi in Wallonië, net als in Vlaanderen, voor lokale verankering.
- 2012** > Het regiokantoor voor het Groothertogdom Luxemburg komt in Steinfort.
- 2013** > Alle bedrijven binnen de groep komen onder één vaandel: Matexi. De nieuwe slagzin 'Welkom in de buurt' verwoordt waar Matexi duidelijk op inzet: de creatie van inspirerende buurten. Verschillende entiteiten (Tradiplan, Entro) integreren in Matexi. Alleen Sibomat blijft behouden als aparte entiteit vanwege de specificiteit van houtskeletbouw.
- > Matexi verwerft het project Quartier Bleu in Hasselt dat het bedrijf, samen met een partner, zal ontwikkelen tot een volledig nieuw en duurzaam stadsdeel.
- > De raad van bestuur wordt uitgebreid met een vierde externe bestuurder.
- 2014** > Het regiokantoor voor de provincie Waals-Brabant verhuist naar een eigen gebouw op een zichtlocatie in Waver.
- > Matexi levert zijn eerste project op in Polen.
- > Matexi verwerft de Leopoldtoren in Evere en herontwikkelt het verouderde kantoorgebouw tot een innovatief woonproject met studio's en appartementen.
- 2015** > Matexi start de bouw van het nieuwe stadsdeel tussen het kanaal en de Zenne in Vilvoorde: 4 Fonteinen. Op termijn komen er zo'n 1.200 wooneenheden, een school, supermarkt en gemeenschapsvoorzieningen. De pop-up, het cultureel centrum De Kruitfabriek, brengt de site tot leven lang voordat de eerste bewoners er arriveren.



Bij een verjaardag horen taart en een glas bubbels! Op 10 juli, de oprichtingsdatum van Matexi, klonken CEO **Gaëtan Hannecart** en **Bénédicte Vande Vyvere**, echtgenote en familiale aandeelhouder, digitaal op onze 75 jaar: tijdens een internationale videoconferentie met de collega's in België, Groothertogdom Luxemburg en Polen vierden we onze successen, waaronder ook het tienjarig bestaan van Matexi Polen.



- 2016** > Er is een familiale herschikking van het aandeelhouderschap.
- > Antwerp Tower, het afgeleefde kantoorgebouw uit 1974 aan de De Keyserlei in Antwerpen opent de deuren voor een aantal hippe pop-up-initiatieven, die zeer succesvol blijken. Matexi zal deze lelijke kantooortoren de komende jaren herbestemmen tot een schitterende woontoren, de hoogste van 't Stad. Alleen de kathedraal is hoger.
- 2017** > De BU Polen breidt zijn activiteiten uit naar de tweede grootste stad van Polen, Krakau.
- > Matexi wint twee PPS wedstrijden voor binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten: de herbestemming van de Leopoldskazerne in Gent en het project Machtig Wonen in 1830 in Mechelen.
- 2018** > Matexi Group, met Matexi als dochter, wijzigt zijn naam in Abacus Group.
- > 't Groen Kwartier in Antwerpen is opgeleverd.
  - > Matexi ontvangt verschillende vastgoedprijzen. 't Groen Kwartier ontvangt de vastgoed RES-Award voor 'beste woonproject' én een eervolle vermelding op de Italiaanse Gubbio Prize. Het Laere in Roeselare ontvangt de 'Tree Award', die projecten bekroont waarbij bomen een centrale rol spelen in het ontwerp en de uitvoering.
- 2019** > Matexi verandert zijn organisatie naar een projectcentrische structuur, waarbij de projecten centraal staan met daarrond een multidisciplinair team. De lokale kantoren worden gegroepeerd in vier grotere regio's, om zo efficiënter te werken.
- 2020** > CEO Gaëtan Hannecart staat 25 jaar aan het roer bij Matexi.
- > Naar aanleiding van zijn 75ste verjaardag houdt Matexi een festiviteitenjaar, met als hoogtepunten het New Year's Event in het congrescentrum Lamot in Mechelen op 10 januari 2020 en een digitale verjaardagstoost met de meer dan 300 medewerkers in Polen, het Groothertogdom Luxemburg en België op 10 juli 2020.
  - > Door de Covid-19 pandemie kan de jaarlijkse Matexi Award niet uitgereikt worden. Om tijdens het jubileumjaar het belang van buurtverbindende initiatieven in de kijker te zetten, creëert Matexi het Buurtboekje, met 75 inspirerende en verbindende initiatieven.
  - > Matexi Polen bestaat tien jaar.
  - > Matexi neemt meerderheid aandelen Quartier Bleu in Hasselt over.



Na een fusie met Wilma Project Development realiseerde Matexi in 2008 woonzorgcentrum **De Wingerd**, een publiek-private samenwerking met de stad **Leuven**. De Wingerd is een thuis voor ouderen met dementie en biedt plaats aan 128 personen die een integrale zorg aangeboden krijgen in alle fasen van hun dementie. Matexi volgde integraal de principes van het 'Kleinschalig Genormaliseerd Wonen', waardoor bewoners in een vertrouwde en huiselijke omgeving autonomie opbouwen.



# Ondernemerschap

**In ons metier van buurtontwikkeling vertrekt alles vanuit ondernemerschap. Dat ondernemerschap binnen de vastgoedsector is gebaseerd op een multidisciplinaire benadering en samenwerking.**

Onze ontwikkelingsprojecten zijn relatief groot, complex en kapitaalintensief. Die aspecten vragen enerzijds een samenwerking tussen verschillende disciplines en anderzijds een continue dialoog met diverse stakeholders. Dit tijdens alle fasen van een project. Vastgoed is als het ware een contactsport. Als ondernemer bouwen we daarom continu aan professionele relaties en samenwerkingen.

De sector wordt ook gekenmerkt door de lange doorlooptijd van vastgoedontwikkelingen. Onze projecten lopen 5 tot 25 jaar. Als ondernemer werken we dan ook steeds op de lange termijn. We worden verplicht om ver vooruit te kijken en langetermijninschattingen te maken op operationeel, commercieel, financieel en regelgevend vlak. We willen niet op korte termijn scoren door een hoog risico te nemen. Werken op lange termijn leidt ook tot vertrouwen bij al onze stakeholders.

Al deze elementen maken van elk van onze vastgoedprojecten bijna een onderneming op zich, een uniek product.

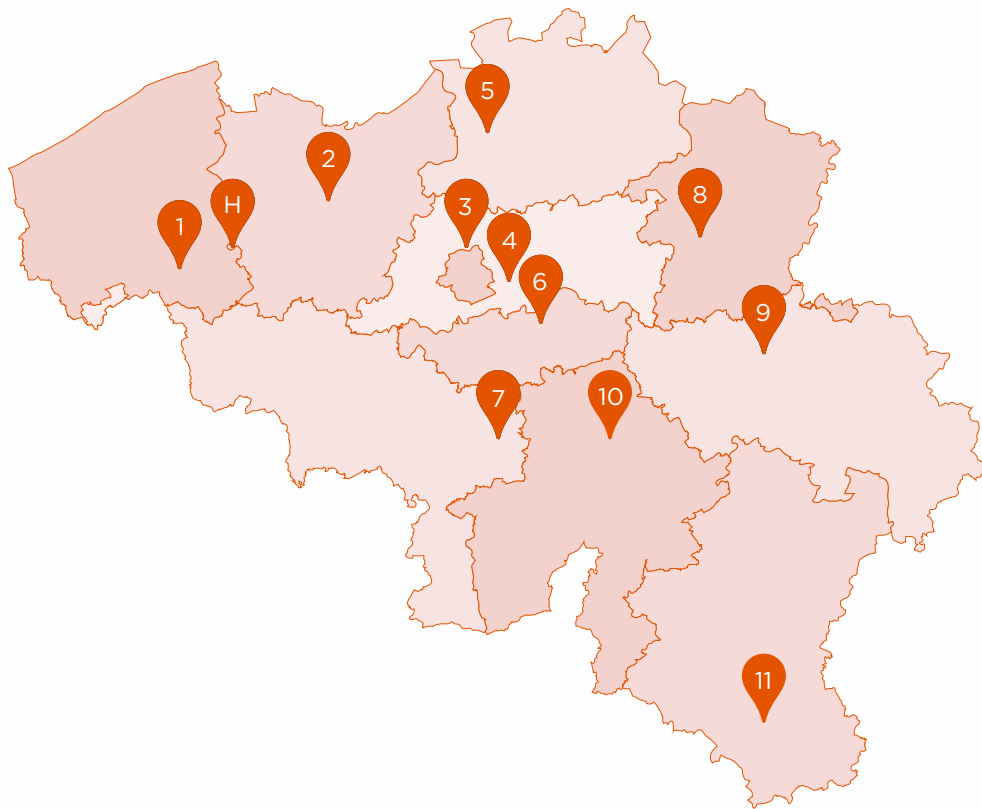
Verandering is de enige constante, aldus de Griekse filosoof Heraclitus. Maar als er één constante is in de 75-jarige geschiedenis van Matexi, dan is het wel ons ondernemerschap. Matexi is inherent een bedrijf van lokale, ervaren ondernemers. Ook betrouwbare ondernemers, want wat ze doen voor onze stakeholders, zouden ze voor zichzelf persoonlijk niet anders aanpakken.

Een woord is een woord, dat is de leidraad in ons ondernemerschap. De geschiedenis van ons bedrijf getuigt van dit intrinsiek ondernemerschap. Sinds ons ontstaan in 1945 hebben we ons al meermaals heruitgevonden: van handelaar in landbouwgrond tot verkavelaar. Daarna van woningbouwer tot ontwikkelaar van duurzame buurten. Kortom: ondernemerschap dragen we al 75 jaar hoog in het vaandel!

Onze projecten zijn relatief groot en lopen over 5 tot 25 jaar. In deze context willen we als ondernemer niet op korte termijn scoren door een hoog risico te nemen.

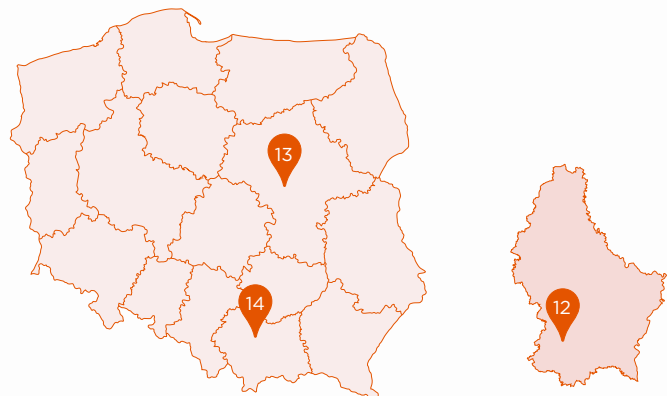


Bij Matexi kiezen we zeer bewust voor een directe en lokale verankering van onze organisatie. We werken vanuit 14 lokale markten in vier regio's verspreid over België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen. Voor elk van de lokale markten waarin we actief zijn, is het onze ambitie om onze positie als *respected local champion* verder uit te bouwen en te verstevigen.



#### LOKALE MARKTEN

- 1 West-Vlaanderen vanuit Kortrijk
- 2 Oost-Vlaanderen vanuit Eke
- 3 Vlaams-Brabant vanuit Grimbergen
- 4 Brussel vanuit Watermaal-Bosvoorde
- 5 Antwerpen vanuit Antwerpen
- 6 Waals-Brabant vanuit Waver
- 7 Henegouwen vanuit Fleurus
- 8 Limburg vanuit Hasselt
- 9 Luik vanuit Luik
- 10 Namen vanuit Luik
- 11 Provincie Luxemburg vanuit Luik
- 12 Groothertogdom Luxemburg vanuit Mamer
- 13 Warschau vanuit Warschau
- 14 Krakau vanuit Krakau
- H Matexi hoofdzetel vanuit Waregem



# Lokale verankering

**Buurtontwikkeling is en blijft een zeer plaatsgebonden activiteit. “Locatie, locatie en locatie zijn de drie belangrijkste kenmerken van succesvolle vastgoedprojecten”, gaat het gezegde in de sector.**

Daarom hebben we bij Matexi zeer bewust geopteerd voor een directe én lokale verankering van onze organisatie. Zowel onze Business Managers als onze medewerkers kennen de gemeenten en steden, buurten en mensen van de regio waarin ze opereren als geen ander. De Business Managers zijn de ambassadeurs van Matexi in hun lokale markt.

Het resultaat van die dialoog met de omgeving is dat Matexi snel de juiste marktopportunities herkent en erkent.

Op die manier slagen we er ook in om beter te beantwoorden aan de noodzaak om kwaliteitsvolle woonclusters optimaal in de bestaande omgeving te integreren. Een doel dat Matexi bij elke nieuwe realisatie nastreeft. Tevens ziet Matexi erop toe dat elke ontwikkeling een meerwaarde betekent voor de hele buurt.

Matexi en zijn dochterondernemingen verlenen een directe tewerkstelling aan meer dan 300 medewerkers en een indirecte tewerkstelling aan meer dan 3.000 werknemers die dagelijks aan de slag zijn op onze werven.

We hebben 14 lokale markten in vier regio's verspreid over België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen. Daarnaast hebben we aparte teams voor onze drie grootste stadstransformerende A-projecten:

**Quartier Bleu** in **Hasselt**, **4 Fontainen** in **Vilvoorde** en **Antwerp Tower** in **Antwerpen**.

Vanuit de hoofdzetel in Waregem ondersteunen de centrale teams de vier regio's:

- 1: Oost- en West-Vlaanderen
- 2: Antwerpen, Limburg en Vlaams-Brabant
- 3: Brussel en Wallonië
- 4: Groothertogdom Luxemburg en Polen

Matexi wil een respected local champion zijn in elke markt waar het actief is. Ik vergelijk onze aanpak graag met een V12-motor, waar de goed functionerende cylinders compenseren als de ene of de andere cylinder kortstondig niet tot zijn volle potentieel komt. De werking van Matexi is identiek.



Zoals de naam het al zegt is **'t Groen Kwartier** in **Antwerpen** een groene woon- en werkplek. Het voormalig Militair Hospitaal werd sinds 2006 omgevormd tot een binnenstedelijke ontwikkeling van meer dan 7 hectare waar duurzaamheid centraal staat. Midden in de stad, in een autovrij historisch park, is wonen, werken, ontspannen en ontmoeten er met elkaar verenigd. Bovendien viel de buurt al verschillende keren in de prijzen. In 2016 nomineerde de jury van de MIPIM Awards 't Groen Kwartier in de categorie stedelijke renovatie, in 2018 kreeg het project de RES Award als 'Best Residential Development' en nog in 2018 kreeg het een eervolle vermelding in de Gubbio Prize. In 2020 werd de succesvolle ontwikkeling volledig uitverkocht.



# Matexi's duurzaamheidsaanpak

Als buurtontwikkelaar hebben we een grote impact op de maatschappij en het milieu. Daar zijn we ons ten volle van bewust. Voor Matexi is duurzaamheid daarom een essentieel onderdeel van onze buurtontwikkelingen en onze bedrijfscultuur. **Safety & Integrity en Planet People Profit**, dat is ons ethos. We creëren duurzame buurten die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in het gevaar brengen. Daarnaast stellen we ons duurzaam op in de relaties met al onze stakeholders én houden we de zorg voor een rendabel, betrouwbaar bedrijf steeds in het achterhoofd.

## Matexi Sustainability Matrix

Om concrete acties te kunnen ondernemen met een meetbare positieve impact op Planet-People-Profit, riepen we de 'Matexi Sustainability Matrix' in het leven. Deze matrix identificeert de maatregelen die we implementeren op vier niveaus: de buurt, de woning, ons bedrijf en onze partners, en zet die af tegenover de positieve impact op de planeet (Planet), op de mens (People) en op de globale (geldelijke) meerwaarde (Profit). Daarbij is een gezonde economische basis voor ons bedrijf steeds een middel om dit ethos op lange termijn te blijven waarmaken.

We illustreren deze matrix graag met een paar voorbeelden.

Het niveau buurt verklaren we aan de hand van het project **'t Groen Kwartier** in **Antwerpen**. Deze binnenstedelijke herontwikkeling van een oud militair complex ligt midden in de stad. Toch slaagden we erin de site om te toveren tot een groene, autovrije stadsbuurt van 8 hectare (Planet), met veel ruimte voor spelen, recreatie en ontmoeting (People). We maken ons sterk dat onze ontwikkeling de hele omringende buurt een nieuw elan geeft, en een waardestijging van de aangrenzende woningen met zich meebrengt (Profit).

Voor het niveau van de unit of woning willen we het project **Leopold Views** in **Evere** uitlichten. Het dak van het

|                   | <br>PLANET | <br>PEOPLE | <br>PROFIT |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Neighbourhood     |                                                                                               |                                                                                                 |                                                                                                 |
| House / apartment |                                                                                               |                                                                                                 |                                                                                                 |
| Company           |                                                                                               |                                                                                                 |                                                                                                 |
| Partners          |                                                                                               |                                                                                                 |                                                                                                 |



In **Diepenbeek** ontwikkelt Matexi het woonproject **Paul Piperslaan**. Het project staat voor groen, bereikbaar en centraal wonen. De buurt zal bestaan uit 16 betaalbare gezinswoningen en 24 energiezuinige appartementen in een omgeving met tal van faciliteiten. Dankzij onze samenwerking met Werfwater stelden we bronbemaalingswater beschikbaar, waardoor buurtbewoners, landbouwers en gemeentediensten gratis water konden aftappen.



appartementengebouw is voorzien van zonnepanelen, die hernieuwbare energie opwekken voor de gemeenschappelijke delen. Dat leidt niet alleen tot de reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot (Planet), maar ook tot een goedkopere energierekening voor onze bewoners. (Profit). Bovendien werd op het dak een gedeelde daktuin met buitenkeuken aangelegd, met veel ruimte voor sociale interactie en ontmoeting (People).

Voor het bedrijfsniveau is het mobiliteitsaanbod voor onze medewerkers een mooi voorbeeld. We zetten als bedrijf stappen naar een wagenpark met hybride en elektrische modellen, om zo onze CO<sub>2</sub>-uitstoot te beperken (Planet). Daarbij wordt per medewerker een aantrekkelijk aanbod uitgewerkt met keuzemogelijkheden voor ieders budget (Profit). Daarnaast voorzien we deelfietsen op onze kantoren, zodat onze

medewerkers tijdens hun middagpauze een frisse neus kunnen halen of samen kunnen ontspannen (People).

Het niveau van onze partners tot slot wordt perfect belichaamd door de pop-up De Kruitfabriek in **4 Fonteinen, Vilvoorde**. In samenwerking met partners Aquafin, NuReSys en stad Vilvoorde, hielden we in deze oude explosievenfabriek een proefproject waarmee we expertise opbouwden rond geïntegreerd waterbeleid en kleinschalige circulaire watersystemen (Planet). Daarnaast is De Kruitfabriek dé hotspot voor allerlei creatieve en culturele events, met een aantal winkeltjes en sociale initiatieven (People). Het spreekt voor zich dat bovenstaande samenwerkingen zowel voor MATEXI als onze partners een meerwaarde opleveren, net doordat we van elkaar kunnen leren (Profit).

## Doelstellingen gekoppeld aan Sustainable Development Goals

MATEXI zet al meer dan 25 jaar in op duurzame buurtontwikkeling en is uniek gepositioneerd om blijvend bij te dragen tot de realisatie van niet alleen ecologische, maar ook sociaal-maatschappelijke doelstellingen. Omdat we het belangrijk vinden onze inspanningen te koppelen aan doelstellingen die wereldwijd erkend zijn, vertrekt de duurzaamheidsaanpak van MATEXI vanuit de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties.

De komende jaren zullen we onszelf bovendien blijven uitdagen richting steeds duurzamere buurtontwikkelingen en een duurzamer bedrijf. Via een gestructureerde aanpak streven we

ernaar om tegen 2030 meetbare vooruitgang te boeken op onze verschillende doelstellingen, waarbij we in onze beslissingsprocessen een voortdurende afweging tussen zorg en winst verankerd hebben. We rapporteren jaarlijks over onze verwezenlijkingen en ambities.

Op dit moment heeft Matexi impact op 10 van de 17 SDG's:



**SDG 3 - Gezondheid en welzijn** zijn fundamenteel om fijn te wonen en te werken. Bij Matexi focussen wij op de ontwikkeling van veilige en inclusieve buurten, waarin we sociale verbondenheid stimuleren.



**SDG 5 - Wij geloven bij Matexi in gelijke kansen voor iedereen**, onder meer in ons hr-beleid en samenwerkingen met leveranciers.



**SDG 6 - Watermanagement.** Een van de vijf pijlers waarmee Matexi zorg draagt voor de planeet. We engageren ons om meer water te besparen en meer regen- en afvalwater te hergebruiken.



**SDG 7 - Energietransitie.** Een van de vijf pijlers waarmee Matexi zorg draagt voor de planeet. We onderzoeken voor ieder project de beste weg naar een energieoptimaal ontwerp en zetten ons in om het woningbestand op energievlak toekomstbestendig te maken. Ook als bedrijf streven we naar meer energie-efficiëntie, in onze kantoren en op onze werven.



**SDG 8 - We dragen bij aan economische groei en creëren waardevolle jobs met veel mogelijkheden.** We ondersteunen de vastgoedsector door kennis te delen en bieden kansen aan jongeren met ondernemersambitie via de organisatie YouthStart, waarvan Matexi stichtend partner is.



**SDG 11 - We ontwikkelen inclusieve, veilige en groene buurten.** Dat doen we door omstandigheden te scheppen die de bewoners een hoge levenskwaliteit en sociale stabiliteit bieden, terwijl we ernaar streven het milieu zo min mogelijk aan te tasten.



**SDG 12 - Circulariteit & afvalbeheersing.** Een van de vijf pijlers waarmee Matexi zorg draagt voor de planeet. Meer hergebruik van materialen en duurzame materiaalkeuzes zijn essentieel in onze duurzame buurtontwikkelingen. We engageren ons voor duurzamere productie en consumptie, zowel in onze buurten, in onze kantoren als in onze samenwerkingen met leveranciers en aannemers.



**SDG 13 - We zetten in op het gebruik van hernieuwbare energiebronnen en de reductie van broeikasgassen-uitstoot.** Zachte mobiliteit is dan ook een van de vijf pijlers waarmee Matexi zorg draagt voor een groenere planeet.



**SDG 15 - Biodiversiteit.** Een van de vijf pijlers waarmee Matexi zorg draagt voor de planeet. We creëren meer groen in onze buurten, verbeteren de biodiversiteit en maken al onze stakeholders meer bewust van het belang daarvan.



**SDG 17 - Wij zijn ervan overtuigd dat kennisdeling en samenwerkingen essentieel zijn voor een duurzamere planeet en samenleving.** Dat uit zich in onze bijdrage aan talrijke maatschappelijke projecten.

## Onze ontwerpprincipes

Voor de creatie van elke gebiedsontwikkeling hanteren we bij Matexi twaalf duurzame ontwerpprincipes, opgesteld door ons centrale team Urban Planning & Design. We passen die principes toe op zowel buurt- als woningniveau, en trachten steeds onze partners te betrekken bij de keuzes die we maken.

We bekijken hoe we duurzaam kunnen omspringen met de beschikbare ruimte door te verdichten en compacter te bouwen, evenwel zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit en de woonkwaliteit. We hebben oog voor sociologische ontwikkelingen op het gebied van (samen) wonen en we streven naar een harmonieuze architectuur, die rekening houdt met de omgeving en de identiteit van de buurt versterkt. De twaalf principes zijn opgebouwd vanuit het ethos 'Planet, People, Profit' en vertrekken vanuit de volgende thema's: Participatie, Architectuur, Collectiviteit, Beleving, Betaalbaarheid, Waardecreatie, Duurzaamheid, Openbaar domein, Waterbeheer, Groen, Mobiliteit en Biodiversiteit.

Vanuit het langetermijnperspectief kiest Matexi steeds voor ontwikkeling op de juiste locaties. Mobiliteit, duurzaamheid, verwevenheid met de omgeving, maar ook de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen zorgen er mee voor dat de bewoners terecht komen in een verantwoorde buurt.

Al jaren vertrekt Matexi voor zijn vastgoedprojecten vanuit de analyse van de buurt. Daarom ontwikkelde Matexi zes jaar geleden, in samenwerking met de Universiteit Gent en op basis van een representatieve steekproef van 1.500 respondenten, de innovatieve Buurtbarometer. Die tool helpt ons niet alleen de juiste plekken te definiëren om duurzaam vastgoed te ontwikkelen, de Buurtbarometer laat ook toe om te analyseren welke voorzieningen nodig zijn om een bepaalde buurt nog mens- en woonvriendelijker te maken. De Buurtbarometer bekijkt elke buurt vanuit heel wat invalshoeken. Naast een algemene score geeft de Buurtbarometer een score per voorziening én per deelaspect. Daarbij denken we aan mobiliteit, zorgvoorzieningen, scholen en speeltuinen, tewerkstelling, vrijetijdsmogelijkheden, winkels enzovoort. We streven ernaar dat elke nieuwe buurt na realisatie minstens 60% scoort op de Buurtbarometer.

**Gaëtan Hannecart** leerde de Amerikaanse moederorganisatie van YouthStart kennen toen hij aan de Harvard Business School studeerde. Hij was er zo enthousiast over dat hij in 1998 YouthStart Belgium oprichtte. Intussen verleent ook Koningin Mathilde al enkele jaren haar Hoge Bescherming aan YouthStart. De koningin staat erop om regelmatig de trainingen bij te wonen en zo de projectideeën, ervaringen en dromen van jongeren te aanhoren. In juli 2020 bracht koningin Mathilde een bezoek aan de zomerschool van YouthStart in Ukkel.



## Betrokkenheid bij de maatschappij

Matexi engageert zich om een positieve impact te creëren op de mens en de maatschappij. Daarom vinden we het belangrijk om kennis te delen en een bijdrage te leveren aan de gemeenschap en de economie waarvan we deel uitmaken. We zetten in op projecten die een inclusieve maatschappij ondersteunen, participeren in kennisnetwerken en bouwen aan duurzame relaties met onze partners.



Matexi was meer dan 20 jaar geleden stichtend partner van de Belgische afdeling van YouthStart, een non-profit organisatie die kanszoekende jongeren stimuleert om het zelfstandige ondernemerschap te ontdekken. Koningin Mathilde verleent haar Hoge Bescherming aan YouthStart. Matexi is geregeld gastheer voor de certificatiesessies van YouthStart. Daarbij ontvangen wij jongeren die het businessplan van hun virtueel bedrijf voorstellen aan een panel. Na afloop worden de certificaten uitgereikt. Bij de verzending van onze nieuwjaarswensen in december 2020 doneerden we een bedrag per nieuwjaarswens die digitaal in plaats van op papier werd verstuurd. Zo konden we 5.000 euro schenken aan Youthstart.



Wij ondersteunen het Itinera Institute al ruim tien jaar, om zo bij te dragen aan het maatschappelijke debat over duurzame economische groei en sociale bescherming.



Matexi was 25 jaar geleden stichtend sponsor van Guberna, het Instituut voor Bestuurders dat deugdelijk bestuur bevordert voor alle bedrijven. Gaëtan Hannecart is voorzitter van de raad van bestuur.



Als lid van The Shift, een Belgisch netwerk rond duurzame ontwikkeling, zet Matexi zich in voor samenwerking rond maatschappelijke uitdagingen en innovatieve projecten.



Hoplr is een sociaal netwerk dat burens dichterbij elkaar brengt. Van bij de start, vijf jaar geleden, werkt Matexi als investeerder mee aan de uitrol van Hoplr in vele steden, gemeenten en buurten in binnen- en buitenland. Hoplr laat buurtbewoners toe om zich op een laagdrempelige manier te verbinden en activeert hiermee het sociaal kapitaal van de buurt.



Begin 2020 lanceerde Matexi voor de vijfde keer op rij de Matexi Award. Die bekroont succesvolle en beloftevolle projecten op wijk- of buurniveau die heel concreet inzetten op meer verbondenheid tussen buurtbewoners. Matexi wil daarmee het buurtgevoel stimuleren en de nadruk leggen op het belang van goede en leefbare buurten. Het besef groeit dat een leuke buurt van enorm belang is: de afgelopen jaren schreven bijna 500 initiatieven zich in voor de Matexi Award. Kort voor de lancering van de vijfde Matexi Award ging ons land echter in lockdown en waren we genooddaakt om uit te stellen naar 2021. We kozen bewust niet voor een virtuele awarduitreiking omdat de Matexi Award net fysieke, directe contacten en verbinding tussen mensen symboliseert.

Ter ondersteuning van de lokale verankering en betrokkenheid doen wij onze spreekwoordelijke duit in het zakje via het programma Matching Gift. Al meer dan tien jaar dragen we in gelijke mate bij aan lokale doelen die door onze medewerkers gesteund worden.

Daarnaast ondersteunen wij enkele lokale maatschappelijke initiatieven in de verschillende regio's waar wij opereren. Zo zijn we in België trotse partner van Streekfonds West-Vlaanderen en Streekfonds Oost-Vlaanderen (vanaf maart 2021). In Polen wordt voor elk verkocht appartement een bedrag gestort aan een regionaal goed doel. De klant kan daarbij telkens zijn favoriet kiezen uit drie goede doelen. In 2020 werd er zo'n 7.000 euro bijeengespaard.



Ook in 2020 organiseerde Matexi verschillende kijkdagen verspreid over heel België. Net zoals hier in **Les Jardins du Terril** in **Rocourt** ontvangen onze medewerkers de potentiële toekomstige bewoners van onze buurten in onze kijkwoningen en beantwoorden ze vragen over de plannen, de prijzen, de keuzemogelijkheden, de begeleiding en de garanties die we bieden. We besteden uitdrukkelijk aandacht aan klantenenthousiasme. De tevredenheidsscores zijn sinds 2008 opgenomen in de criteria voor een collectieve resultaatsgebonden bonus.



# Waarden 'KING'

**Elke dag opnieuw gaan we overtuigd op zoek naar manieren om onze werking te verbeteren. Onze KING-waarden (Klantgericht, Integer, Nauwkeurig en Gedreven) fungeren daarbij als anker en kompas voor alle medewerkers. Ze vormen een stevige onderbouw voor onze beslissingen en geven richting aan onze activiteiten. We streven deze waarden dan ook consequent na en dragen ze enthousiast uit.**

## KLANTGERICHT

Bij Matexi begint en eindigt alles met de wensen en behoeften van elke individuele klant. We leveren kwalitatieve woningen in aangename buurten die de mogelijkheden van elk budget maximaliseren. Enthousiaste klanten zijn onze beste ambassadeurs.

## INTEGER

Een woord is een woord. We handelen niet alleen conform de wettelijke normen, we handelen ook consequent naar algemeen aanvaarde sociale, professionele en ethische normen. Als er zich onvoorziene omstandigheden voordoen, praten we daar open over en zoeken we in overleg met alle betrokkenen naar de beste oplossing. Zo kunnen we zowel onze reputatie als onze relaties op lange termijn uitbouwen.

## NAUWKEURIG

Dankzij onze jarenlange ervaring weten we dat een goed afgewerkt resultaat alleen mogelijk is wanneer de juiste fundamenten worden gelegd onder meer op stedenbouwkundig, architecturaal, juridisch, financieel, bouwkundig en administratief vlak. Elke dag opnieuw werken we grondig, kritisch, met de grootste nauwkeurigheid en volgens efficiënte processen, want details onderscheiden de beste van de betere.

## GEDREVEN

Bij Matexi kennen we ons metier. We werken altijd als één team met een 'can-do' attitude, geëngageerd, enthousiast en optimistisch, met dezelfde passie als die waarmee onze klanten uitkijken naar hun nieuwe woning.

Op die manier bestaan onze bedrijfswaarden niet alleen intern, ze komen ook elke buurt ten goede. Onze agenda strookt met deze van onze klanten: een goede woning met tevreden bewoners betekent in zowel menselijk als materieel opzicht een meerwaarde voor de buurt. En omgekeerd.

# Strategie

## 10 operationele hefboomen

**Een efficiënt beleid vraagt om een afgelijnde organisatie, gefundeerd op tastbare aanknopingspunten. Daartoe hebben we tien operationele hefboomen gedefinieerd.**

### 1. UITBOUWEN VAN ONZE EXPERTISE EN ONS TEAMWERK TOT LEIDERSCHAP IN ONZE KERNDOMEINEN.

Matexi heeft steeds geïnvesteerd in het uitbouwen van zijn expertise en is vandaag uitgegroeid tot een echt kennisbedrijf. Dat is, in onze ogen, een essentiële basis om inspirerende buurten te realiseren. Kennis laat ons toe om het verschil te blijven maken met de concurrentie. Matexi wil dé referentie zijn op het vlak van buurtontwikkeling. Precies daarom bouwen we onze multidisciplinaire competentie uit op alle vlakken die belangrijk zijn om optimale leefbuurten te ontwikkelen: van bouwkosten en duurzaamheid tot ruimtelijke ordening in de breedste zin van het woord.

### 2. VERBREDEN EN VERDIEPEN VAN ONZE LOKALE NETWERKEN EN VAKNETWERKEN.

We werken verder aan onze geografische verankering via ons netwerk van regionale kantoren en ons engagement om oprecht samen te werken met alle betrokkenen. We streven daarnaast ook naar een vaktechnische verankering. Tevens hechten we belang aan een diepe maatschappelijke verankering via een constante dialoog met belangengroepen en beleidsinstanties.

### 3. FOCUSSEN OP KORTETERMIJN-RESULTATEN MET UITDRUKKELIJKE AANDACHT VOOR DE LANGE TERMIJN.

Langetermijndenken staat centraal in de aanpak van Matexi. Matexi ontwikkelt buurten voor de huidige en toekomstige generaties. Onze visie op de lange termijn vertaalt zich in elk ontwerp, elke onderhandeling, elke strategische beslissing. Daarnaast engageren we ons concreet om de doelstellingen in het businessplan te realiseren en de jaarplannen uit te voeren.

### 4. AANTREKKEN VAN PERFORMANTE PROFESSIONALS EN SAMEN EEN 'GREAT PLACE TO WORK' CREËREN VOOR ALLE MEDEWERKERS.

Matexi groeit, omdat onze medewerkers samen groeien. We willen de voordelen van een kmo combineren met die van een grote onderneming. Ons streefdoel: een flexibel gestructureerd kennisbedrijf zijn dat ondernemerschap hoog in het vaandel draagt.

### 5. STREVEN NAAR ENTHOUSIASTE KLANTEN.

Klantgerichtheid is een van de waarden van Matexi. 'Enthousiast' gaat voor ons verder dan 'tevreden'. Enthousiaste klanten dragen mee de Matexi-boodschap uit. Zij zijn onze ambassadeurs.

### 6. STREVEN NAAR SCHERPE BOUWKOSTEN VOOR DUIDELIJK GEDEFINIEERDE KWALITEITEN.

Het woonbudget is een van de belangrijkste beslissingscriteria van onze klanten. Het is cruciaal dat Matexi nieuwbouwwoningen kan aanbieden binnen het budget van potentiële klanten. Wij willen iedereen een woning voorstellen die aan zijn noden beantwoordt, en dat tegen een scherpe, aangepaste prijs.

### 7. WERKEN VOLGENS EENVOUDIGE EN HELDER GESTRUCTUREERDE PROCESSEN.

We zijn een procesgedreven organisatie, die op professionele wijze buurten ontwikkelt waarin producten worden aangepast aan de lokale behoeften. Een vlotte toepassing van de interne processen is een absolute noodzaak om de hoogste kwaliteit te waarborgen in alle fasen van de buurtontwikkeling.

#### 8. BESTENDIGEN EN VERSTERKEN VAN ONZE FINANCIËLE SLAGKRACHT.

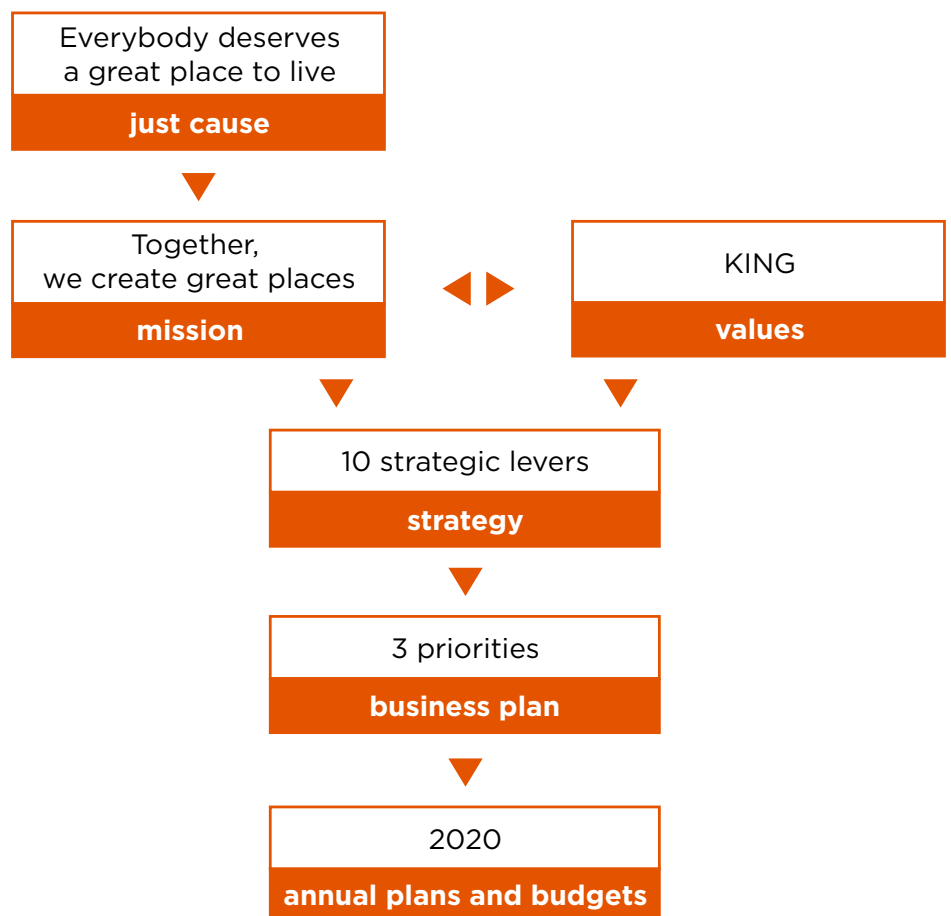
Vastgoedontwikkeling is een kapitaalintensieve en ook risicovolle activiteit, verbonden aan economische, rente- en marktcycli. Een duurzaam rendement realiseren vormt de beste garantie voor de continuïteit van de onderneming. Daarnaast willen we ook voldoende financiële middelen en financiële flexibiliteit opbouwen om snel te kunnen reageren op nieuwe opportuniteiten.

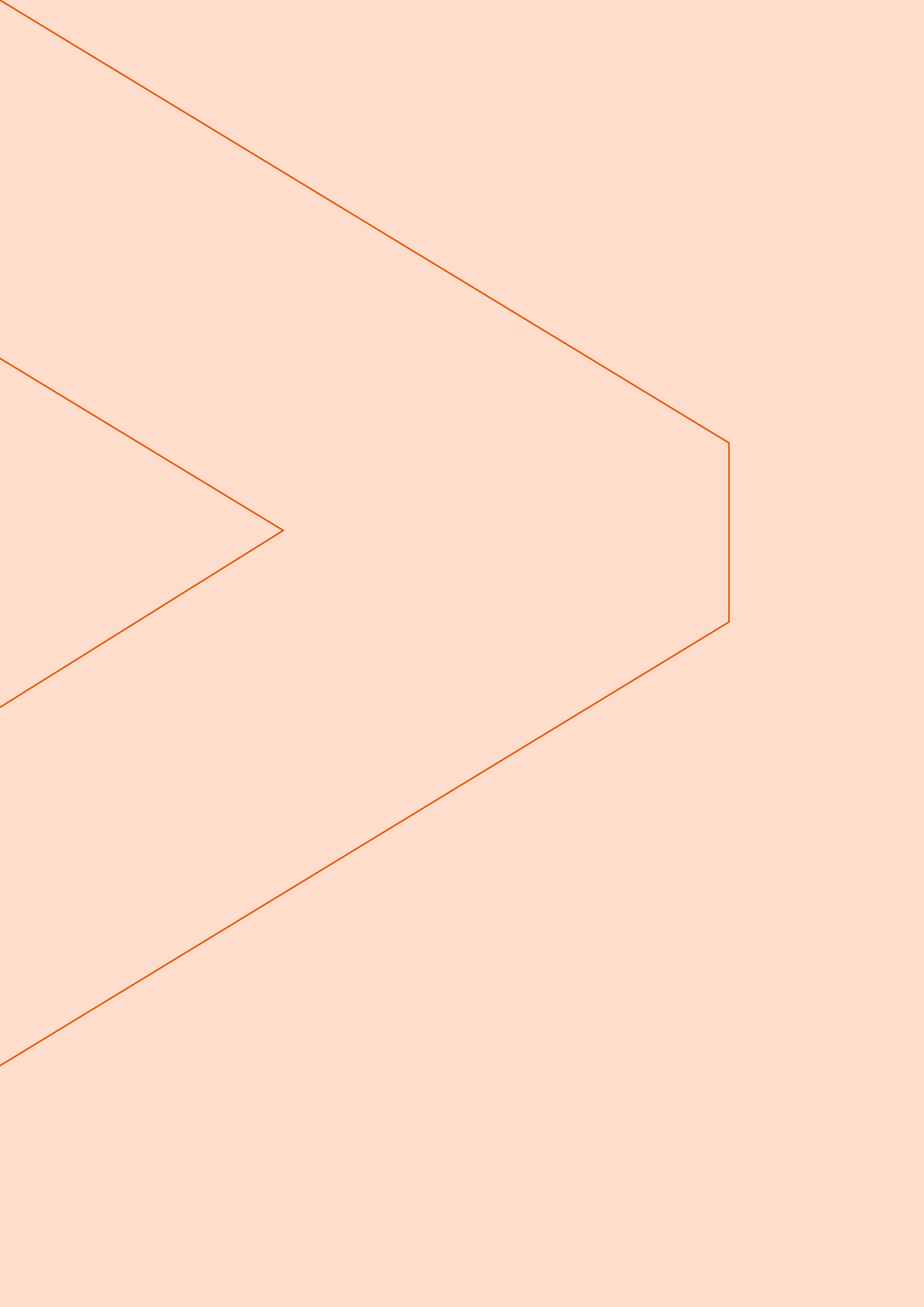
#### 9. KOESTEREN EN UITDRAGEN VAN ONZE UITSTEKENDE REPUTATIE.

We willen met Matexi onze ijzersterke reputatie hooghouden. Het juiste beeld over Matexi top-of-mind krijgen bij alle stakeholders, is voor ons dan ook een belangrijke doelstelling.

#### 10. ZOEKEN EN ONTWIKKELEN VAN NIEUWE MARKTSEGMENTEN ZOWEL NAAR PRODUCTEN ALS NAAR GEOGRAFIE.

We zijn een flexibele organisatie die anticipeert op externe evoluties en proactief zoekt naar nieuwe businessopportuniteiten, zowel wat locaties als wat nieuwe producten betreft.





**BUURTEN IN DE WERELD**

# **STRIJP-S, HET CREATIEVE EN CULTURELE HART VAN EINDHOVEN, NEDERLAND**

**Matexi leert door te kijken.  
Steeds op zoek naar goede oplossingen  
voor buurtontwikkeling laat Matexi zich  
inspireren door historische en  
hedendaagse buurten en  
stadsontwikkelingsprojecten  
die bewezen hebben dat  
ze goed functioneren.**

## Strijp-S, het creatieve en culturele hart van Eindhoven

Strijp-S is een gebied van 27 hectare aan de rand van het centrum van Eindhoven. Decennialang was het terrein de thuisbasis van electronicagigant Philips. Eind jaren negentig besliste de fabrikant het industriegebied af te stoten en zich gefaseerd terug te trekken uit het als industrieel erfgoed bestempelde gebied. In 2001 kochten bouwonderneming VolkerWessels en de gemeente Eindhoven, verenigd in de PPS 'Park Strijp Beheer', het industrieterrein. Hun doel: Strijp-S transformeren tot het nieuwe creatieve centrum van Eindhoven met een unieke mix van wonen, werken, leren en ontspannen.

Het bureau 'West 8' onder leiding van Adriaan Geuze kreeg de opdracht om het masterplan uit te werken. De kern van Strijp-S bestaat uit een 60 meter brede laan: de Torenallee. Deze dominant aanwezige wandel- en fietsboulevard met dubbele rij platanen doorkruist als een groene ader het volledige projectgebied. Daarnaast is Strijp-S opgedeeld in drie zones - Spoorzone, Kastanjevelden, Driehoek - die oorspronkelijk verschillende functies toebedeeld kregen. Over de jaren heen is die strikte scheiding tussen wonen, werken en ontspannen losgelaten en wijzigde het bestemmingsplan. Vandaag zijn er gebouwen met zowel woon- als werklofts.

### UNIEKE COMBINATIE VAN NIEUW EN HISTORISCH

In 2010 verrezen de eerste woningen, de start van de vierde en laatste fase staat gepland voor 2022. Over al die jaren heen werden meer dan 4.000 nieuwe woningen gerealiseerd, gaande van industriële luxelofts over appartementen tot condo's: compacte en betaalbare leefruimten van 50 m<sup>2</sup> met gemeenschappelijke voorzieningen. Kenmerkend voor het nieuwe stadsdeel is de combinatie van nieuwe en historische gebouwen. Het gebied is niet gepolijst. Strijp-S heeft een imposante en robuuste uitstraling. Als link naar het verleden werden industriële elementen in de openbare ruimte bewust rauw gelaten en werden enkele iconische fabrieksgebouwen behouden als baken voor de buurt, zoals het Klokgebouw en de Hoge Rug.

Strijp-S is een creatieve en innovatieve stadsbuurt op het vlak van kunst, design en techniek. Er is een mix van gerenommeerde internationale technologiebedrijven, kennisinstituten en start-ups. Het gebied is perfect voor ondernemers en makers. Het beschikt over alle faciliteiten die nodig zijn om nieuwe ideeën te testen en te realiseren. Buurtbewoners worden actief gestimuleerd om hun eigen leefomgeving te creëren.





Bovendien zijn er veel festivals, pop-up-evenementen en locaties waar de bewoners elkaar spontaan kunnen ontmoeten. Bijvoorbeeld in Area 51, het grootste indoorskatepark van Nederland, op de maandelijkse zondagsmarkt FeelGoodMarket, in de vershal Het Veem, in het cultuurhuis Natlab enzovoort.

Strijp-S is goed bereikbaar, zowel per fiets als met het openbaar vervoer. De buurt ligt vlak bij het centrum van Eindhoven, direct naast het treinstation 'Strijp-S' en de binnenring. Het mobiliteitsplan voor Strijp-S omvat naast basisvoorzieningen zoals parkings en fietsstallingen ook een uitgekiend systeem van elektrische deelfietsen, -scooters en -auto's met de bijhorende laadinfrastructuur. Er is een realtime-mobiliteitsplanning via een app, dynamische routeverwijzing en een integratie met het openbaar vervoer. Fietsers worden verwend met brede, goed verlichte fietspaden en voldoende plaats om fietsen veilig te stallen.

#### STRIJP-S ALS 'LIVING LAB'

Om steden socialer, comfortabeler en duurzamer te maken, wil Strijp-S als 'living lab' fungeren: het wil een dynamische omgeving zijn waar innovatieve producten en diensten als (proef)project kunnen worden uitgerold en ontwikkeld. Alles staat in het teken van de levenskwaliteit van bewoners en bezoekers. In Strijp-S hangen er bijvoorbeeld sensoren die de luchtkwaliteit meten, maar er is ook slimme verlichting en camera's die vervoersbewegingen volgen en analyseren. Die camera's vergemakkelijken de zoektocht naar een vrije parkeerplaats wat leidt tot minder zoekkilometers en dus ook minder uitstoot van uitlaatgassen.

Strijp-S wordt algemeen beschouwd als een geslaagde gebiedstransformatie en mocht daarvoor twee prijzen in ontvangst nemen. In 2013 werd het project bekroond met De Gulden Feniks in de categorie 'Gebiedstransformatie'. In 2019 volgde de NEPROM-prijs voor de succesvolle samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaars. Zij slaagden erin het gebied te transformeren tot een multifunctionele buurt met respect voor en vindingrijkheid in het omgaan met de bestaande gebouwen en de sociale structuur.

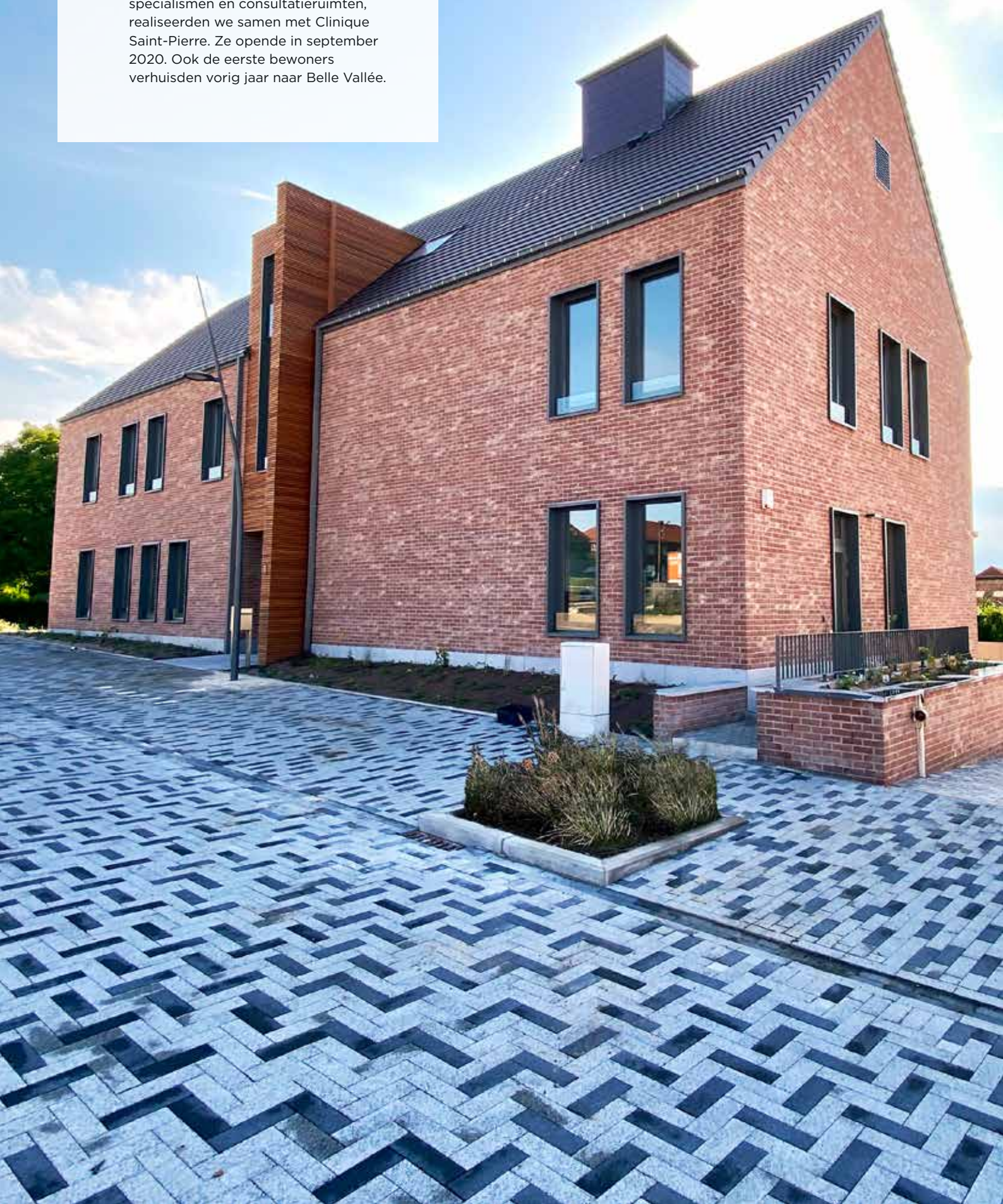


# GOVERNANCE



Bij het ontwerpen van buurten houden we rekening met de nodige lokale voorzieningen en collectiviteit.

**Belle Vallée** in **Geldenaken** is zo'n voorbeeld. In 2020 werkten we de polikliniek, de boomgaard in een openbaar park, de eerste 27 woningen en 28 appartementen af. De polikliniek van 1.300 m<sup>2</sup>, met meer dan 15 specialismen en consultatieruimten, realiseerden we samen met Clinique Saint-Pierre. Ze opende in september 2020. Ook de eerste bewoners verhuisden vorig jaar naar Belle Vallée.



# Deugdelijk bestuur

**Deugdelijk bestuur is de wijze waarop ondernemingen worden bestuurd, beheerd en gecontroleerd. Het omvat een reeks regels en procedures voor de besluitvorming binnen de onderneming, en verdeelt zo de macht en verantwoordelijkheid over de raad van bestuur, managers, aandeelhouders, vennootschappen en andere beheerders. Wereldwijd wordt deugdelijk bestuur een steeds belangrijkere factor om de mate van duurzaamheid binnen een bedrijf te meten.**

Al meer dan 75 jaar is Matexi een familiebedrijf, met anno 2020 familieleden van de vierde generatie als aandeelhouders. We zijn sterk lokaal verankerd, en zetten in op een transparante bedrijfsstructuur. Zo moedigen we werknemers aan om openlijk hun feedback te delen (anoniem indien gewenst), en voorzien we daarvoor de nodige middelen. Daarnaast bevragen we onze werknemers regelmatig om sterke punten en mogelijkheden tot verbetering te identificeren. Ook over de financiën is Matexi transparant: de financiële status is bekend voor medewerkers en wordt jaarlijks publiek gemaakt in het activiteitenverslag.

Reeds in 2008 koos Matexi ervoor om de raad van bestuur te versterken met externe bestuurders. Hun aantal is de voorbije jaren enkel toegenomen, en eind 2020 bestond de raad van bestuur voor meer dan de helft uit externe bestuurders. Een auditcomité ziet toe op de integriteit van de financiële informatieverstrekking, de administratieve organisatie en interne controlesystemen en de systemen voor risicomanagement. Het benoemings- en remuneratiecomité ten slotte,

adviseert de raad van bestuur over zaken als het HR-beleid, het algemene remuneratiebeleid, de vergoedingen en de successieplanning voor de leden van de raad van bestuur, het auditcomité en het benoemings- en remuneratiecomité. Net als in de raad van bestuur zetelen ook in de subcomités en het directiecomité verschillende externe bestuurders.

In 2021 kiest Matexi voor het eerst in zijn 75-jarige geschiedenis voor een niet-familiale CEO. Bij de algemene vergadering van 5 mei 2021 neemt Olivier Lambrecht de fakkel over van Gaëtan Hannecart. Dat Hannecart daarna niet de taak van voorzitter van de raad van bestuur opneemt is opnieuw een voorbeeld van deugdelijk bestuur binnen Matexi. Een professionele en externe voorzitter van de raad van bestuur kan niet alleen fungeren als een soort arbiter die het evenwicht bewaakt tussen de CEO en de familiale aandeelhouders, het creëert ook meer duidelijkheid voor de medewerkers.

Voor ons is het bedrijf er niet voor de familie, wel integendeel. De familie is er voor het bedrijf. Dat betekent dat we ons als familie ten dienste van de onderneming stellen.

**Gaëtan Hannecart**  
CEO Matexi

# Raad van bestuur en comités

## Raad van bestuur

De raad van bestuur staat in voor de goedkeuring van de strategie en het algemene beleid en voor het toezicht op de concrete uitvoering van het businessplan en de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen. Eind 2020 bestaat de raad van bestuur van Matexi NV uit acht leden, van wie naast de gedelegeerd bestuurder, vijf externe bestuurders en twee vertegenwoordigers van de familie. De raad van bestuur van Matexi vergaderde acht keer in 2020.

> **Jo Van Biesbroeck** (voor JoVB BV)

- bestuurder en voorzitter raad van bestuur Matexi en Abacus Group
- andere mandaten: bestuurder Patinvest/SFI Luxembourg; bestuurder Inno.com; bestuurder DeNil; bestuurder, voorzitter auditcomité Etex; bestuurder, voorzitter auditcomité en lid remuneratiecomité Telenet; bestuurder Franklinia Swiss Fund, Arboretum Wespelaar, Anti Cancer Fund en Kick Cancer

> **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)

- gedelegeerd bestuurder Matexi, Matexi Projects, Abacus Invest en Abacus Group; bestuurder Matexi Real Estate Finance; bestuurder Sibomat; bestuurder QuaeroQ
- andere mandaten: bestuurder Group Louis Delhaize, N-Side, SIPEF, voorzitter Financière de Tubize; bestuurder en medeoprichter Itinera Institute vzw; voorzitter en medeoprichter YouthStart vzw; voorzitter Guberna vzw, medeoprichter en bestuurder Belgium's 40 under 40

> **Bénédict Vande Vyvere** (voor Nimmobo NV)

- bestuurder Matexi, Matexi Real Estate Finance, Abacus Invest en Abacus Group

> **Bruno Vande Vyvere** (voor Brunim NV)

- bestuurder Matexi, Matexi Real Estate Finance, Abacus Invest en Abacus Group

> **Bernard Delvaux** (voor BCConseil BV)

- bestuurder Matexi
- andere mandaten: CEO Sonaca Group; voorzitter HEC Liège Management School; bestuurder Carmeuse; bestuurder Gaming1; bestuurder Floridienne

> **Karel Van Eetvelt** (voor Dorebor BV)

- bestuurder Matexi
- andere mandaten: CEO Royal Sporting Club Anderlecht; bestuurder ProLeague; bestuurder Eyckerheyde vzw; voorzitter Sporta vzw

> **Walter de Boer** (voor NG 53 Consult BV)

- bestuurder Matexi
- andere mandaten: CEO BPD Europe BV; vicevoorzitter Raad van Commissarissen Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie Industrieel erfgoed; voorzitter Bouwfonds Kunststichting; bestuurder Bouwfonds Cultuurfonds; bestuurder International Foundation Housing Planning (IFHP); bestuurder International New Town Institute

> **Sonja Rottiers** (voor SdL Advice BV)

- bestuurder Matexi
- andere mandaten: CEO en Regional Director voor Europa, het Midden-Oosten en Afrika van Lloyd's Insurance Company; bestuurder en lid auditcomité Kinopolis Group

## Auditcomité

Het auditcomité is een adviserend orgaan van de raad van bestuur van Matexi.

Het ziet toe op en evalueert de integriteit (juistheid, volledigheid) van de financiële informatieverstrekking, de administratieve organisatie en interne controlesystemen en de 'risk management' systemen. Het auditcomité superviseert de werkzaamheden van de commissaris en fungeert als bijkomend aanspreekpunt voor de commissaris, zonder afbreuk te doen aan de rol van de raad van bestuur.

Het auditcomité kan auditopdrachten opdragen aan het management of aan de interne auditor, en zal geïdentificeerde tekortkomingen of zwakheden in het interne controlesysteem, alsook een eventueel 'remediation plan', bespreken met het management en/of de commissaris. Vanaf mei 2021 wijzigt de benaming van het auditcomité naar "Audit, Risk & Finance Committee" en wordt de scope ervan uitgebreid tot het financieringsbeleid en belangrijke beslissingen mbt. externe project- of corporate financiering en buitenbalansverplichtingen (bijv. garantielijnen). Tegelijkertijd wordt de samenstelling uitgebreid met een vierde lid.

Het auditcomité bestaat uit drie leden te kiezen onder de leden van de raad van bestuur, waarbij de meerderheid moet bestaan uit externe bestuurders. Als voorzitter van het auditcomité wordt aangewezen: een externe bestuurder te kiezen onder de leden.

Het auditcomité van Matexi bestaat uit:

- > **Sonja Rottiers** (voor SdL Advice BV)
  - lid en voorzitter
- > **Bénédicte Vande Vyvere** (voor Nimmobo NV)
  - lid
- > **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV),
  - lid (vanaf 5 mei 2021)
- > **Jo Van Biesbroeck** (voor JoVB BV)
  - lid

Het auditcomité rapporteert op kwartaalbasis aan de raad van bestuur en kwam vier keer samen in 2020.

## Benoemings- en remuneratiecomité

Het benoemings- en remuneratiecomité is een adviserend orgaan van de raad van bestuur van Matexi.

Het benoemings- en remuneratiecomité kan beraadslagen en voorstellen formuleren aan de raad van bestuur over volgende onderwerpen:

- > het high level hr-beleid
- > de samenstelling van de raad van bestuur, het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het executief comité
- > het vergoedingsbeleid voor de leden van de raad van bestuur, het auditcomité en het BenRemCo
- > het algemeen remuneratiebeleid en de individuele verloningspakketten aangaande de leden van het executief comité
- > de successieplanning aangaande de functies binnen het executief comité

Het benoemings- en remuneratiecomité bestaat uit minstens drie leden te kiezen onder de leden van de raad van bestuur, waarbij de meerderheid moet bestaan uit externe bestuurders. Als voorzitter van het benoemings- en remuneratiecomité wordt aangewezen: een externe bestuurder te kiezen onder de leden.

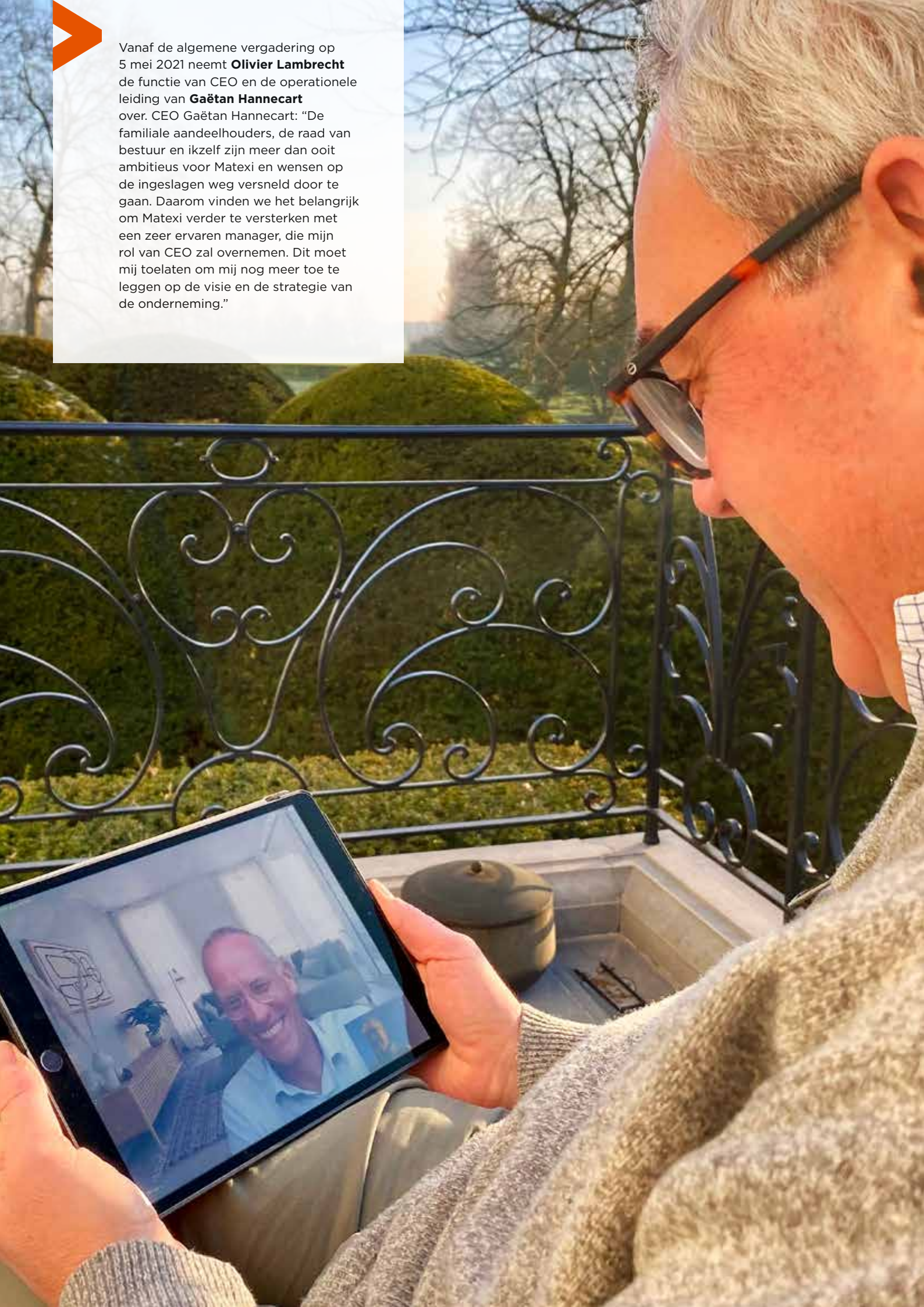
Sinds eind 2020 bestaat het benoemings- en remuneratiecomité van Matexi uit:

- > **Jo Van Biesbroeck** (voor JoVB BV)
  - lid en voorzitter
- > **Bernard Delvaux** (voor BCConseil BV)
  - lid
- > **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
  - lid
- > **Walter de Boer** (voor NG 53 Consult BV)
  - lid

Het benoemings- en remuneratiecomité kwam vijf keer samen in 2020.



Vanaf de algemene vergadering op 5 mei 2021 neemt **Olivier Lambrecht** de functie van CEO en de operationele leiding van **Gaëtan Hannecart** over. CEO Gaëtan Hannecart: "De familiale aandeelhouders, de raad van bestuur en ikzelf zijn meer dan ooit ambitieus voor Matexi en wensen op de ingeslagen weg versneld door te gaan. Daarom vinden we het belangrijk om Matexi verder te versterken met een zeer ervaren manager, die mijn rol van CEO zal overnemen. Dit moet mij toelaten om mij nog meer toe te leggen op de visie en de strategie van de onderneming."



# Operationeel Management

## Directiecomité of executief comité

Het directiecomité is verantwoordelijk voor de formulering van voorstellen met betrekking tot de strategie en het beleid, de uitvoering van de businessplannen en de goedkeuring en opvolging van de operationele projecten ter uitvoering van de strategie en het beleid.

Het directiecomité bestaat uit:

- > **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
  - CEO, voorzitter directiecomité, (tot 4 mei 2021)
- > **Olivier Lambrecht** (voor Realize BV)
  - Lid directiecomité (vanaf 17 februari 2021)
  - CEO (vanaf 5 mei 2021)
- > **Didier Delplanque** (voor Kalis CommV)
  - Chief Construction Officer
- > **Dirk Blendeman** (voor Shinrai BV)
  - Chief People & Process Officer, (tot 14 maart 2021)
- > **Frederik Van Damme** (voor Fortjen BV)
  - Regional Business Director Regio Oost- en West-Vlaanderen
- > **Ivan Van de Maele** (voor De Blauwhoeve BV)
  - Secretary General
- > **Jimmy Sterckx** (voor Sterckx Business Services B)
  - Regional Business Director Regio Antwerpen – Limburg – Vlaams-Brabant
- > **Kristoff De Winne** (voor DW Consulting BV),
  - Acquisition & Development Director a.i. (vanaf 22 maart 2021)
- > **Luc Parmentier** (voor Meeûs & Parmentier Properties BV)
  - Regional Business Director Regio, Brussel – Wallonië

- > **Matthijs Keersebilck** (voor Loupau BV)
  - Sales, Marketing & Communication Director
- > **Miroslaw Bednarek**
  - Regional Business Director Regio International
- > **Philip Goris** (voor PG Consulting CommV)
  - Chief Financial Officer
- > **Wouter Coucke** (voor Lires BV)
  - Acquisition & Development Director, (tot 22 maart 2021)

**Olivier Lambrecht** versterkte MATEXI in februari 2021. Vanaf de algemene vergadering op 5 mei 2021 neemt hij de functie van CEO op en neemt hij de operationele leiding over van Gaëtan Hannecart. Lambrecht behaalde een master in Toegepaste Economische Wetenschappen en Handelsingenieur aan de Universiteit Antwerpen. Hij begon zijn carrière in 1993 bij Accenture. In 2005 stapte hij over naar AB InBev waar hij verschillende functies bekleedde op corporate en regionaal niveau, vooral in hr- en organisatiefuncties. In 2015 stapte hij over naar The Kraft Heinz Company als Vice-President People & IT, en de laatste drie jaar was hij Group Chief HR Officer en Transformation Officer bij Emaar, het grootste vastgoedbedrijf in Dubai, actief in community development, winkelcentra, hospitality en entertainment in het Midden-Oosten en Azië.

## Investeringscomité

Het investeringscomité is verantwoordelijk voor de evaluatie van de investeringsvoorstellen en de beslissingsname op zes belangrijke momenten in de loop van een vastgoedproject.

Het investeringscomité bestaat uit:

- > **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
  - CEO, voorzitter van het investeringscomité
- > **Bruno Vande Vyvere** (voor Brunim NV)
  - bestuurder en Business Manager
- > **Didier Delplanque** (voor Kalius CommV)
  - Chief Construction Officer
- > **Ivan Van de Maele** (voor De Blauwhoeve BV)
  - Secretary General
- > **Matthijs Keersebilck** (voor Loupau BV)
  - Sales, Marketing & Communication Director
- > **Kristoff De Winne** (voor DW Consulting BV),
  - Acquisition & Development Director a.i. (vanaf 22 maart 2021)
- > **Philip Goris** (voor Pg Consulting CommV)
  - Chief Financial Officer
- > **Wouter Coucke** (voor Lires BV)
  - Acquisition & Development Director, (tot 22 maart 2021)

Investeringsvoorstellen worden gepresenteerd door drie leads die samen verantwoordelijk zijn voor een vastgoedproject: de Business Lead, de Construction Lead en de Finance & Administration Lead.

In functie van de markt en de regio worden ook de respectievelijke Regional Business Director en de Business Manager betrokken bij de besluitvorming.

In functie van de specificiteit van een project worden de Chief People & Process Officer of vakexperten bij de besluitvorming betrokken. In 2020 kwam het investeringscomité één keer per week samen.

Vanaf mei 2021 wordt het investeringscomité een formeel subcomité van de raad van bestuur aan wie door de raad van bestuur de bevoegdheid voor bepaalde investeringsbeslissingen zal gedelegeerd worden, binnen het door de raad van bestuur vastgelegde investeringsbeleid.

## Management

Het Regional Management Team kent de markt en de mogelijkheden en werkt volgens de project centric aanpak. Daarbij staat het project centraal en zijn zowel de Business Lead als de Construction Lead en de Finance & Administration Lead samen verantwoordelijk voor het succes van het project.

De 14 lokale markten worden geleid door de Business Managers. Zij beheren de Business Portfolio's (BP). Hun rol is divers: goede contacten onderhouden met publieke organisaties, overheden en grondeigenaars; zoeken naar, analyseren en aankopen van gronden; ontwikkelingsmogelijkheden op de aangekochte sites onderzoeken en uitwerken; het vergunningstraject en de commercialisatie van de buurtontwikkelingen aansturen. Drie Business Managers staan in voor de leiding van onze belangrijkste binnenstedelijke projecten, onze A-projecten: **Quartier Bleu** in **Hasselt**, **Antwerp Tower** in **Antwerpen** en **4 Fontainen** in **Vilvoorde**.

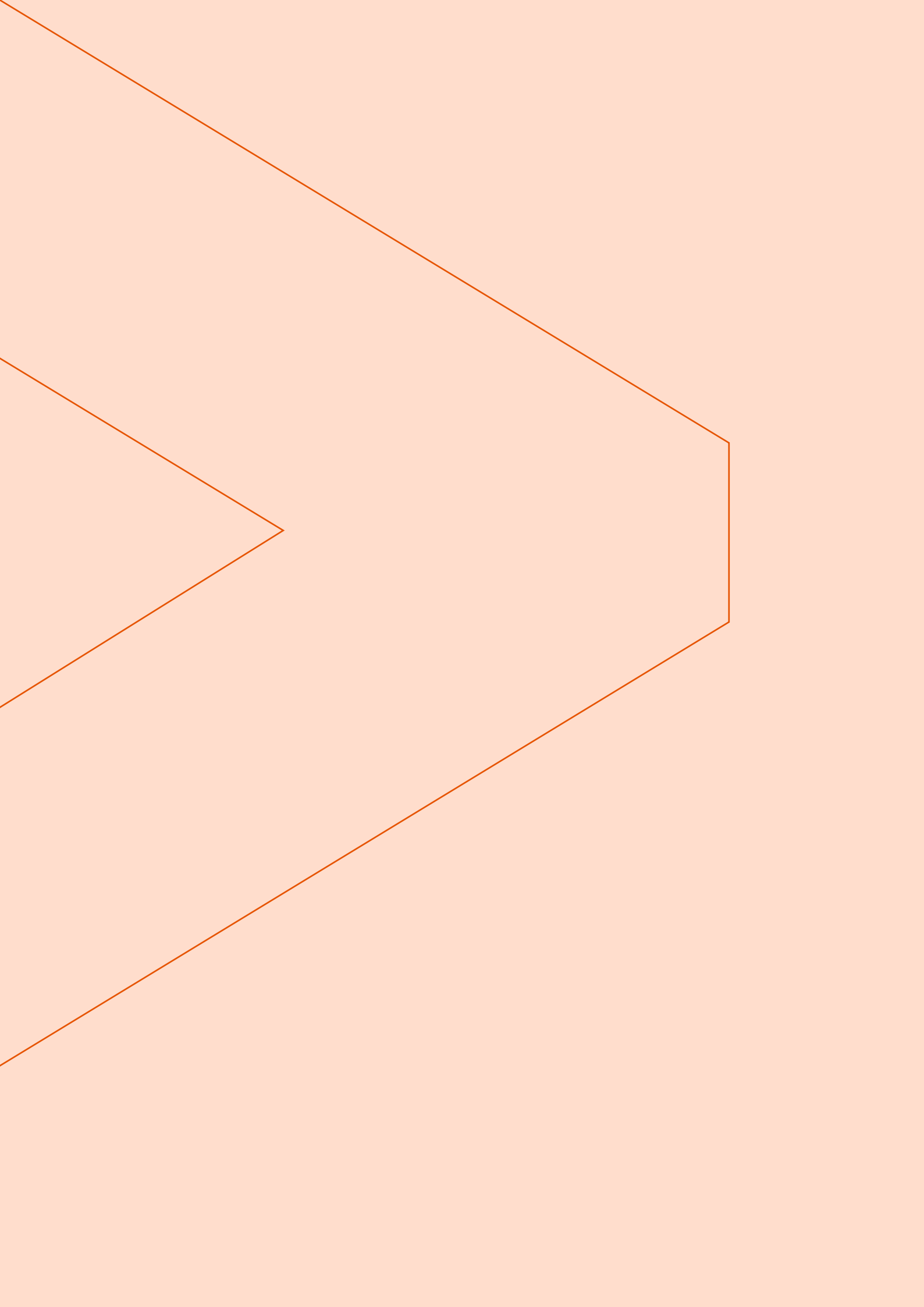
- > **Bart Van Caenegem** (voor Cevima BV)
  - Business Manager BP West-Vlaanderen
- > **Bruno Vande Vyvere** (voor Brunim NV)
  - Business Manager BP Antwerpen (tot 1 februari 2021)
- > **Caroline Franz**
  - Business Manager BP Vlaams-Brabant
- > **Didier van Ingelgem** (voor BeetoBe BV)
  - Business Manager BP Brussel
- > **Gil Lavend'Homme** (voor Mamédo BV)
  - Business Manager BP Hainaut
- > **Klaas Lombaert** (voor LO-CO BV)
  - Business Manager 'A Project 4 Fontainen'
- > **Luc Van Rysseghem** (voor Varires BV)
  - Business Manager 'A Project Antwerp Tower'
  - Business Manager BP Antwerpen (vanaf 1 februari 2021)
- > **Luc Parmentier** (voor Meeùs & Parmentier Properties BV)
  - Business Manager BP Luxembourg GD a.i.
  - Business Manager BP Brabant Wallon (tot 28 februari 2021)
- > **Monika Perekitko**
  - Business Manager BP Warsaw
  - Business Manager BP Cracow (tot 28 februari 2021)

- > **Piotr Byrski**
  - Business Manager BP Cracow (vanaf 1 maart 2021)
- > **Régis Ortman** (voor R. Ortman BV)
  - Business Manager BP Liège, Namur, Prov. Luxembourg
- > **Renaud Naiken** (voor INMOVE)
  - Business Manager BP Brabant Wallon (vanaf 1 maart 2021)
- > **Tom Van Becelaere** (voor AnnTo BV)
  - Business Manager BP Limburg
- > **Trui Tydgat** (voor CNSLT BV)
  - Business Manager BP Oost-Vlaanderen

Het Regional Management Team voor Construction en F&A is:

- > **Eric Renier** (voor EL<sup>2</sup>A srl)
  - Regional Construction Manager RBWL
- > **Henk Carron**
  - Regional Construction Manager ROWV
- > **Marek Straszak**
  - Regional Construction Manager RINT
- > **Wim Smekens** (voor Zafferana BV)
  - Regional Construction Manager RALV (tot 30 april 2021)
- > **Koenraad Van den Broek** (voor Lemon Shark BV)
  - Regional F&A Manager RALV
- > **Stijn Grymonpré**
  - Regional F&A Manager ROWV
- > **Xavier Robeyns**
  - Regional F&A Manager RBWL
- > **Zofia Szymonska**
  - Regional F&A Manager RINT

Vanuit de hoofdzetel in Waregem ondersteunen de centrale teams in de knowledge clusters de regio's. Via de centrale teams bouwt MATEXI deskundigheid op rond specifieke thema's. Daardoor kunnen we effectiever omgaan met complexe en veelomvattende opdrachten en sneller reageren op veranderingen in de markt of op het vlak van technologie.



**BUURTEN IN DE WERELD**

# **GEZINSVRIENDELIJKE BUURT IN ALTONA, HAMBURG, DUITSLAND**

**Matexi leert door te kijken.  
Steeds op zoek naar goede  
oplossingen voor buurtontwikkeling  
laat Matexi zich inspireren door  
historische en hedendaagse buurten en  
stadsontwikkelingsprojecten  
die bewezen hebben dat  
ze goed functioneren.**

## Meer woonruimte, meer openbare ruimte, meer Altona

Altona is het westelijkste district van de Duitse stad Hamburg en ligt aan de rechteroever van de Elbe. Midden in het district lag vele jaren een braakliggend terrein waar vroeger de brouwerij Holsten en het goederentreinstation Altona huisden. Door de grote nood aan duurzame, binnenstedelijke woonruimte werd beslist het gebied te ontwikkelen tot een gevarieerde en gezinsvriendelijke buurt: 'Mitte Altona'.

In 2010 schreef de stad Hamburg een wedstrijd uit met een uitgebreid eisenpakket voor de deelnemende architectenbureaus. Voorafgaand aan de wedstrijd hadden de inwoners van Hamburg, deskundigen, investeerders en andere stakeholders tijdens verschillende workshops hun wensen en ideeën voor de nieuwe buurt kunnen uiten. Op basis van dit intensieve informatie- en inspraakproces stelden de winnende Hamburgse kantoren André Poitiers Architect Stadtplaner RIBA en arbos Freiraumplanung een masterplan op dat het parlement in 2012 met een grote meerderheid goedkeurde. Het plan omvatte drie basisdoelstellingen: van Mitte Altona een boeiende en levendige buurt maken waar iedereen gelijk aan het sociale leven kan deelnemen en waar een innovatief mobiliteitsplan heerst.

### INCLUSIEVE BUURT MET INTEGRATIEPROJECT

In Mitte Altona komen er op termijn zo'n 3.500 wooneenheden op een oppervlakte van 26 hectare. De eerste bouwphase startte in 2015 met de ontwikkeling van 1.600 appartementen en eindigt in 2022 met de oplevering van de nieuwe districtsschool. De buurt heeft ook vier kinderdagverblijven, een centraal park en twee buurtpleinen. Verspreid over de buurt zijn er kleine winkels, cafés, restaurants en in het oude goederendepot is er een commercieel centrum. Qua 'look and feel' sluit Mitte Altona mooi aan bij de omliggende buurten dankzij bouwblokken met soortgelijke hoogte, breedte, vormgeving en aanzicht. Om de bewogen geschiedenis van de buurt niet te vergeten werden historische structuren geïntegreerd en monumenten als oriëntatie- en identificatiepunten behouden. De watertoren, het voormalige spoorwegdepot en de 'Kleiderklasse' - het gebouw voor de uniformen van het spoorwegpersoneel - werden bijvoorbeeld integraal bewaard.





Mitte Altona is een inclusieve buurt waar verschillende soorten huishoudens - gezinnen, alleenstaanden, hulpbehoevenden - en inkomensgroepen een thuis vinden. Een derde van de woningen zijn sociale woningen, een derde huurwoningen en nog een derde koopwoningen. Een deel van de gebouwen is verplicht voorbehouden voor integratieprojecten. Iedereen in Mitte Altona kan gelijk deelnemen aan het dagelijkse sociale leven, los van geslacht, leeftijd, sociale of culturele achtergrond. Drempelvrije openbare ruimten en gebouwen, eenvoudige en makkelijk begrijpbare openbare informatie, een begeleidingssysteem voor blinden en slechtzienden... zijn allemaal zaken die daartoe bijdragen.

#### **DISTRICTSPARK ALS RESULTAAT PARTICIPATIEPROJECT**

Een park mocht uiteraard niet ontbreken in een gebied waar uiteindelijk zo'n tienduizend mensen zullen wonen. Het park is maar liefst 8 hectare groot en ligt centraal in het gebied. In een meerfasig participatietraject konden mensen van verschillende afkomst, met verschillende levenssituaties, leeftijden en levensstijlen zeggen hoe het park eruit moest zien. Het Zwitserse bureau Rotzler Krebs und Partner Landschaftsarchitekten won de wedstrijd en het nieuwe districtspark werd

aangelegd als een vloeiend weidelandschap dat zich zuidwaarts uitstrekt over het hele gebied. Het park heeft onder meer speel- en sportterreinen, zonneterrassen, een klein bos, speeltuin, stadstuin, speelfontein en amfitheater.

Mitte Altona is een auto- en verkeersluwe buurt met drempelloze, fiets- en voetgangersvriendelijke straten en pleinen. Weinig openbare parkeerplaatsen, innovatieve mobiliteit, goed openbaar vervoer en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden moeten de bewoners aanmoedigen om de auto te laten staan. In het mobiliteitsstation zijn er verschillende soorten fietsen te huur zoals elektrische bakfietsen, riksja's, vouwfietsen en ook fietskarren en rolstoeltransporters. Behalve deelauto- en carpoolsystemen zijn er ook veel bus- en S-Bahnlijnen én een mobiliteitsdienst die advies geeft over reizen door de stad zonder eigen auto. Leuk weetje: de meeste straten in Mitte Altona dragen de naam van belangrijke Hamburgse vrouwen.



# **ONZE ACTIVITEITEN IN 2020**



Matexi vroeg in 2020 een vergunning aan om de site van **Bétons Lemaire**, gelegen in het hart van **Ottignies**, te herbestemmen. Zo wordt dit gebied van 8,6 hectare herontwikkeld met de bouw van 600 woningen. De eerste fase betreft het gebied tussen de rue du Monument en de Dijle; de tweede, op het schrijnwerk van Decoux, aan de spoorzijde (die de toegangspoort tot de toekomstige ecowijk zal zijn); en de derde, de site van Bétons Lemaire, tussen de twee spoorwegen, waarop 80 appartementen en huizen zullen worden gebouwd. In tussentijd werd in samenspraak met de buurt onder andere een skatepark en lasergames ingericht op de site.



# Analyse van de residentiële vastgoedmarkt in België, Polen en Luxemburg 2020

De residentiële vastgoedmarkt kende een bewogen jaar 2020, dat natuurlijk in sterke mate werd gekenmerkt door de effecten van Covid-19. In de verschillende landen waar wij opereren -België, Polen en het Groothertogdom Luxemburg- zorgde een algemene lockdown aanvankelijk voor een sterke afname van activiteit in de eerste jaarhelft van 2020. Vanaf juni was er echter een sterke inhaalbeweging waarneembaar. Dat was enerzijds het gevolg van een tijdelijk onevenwicht op de vastgoedmarkt, en anderzijds een gevolg van verschuivende voorkeuren van kopers, die vaker opteerden voor woningen met tuinen/appartementen met terrassen. Daarnaast zorgden de (economische) onzekerheid en de lage spaarrentes ervoor dat vastgoed als investering een interessant alternatief bleef.

## RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN BELGIË

Op 1 januari 2020 telde België 5.577.016 woongelegenheden, verspreid over 4.573.099 gebouwen. Ten opzichte van een jaar eerder nam het aantal woongelegenheden toe met 62.684 ofwel 1,1 procent, wat in de lijn der verwachtingen lag. De stijging was het meest uitgesproken in Vlaanderen met 1,3 procent, ten opzichte van 1,1 procent in Brussel en 0,9 procent in Wallonië. Appartementen zijn met bijna 1,5 miljoen woongelegenheden, ofwel 26,9 procent van de totale Belgische woningvoorraad, het meest vertegenwoordigd en zijn veruit de meest voorkomende woonvorm in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In Vlaanderen en Wallonië blijven open bebouwingen de meest voorkomende woonvorm. De leeftijd van de gebouwen verschilt nog altijd sterk van gewest tot gewest. In Vlaanderen is 32,4 procent van de gebouwen na 1981 opgetrokken, terwijl dat in Wallonië 21,4 procent bedraagt en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest slechts 6,8 procent.

Gedurende de eerste negen maanden van 2020 werden in België bouwvergunningen uitgereikt voor 40.399 nieuwe woongelegenheden, verspreid over 21.418 nieuwe gebouwen. Daarnaast werden bouwvergunningen uitgereikt om 22.004 gebouwen te renoveren. Daarmee daalde zowel het aantal uitgereikte bouwvergunningen voor nieuwe gebouwen (-3,3% ten opzichte van dezelfde periode in

2019), alsook het aantal bouwvergunningen voor renovaties (-2,8%). Die daling is voornamelijk het gevolg van de vertraging bij steden en gemeentes door Covid-19. Van de uitgereikte bouwvergunningen voor nieuwe woongelegenheden was 54 procent bestemd voor appartementen en 46 procent voor woonhuizen.

Het aantal vastgoedtransacties in 2020 lag volgens de Notarisbarometer slechts 2,7 procent lager in vergelijking met het voorgaande jaar. De verwachting was dat het totale aantal transacties nog lager zou liggen, vanwege de lockdown in het voorjaar. In april en mei 2020 lag het aantal transacties bijvoorbeeld nog respectievelijk 23,8 en 29,7 procent lager dan in het jaar daarvoor. Vanaf juni was er echter sprake van een sterke inhaalbeweging, waardoor het totale aantal transacties slechts in beperkte mate is afgenomen in 2020. De afname in het aantal transacties was voornamelijk zichtbaar in Brussel (-4,8%) en Vlaanderen (-4,2%). In Wallonië steeg het aantal vastgoedtransacties zelfs lichtjes met 0,8 procent ten opzichte van een jaar eerder.

Covid-19 zorgde niet alleen voor een zekere verschuiving in activiteit op de vastgoedmarkt, maar had eveneens een significant effect op de vastgoedprijzen. Na een lange periode van inactiviteit op de vastgoedmarkt stonden kandidaat-kopers in de tweede jaarhelft te

Ten oosten van Middelkerke-bad, tussen de Oostendelaan en het open poldergebied, ontwikkelt Matexi de kindvriendelijke woonbuurt **Middelkerke Oostendelaan**. In totaal gaat het om 89 nieuwe woningen, verdeeld tussen gesloten, halfopen en open bebouwing, allemaal met drie of vier slaapkamers. De grootste troef van de autoluwe woonbuurt is de ligging op wandelafstand van het strand, grenzend aan het open polderlandschap en aan een nieuwe, groene open ruimte van 10 hectare. Met verschillende groene zones en speelpleintjes en vlakbij verschillende fietsknooppunten, trekken we met dit project zowel nieuwe bewoners als tweedeverblijvers aan.



trappelen om vastgoed te kopen. Door die inhaalbeweging ontstond er een tijdelijk marktnevenwicht, waardoor de prijzen van woonhuizen in België stegen met 5,7 procent, tot gemiddeld 276.993 euro. Voor appartementen was eenzelfde tendens waarneembaar, met een stijging van 6,8 procent tot 244.112 euro. Die stijgingen kunnen ook gedeeltelijk toegewezen worden aan het feit dat vooral in het duurdere segment huizen en appartementen werden verkocht. Kopers kozen vaak voor woningen met een tuin, een balkon of wat extra ruimte om in alle rust van thuis uit te kunnen werken. Daarnaast was er ook een sterke vraag naar luxevastgoed en tweede verblijven aan onder andere de Belgische kust.

Waar de Notarisbarometer de opdeling maakt naar gewesten en provincies, maakt de Residentiële Vastgoedprijsindex (Statbel) het onderscheid tussen bestaande en nieuwbouwwoningen. Tijdens het derde kwartaal van 2020 lagen de prijzen voor alle woningen en appartementen 3,1 procent hoger dan een jaar eerder. De prijsstijging voor bestaande woningen bedroeg 4,1 procent en de prijzen van nieuwe woningen en appartementen lagen 0,3 procent hoger dan een jaar eerder.

Tot slot was het ondanks corona sterke jaar 2020 op de Belgische vastgoedmarkt mede het gevolg van de aanhoudende lage hypothecaire rentes. De Nationale Bank van België rapporteerde in november 2020 een rentevoet van 1,40 procent voor een lening voor de aankoop van een huis met een initiële rentevaste periode voor meer dan tien jaar. Hiermee lag de rentevoet nog 0,29 procentpunt lager dan in januari 2020. De lage hypothecaire rentes, in combinatie met economische en politieke onzekerheid (o.a. de gevolgen van Covid-19 en de brexit), waren er in belangrijke mate verantwoordelijk voor dat het interessant bleef om te investeren in vastgoed, zowel voor eigen bewoning als om te beleggen.

#### RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN POLEN

Bijzonder veerkrachtig, zo kan je de residentiële vastgoedmarkt in Polen in 2020 beschrijven. Na een korte periode van

inactiviteit en daling van de prijzen door Covid-19 herstelde de Poolse vastgoedmarkt al in april. Volgens de gegevens van Eurostat stegen de huizenprijzen in Polen in 2020 zelfs met het op een na hoogste tempo in Europa, na het Groothertogdom Luxemburg. De waardeinstijging van het vastgoed in Polen werd net als in België veroorzaakt door lage rentevoeten. Ook viel de stijgende vraag naar woningen met tuin/balkon en/of een extra (bureau)kamer op, ingegeven door de Covid-19-pandemie en het verplichte telewerk.

In 2020 werden in Polen 221.978 wooneenheden opgeleverd. Hiermee steeg het aantal met 7 procent ten opzichte van het voorgaande jaar (207.425). Projectontwikkelaars waren met een aandeel van 143.770 woningen, ofwel 64,8 procent, verantwoordelijk voor het leeuwendeel in de totale woningproductie. Gegeven de totale bijkomende bewoonbare oppervlakte van 19,6 miljoen vierkante meter, bedroeg de gemiddelde oppervlakte van een bijkomende woning 88,5m<sup>2</sup>.

#### RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN HET GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

Net zoals in België kende de residentiële vastgoedmarkt in het Groothertogdom Luxemburg een lange periode van inactiviteit door Covid-19. Volgens het Nationaal Bureau voor de Statistiek en Economische Studiën lag het aantal verkopen, zowel voor appartementen, individuele huizen als grondpercelen, in het eerste en tweede kwartaal zo'n 20% lager dan dezelfde periode in 2019. In de tweede jaarhelft, na de lockdown, ging het aantal verkopen opnieuw naar een normaal tot hoog niveau. Ondanks de pandemie stegen de vastgoedprijzen in het Groothertogdom Luxemburg in 2020 met ongeveer 15%, het hoogste tempo in Europa.

In het Groothertogdom Luxemburg werden gedurende de eerste 9 maanden van 2020 bouwvergunningen uitgereikt voor 3.693 bijkomende wooneenheden. Dit betekende een daling van 12,1 procent ten opzichte van dezelfde periode in 2019 toen er 4.201 bouwvergunningen werden uitgereikt. Met 2.479 bouwvergunningen, ofwel 67,3 procent, werd de meerderheid uitgereikt aan meergezinswoningen.



**Bukowińska** in de Poolse hoofdstad **Warschau** is in volle ontwikkeling. Dankzij de tram- en metrolijnen en bussen kunnen toekomstige buurtbewoners er genieten van een vlotte bereikbaarheid. Er komen zo'n 180 wooneenheden en een commerciële ruimte. De vele faciliteiten maken van Bukowińska een enorm gegeerde nieuwe buurt. Matexi Polen mag dit jaar tien kaarsjes uitblazen en kon in 2020 vijf nieuwe Poolse projecten verwerven.



# Verwerven

**Het ontwikkelingsproces heeft dikwijls een lange tot soms zeer lange doorlooptijd. De Matexi-buurtten vragen ook steeds zeer belangrijke financiële investeringen. Door deze lange doorlooptijden en vanwege de grote investeringen is het dan ook cruciaal om op de beste plekken het juiste product tegen een scherpe prijs te ontwikkelen. Een goede lokale kennis is hierbij primordiaal. Kleine details kunnen grote consequenties hebben.**

De eerste stap in het ontwikkelingsproces is de verwerving van gronden en buurtsites. Steeds vaker zijn dat braakliggende industriële terreinen, oude fabriekspanden en leegstaande kantoorgebouwen. Dat zijn de grondstoffen voor het ontwikkelingsproces. Daarna volgt het ontwerpen van aangename buurtten, het proces van de vergunningen, de bouw en de verkoop. Met als eindresultaat enthousiaste bewoners die leven in aangename buurtten.

Verwerven is dikwijls een ingewikkeld proces. De te verwerven site is meestal verdeeld over meerdere eigenaars. De waarde van een grond of een pand is afhankelijk van de ontwikkelingsmogelijkheden, de doorlooptijden en de aan het proces verbonden risico's. We evalueren de site niet louter financieel, maar vanzelfsprekend onderzoeken we haar ook grondig in functie van de visie van Matexi: is er voldoende potentieel om een nieuwe, aangename buurt te creëren of een bestaande buurt te verbeteren? Dat alles maakt van het verwerven een creatief en complex traject.

Voor elk van de lokale markten waarin we actief zijn, is het onze ambitie om onze positie van respected local champion verder uit te bouwen en te verstevigen. In 2020 investeerde Matexi dan ook 55 miljoen euro in de verwerving van nieuwe gronden en panden. We verwierven nieuwe stedelijke projecten,

goed voor meer dan 2.000 wooneenheden, in onder meer Luik, Brussel, Warschau en Krakau. De pipeline zit daarmee goed gevuld met toekomstige projecten voor de komende jaren. Een volledig overzicht van onze verwervingen is binnen het opzet van dit activiteitenverslag onmogelijk. We zetten hieronder enkele voorbeelden.

## REGIO OOST- & WEST-VLAANDEREN

In **Gentbrugge** streden we in een PPS-wedstrijd mee voor de ontwikkeling van een nieuwe buurt. Het gaat om een kernversterkend woonproject op een site van 1,2 ha, waarbij rekening wordt gehouden met de historiek van de site. De winnaar is nog niet bekend omwille van de coronapandemie.

## REGIO ANTWERPEN - LIMBURG - VLAAMS-BRABANT

In **Asse** verwierven we de voormalige industriële site van kunststoffenfabrikant **Stillemans**. De site is vijf hectare groot en zwaar vervuild en verloederd. Aan de hand van een participatietraject met de omwonenden plannen we hier een autoluwe buurt voor ruim 400 gezinnen. Er komt een mix van gezinswoningen, appartementen en buurtondersteunende functies. De helft van het domein wordt onverhard ingericht met groen.



Sinds Matexi tien jaar geleden voet aan wal zette in Polen, realiseerden we er 25 projecten. Matexi Polen werkt momenteel aan de realisatie van project **Switezianki** in **Krakau**.

De nieuwe residentiële ontwikkeling is uniek, zowel dankzij de locatie, de architectuur als de afwerking. Het project zal bestaan uit 71 woon-eenheden, en dat in een buurt waar zachte mobiliteit samengaat met bereikbaarheid via het openbaar vervoer.



In **Genk** stelden we ons in het kader van een publiek-private samenwerking (PPS) kandidaat voor de verbouwing van het voormalige WZC Herfstvreugde. Op een oppervlakte van 9.200 m<sup>2</sup> plannen we een nieuwe buurt met de nadruk op intergenerationeel wonen. Door de coronapandemie is de winnaar nog niet bekend.

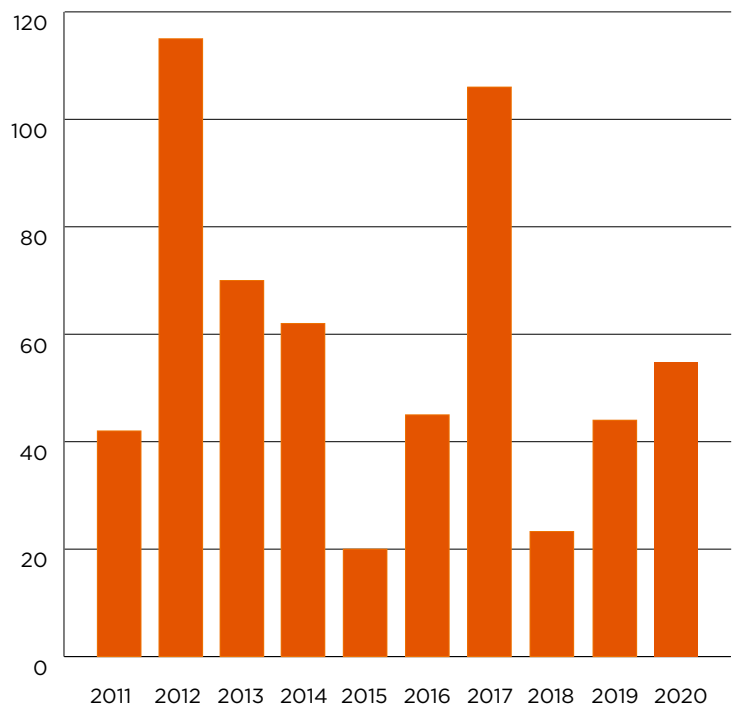
#### REGIO BRUSSEL - WALLONIË

We tekenden het compromis voor een site in de Luikse buurt **Burenville**. Het betreft een voormalig terrein van de Aumonier-steenkoolmijn dat we zullen herontwikkelen naar een nieuwe buurt.

#### REGIO INTERNATIONAL

In Polen lag onze focus vooral op groei door acquisitie. In **Warschau** verwierven we drie nieuwe projecten: **Sokrates** met 100 units in een voormalige autoshowroom met werkplaats, **Bukowińska** met 160 units en **Improwizacji** met 200 units, aansluitend aan de huidige **Na Bielany**-ontwikkeling. In **Krakau** verwierven we twee nieuwe projecten: **Switezianki** met 71 units (Śródmieście-district) en **Facimiech** met 70 units (Prokocim-district).

#### VERWERVINGEN - M€





Doorwaadbaarheid



Groen - blauwe publieke ruimte



Bebouwing

### Voorlopig ontwikkelingsplan van het project Ertbrugge in Wijnegem

Ontwikkelen omvat de grondige analyse van de site, de buurt en de ruime omgeving, de creatie van een ontwerp en dan het bekomen van de vergunningen. Wij dragen met onze projecten bij aan de volledige buurt en plannen niet alleen woningen en appartementen in, maar we realiseren ook andere aspecten van een goede buurt, waaronder mobiliteit, publieke ruimte, groenvoorziening en waterhuishouding.

# Ontwikkelen

**De tweede stap in het bedrijfsproces van MATEXI is ontwikkelen. Deze stap omvat de grondige analyse van de site, de buurt en de ruime omgeving, de creatie van een ontwerp, in samenspraak met de omwonenden en lokale mandatarissen.**

Als buurtontwikkelaar met visie en ervaring dragen we met onze projecten bij aan de volledige buurt. We plannen niet alleen de woningen en appartementen optimaal in, we houden ook rekening met de andere aspecten van een goede buurt zoals mobiliteit, stedenbouw, waterhuishouding, ecologie, groenvoorziening, publieke ruimte en infrastructuur. In deze fase verkrijgen we ook de noodzakelijke vergunningen om het ontwerp te realiseren.

Vastgoedontwikkeling is een plaatsgebonden activiteit, waarbij lokale verankering en de verdere uitbouw van onze positie als local champion belangrijke pijlers zijn. In 2020 verkreeg MATEXI een stedenbouwkundige vergunning voor 1.242 wooneenheden. We stellen vast dat er een algemene vertraging is in het verkrijgen van vergunningen door de complexe regelgeving, tegenstrijdige adviezen en buurtcomités. We werken hieraan door in te zetten op communicatie en participatie met de lokale overheid en de buurt. Op die manier is een buurt 'gedragen' door de buurtbewoners. Een volledig overzicht van de verkregen vergunningen is binnen het opzet van dit activiteitenverslag onmogelijk. We geven enkele voorbeelden.

## REGIO OOST- & WEST-VLAANDEREN

In deze regio verkregen we o.m. een vergunning voor 112 appartementen in **Blankenberge**. **Kortrijk** verleende een stedenbouwkundige vergunning voor acht appartementen en een commercieel gelijkvloers langs de M. Liebaertlaan. Het gaat hier over een deel van het toekomstige inbreidingsproject tussen de M. Liebaertlaan en de Vlaanderenkaai. Daar realiseren we in totaal 58 appartementen en 17 gezinswoningen op de voormalige

fabriekssite Bruynooghe's Koffie. Bij deze ontwikkeling schenken we extra veel aandacht aan groenaanleg en de veiligheid van de zwakke weggebruiker. De nieuwe buurt zal beschikken over een kwalitatief openbaar domein met graspleinen, een wadi, een gedeeltelijk overdekte ontmoetingsplaats, fietsenstalplaatsen, zitgelegenheden ...

## REGIO ANTWERPEN - LIMBURG - VLAAMS-BRABANT

Met het oog op de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt **Ertbrugge** in **Wijnegem** organiseerden we samen met de gemeente een cocreatieweek: een reeks inspraakmomenten voor de inwoners en workshops onder leiding van een ontwerpteam. Meer dan 200 geïnteresseerden gaven ideeën. Die input gaten we in een masterplan dat de basis vormt om het woongebied verder vorm te geven.

In de woonbuurt **Eksterlaer** in **Deurne** verkregen we een vergunning voor 49 wooneenheden. De site van 15 ha bestaat uit verschillende autoluwe woonerven waar op termijn ruim 580 gezinnen een nieuwe thuis zullen vinden. Drie hectare van de buurt is voorbehouden voor groenzones en een grote waterpartij.

Nog in de provincie Antwerpen, in **Willebroek**, transformeren we de vroegere site van papierfabriek **De Naeyer** tot een levendige, gezinsvriendelijke en autoluwe buurt met in totaal 350 wooneenheden waaronder 64 gezinswoningen. In 2020 kregen we een vergunning voor 20 wooneenheden.

Stad **Tienen** keurde de omgevingsvergunning goed voor het woonproject **Donsite**. Op de terreinen van de voormalige technische school in het centrum van de stad ontwikkelen we



Na verschillende overlegmomenten binnen het participatietraject voor **Vetex** in **Kortrijk** werd er een gedragen masterplan opgemaakt. Dat omvat een ruim stadspark van 1,5 ha en een publieke ruimte voor verschillende sport- en spelmogelijkheden met de bestaande Engelse tuin erin geïntegreerd. De autoluwe woonzone telt 33 woningen in een mix van grondgebonden eengezinswoningen, gestapelde woningen en meergezinswoningen. Daarnaast speelt het project ook in op voorzieningen als crèche, school en recreatie.



een autovrije woonbuurt van 55 are met ruimte voor een 50-tal gezinnen en met aandacht voor kwalitatieve groene ruimte, zoals een gemeenschappelijke moestuin.

#### REGIO BRUSSEL – WALLONIË

We verkregen de vergunning voor het project **La Régence** in de Luikse buurt **Grand Léopold**. Het gebouw op de hoek van de straten Cathédrale en Régence wordt gesloopt en maakt plaats voor een gebouw van zes verdiepingen met tien appartementen en een commerciële benedenverdieping.

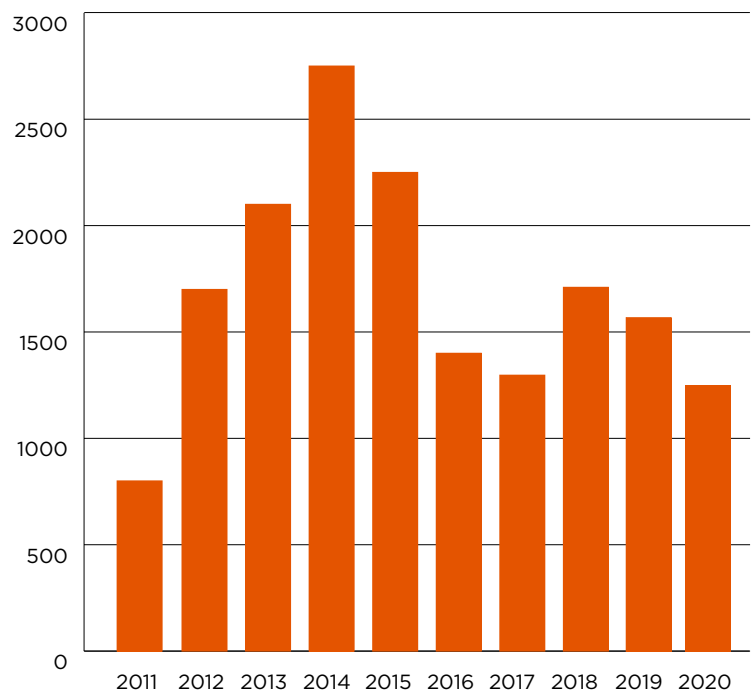
De herbestemming van de oude site van bouwbedrijf **Bétons Lemaire** in **Ottignies** kwam eind 2020 weer op gang met de vergunningsaanvraag voor de eerste fase van

de nieuwe buurt. In drie fasen zullen we dit gebied van 8,6 ha herontwikkelen tot een ecobuurt met 600 wooneenheden. De eerste fase, 'Les rives d'Ô', bestaat uit ongeveer 80 appartementen en verschillende commerciële ruimtes verdeeld over twee gebouwen met een ondergrondse parkeergarage.

#### REGIO INTERNATIONAL

In **Warschau**, Polen, werd het **Żeromskiego**-project vergund, bestaande uit 153 appartementen en elf handelsruimten. In de gevel van het gebouw zullen we ook nestkastjes inbouwen. In het vergunde **Grzybowska**-project met 232 appartementen voorzien we een laadstation voor elektrische wagens en een afhaalpunt voor pakjes.

VERGUNDE UNITS





De **Leopoldskazerne** in **Gent** transformeert van een historische militaire site tot een bruisende stadsbuurt waar historiek, duurzaamheid en dynamiek hand in hand gaan. Samen met Ciril creëert Matexi een buurt met 82 appartementen, 10 woningen en tal van commerciële en socio-culturele ruimtes. Zo krijgt de Provincie Oost-Vlaanderen er binnenkort zijn eigen stek in een nieuw Provinciehuis en komt er een eigentijds hotel, een kinderdagverblijf en leslokalen. Bovendien wordt de binnentuin een levendig groen plein te midden van de Gentse museumwijk, met het SMAK, MSK en de Bijlokesite op een steenworp afstand.



# Bouwen

**Voor de bouw van onze buurten werken we enkel samen met langetermijnrelaties, onze preferentiële uitvoerende partners. Zo onderhouden we langetermijnrelaties met honderden competente en trouwe aannemers en onderaannemers.**

Voor onze grote werven doen wij een beroep op regionale en nationale actoren. Daarnaast hechten we ook veel belang aan de lokale verankering van onze leveranciers, want dat brengt ons dicht bij de klant en maakt het mogelijk om snel te schakelen.

Onze meer dan 70 Project Engineers, Construction Planners, Construction Managers en Customer Advisors volgen dagelijks de aannemers op onze werven op. Ze blijven continu in contact met hen en monitoren op die manier de kwaliteit van onze werven.

## 1.206 OPGELEVERDE WOONEENHEDEN

Dankzij onze vertrouwensrelatie met nationale, regionale en lokale (onder) aannemers verstevigen we ook onze positie als gewaardeerde local champion in elk van de lokale markten waarin we operationeel zijn. In 2020 leverde Matexi 1.206 woningen en appartementen op. Van de opgeleverde wooneenheden zijn er 618 appartementen en 588 woningen. De balans helt zo steeds meer over naar meergezinswoningen. Een volledig overzicht van onze constructieactiviteiten in 2020 is binnen het opzet van dit activiteitenverslag onmogelijk. We geven enkele voorbeelden.

## REGIO OOST- & WEST-VLAANDEREN

De transformatie van de **Leopoldskazerne** in **Gent** van een verouderd en gesloten militair complex naar een multifunctionele en levendige stadsbuurt is gestart met de bouw van een ondergrondse multifunctionele ruimte waar een depot, archief en parking komen. Tegen eind 2023 komen hier 82 appartementen, tien woningen en tal van commerciële en socioculturele ruimtes.

Ook in Oost-Vlaanderen zetten de Aalsterse burgemeester **Christoph D'Haese** en de schepen van Ruimtelijke Ordening **Caroline Verdoodt** in juni de eerste spadesteek van De Weverij, het volgende gebouw op **Pier Kornel**. Dat is de nieuwe woonbuurt die we samen met Revive bouwen op de voormalige Tupperwaresite. De Weverij wordt een gemengd bouwblok met 15 stadswoningen en 50 appartementen rondom een collectieve binnentuin.

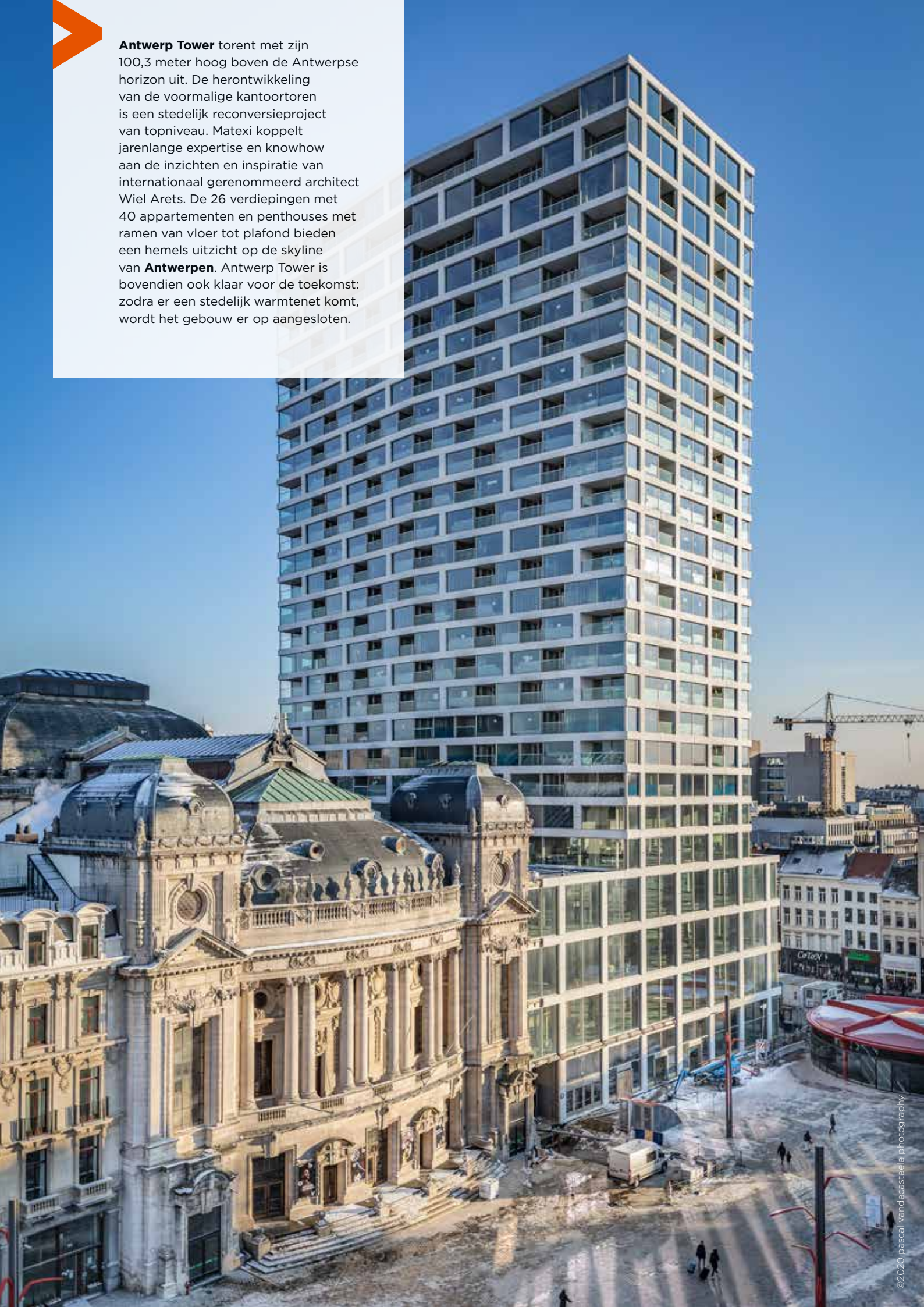
## REGIO ANTWERPEN - LIMBURG - VLAAMS-BRABANT

In **Quartier Bleu**, het nieuwe stadsdeel aan de Hasseltse Kanaalkom, dwarsboomde Covid-19 de langverwachte feestelijke opening van de retail en horeca eind maart 2020. Midden mei waren bezoekers dan toch welkom om de winkelboulevard met 22.000 m<sup>2</sup> aantrekkelijke winkelconcepten en 3.000 m<sup>2</sup> horecazaken te ontdekken, zij het onder strenge veiligheidsmaatregelen. Daarnaast konden we de eerste 116 appartementen opleveren. Aan de Boerenkrijgsingel in **Hasselt** leverden we **residentie Alba** op. Dat woon- en kantoorgebouw met opvallende voorgevel omvat 52 appartementen, vier kantoren, ondergrondse parkeergarages en is een baken aan de rand van de stad.

Nog in Limburg, in **Diepenbeek**, realiseren we aan de **Paul Piperslaan** een nieuwe duurzame buurt met 16 woningen en 24 appartementen. De waardevolle bomen op de site integreren we in een parkzone van 3.000 m<sup>2</sup>. Het grondwater dat we tijdens de bouwwerken oppompten, stelden we ter beschikking voor hergebruik aan inwoners, gemeentediensten en plaatselijke landbouwers. Zo blijven we bijdragen aan duurzaam waterbeheer.



**Antwerp Tower** torent met zijn 100,3 meter hoog boven de Antwerpse horizon uit. De herontwikkeling van de voormalige kantoorstoren is een stedelijk reconversieproject van topniveau. Matexi koppelt jarenlange expertise en knowhow aan de inzichten en inspiratie van internationaal gerenommeerd architect Wiel Arets. De 26 verdiepingen met 40 appartementen en penthouses met ramen van vloer tot plafond bieden een hemels uitzicht op de skyline van **Antwerpen**. Antwerp Tower is bovendien ook klaar voor de toekomst: zodra er een stedelijk warmtenet komt, wordt het gebouw er op aangesloten.



**Antwerp Tower** was ooit de lelijkste kantoortoren van **Antwerpen**. Dankzij de intensieve renovatiewerken in 2020 is de transformatie naar een prachtige woontoren met 240 appartementen, ruimte voor retail, restaurants en ondergrondse parkeerplaatsen bijna rond.

Ondanks de coronapandemie gingen de werken aan de nieuwe stadsbuurt **4 Fontein** in **Vilvoorde** onverminderd voort. Op termijn zullen zo'n 1.000 gezinnen hier thuishkomen. De residenties Waterzicht en 't Brughuis verzezen uit de grond. Op 't Brughuis werd traditiegetrouw de meiboom geplant.

#### REGIO BRUSSEL - WALLONIË

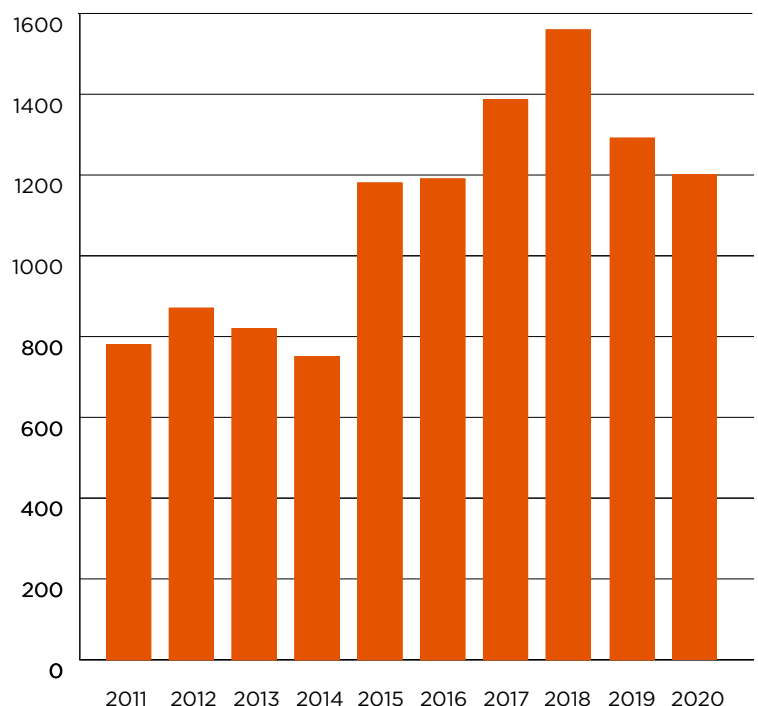
In Waals-Brabant, **Geldenaken**, krijgt de nieuwe woonbuurt **Belle Vallée** vorm. Op termijn zullen 300 gezinnen zich hier thuis voelen. De eerste bewoners zijn al verhuisd en de nieuwe polikliniek, in samenwerking met Clinique Saint-Pierre, is opgeleverd. Dit project omvat ook een landschapspark met een recreatieve en educatieve boomgaard en de aanleg van een ringweg om de verkeersdruk op het stadscentrum van Geldenaken te verlichten.

161 duurzame woningen, 130 appartementen, een buurthuis, een crèche, een boomgaard, een collectieve moestuin, speeltuinen en buurtwinkels: dat zal er allemaal te vinden zijn in **I-Dyle**, de ecobuurt in **Genappe**. I-Dyle voldoet aan 22 van de 25 criteria uit de referentiegids Duurzame Wijken van het Waalse Gewest. Enkele daarvan zijn biodiversiteit, afvalbeheer, lichtinval op de gevels en natuurlijk licht, een goede functionele en sociale mix en respect voor het erfgoed. Nadat er heel wat constructiewerk verricht werd, hebben de eerste inwoners hun intrek genomen in de duurzame buurt.

#### REGIO INTERNATIONAL

In de Poolse hoofdstad **Warschau** startte de bouw van de eerste fase van het project **Na Bielany**. Op de site van 2,4 ha komen twee gebouwen van vijf verdiepingen, goed voor 159 appartementen, een commerciële ruimte op de benedenverdieping en een ondergrondse garage met meer dan 250 parkeerplaatsen.

#### OPGELEVERDE UNITS



**Quartier Bleu**, het grootste vastgoedproject van België, met meer dan 400 appartementen, biedt een brede waaier aan woonaanbod. Bewoners hebben de keuze: van appartementen en studio's tot stadswoningen of penthouses. Dankzij de mix van wonen, winkelen, recreatie en parkeren vlak naast het water van de Blauwe Boulevard is **Hasselt** de winkelhoofdstad van Limburg. De succesvolle verkoop in 2020 bewijst de grote populariteit van Quartier Bleu.



# Verkopen

**Tijdens de vierde en laatste stap in ons bedrijfsproces zorgen we ervoor dat elke klant – in alle vertrouwen – een gepaste woning vindt, in een buurt waarin hij of zij zich goed voelt.**

Onze Sales Consultants begeleiden de klant in deze zoektocht. Na de verkoop hanteren onze Customer Advisors een helder stappenplan om de klant op een persoonlijke manier te begeleiden tot aan het moment van oplevering. Sinds de start van MATEXI in 1945 maakten we op die manier al meer dan 42.500 gezinnen gelukkig met een kwalitatieve woning in een aangename buurt.

Dankzij onze positie van local champion slaagden we erin om in 2020 een recordaantal wooneenheden te verkopen. We verwezenlijkten de woondroom van 1.605 gezinnen, waarbij we 487 huizen, 868 appartementen en 250 vrije bouwgronden verkochten. Een volledig overzicht van de verkopen is binnen het opzet van dit activiteitenverslag onmogelijk. We sommen enkele voorbeelden op.

## REGIO OOST- & WEST-VLAANDEREN

De woonbuurt **Wolfputstraat** in **Oostakker** werd uitverkocht. Speciaal aan deze buurt zijn de drie woningen op maat van Diensten-centrum Mozaïek vzw. Er wonen nu 15 mensen met een verstandelijke beperking naast zo'n 100 andere gezinnen.

Dankzij dit inclusief woontraject kunnen zij hun leven zo zelfstandig mogelijk inrichten. Nog in Oost-Vlaanderen werd de start van de verkoop van de woonunits in **De Kazerne** (de voormalige Leopoldskazerne) grondig voorbereid in 2020.

## REGIO ANTWERPEN – LIMBURG – VLAAMS-BRABANT

In **Quartier Bleu**, het hippe nieuwe stadskwartier in **Hasselt**, werd het woonaanbod uitgebreid met de residenties Docksite en The Connector. De twee nieuwe telgen aan de Blauwe Boulevard omvatten een mix van studio's, appartementen en penthouses. Beide gebouwen onderscheiden zich door hun kleinschaligheid.

In **Tienen** startte de verkoop van de laatste fase van **'t Lycée**. Op de voormalige schoolsite vlak bij het centrum ontwikkelen we een nieuwe stadsbuurt met 87 appartementen, 25 woningen, drie ruimtes voor buurt-activiteiten en een buurtpark als centrale rust- en ontmoetingsplek. Bewoners kunnen hun wagen kwijt in de ondergrondse parking, waar plaats is voor 160 wagens.



In **Andenne** ontwikkelen we **Clos des Ours**. Gelegen tussen Luik en Namen, biedt de nieuwe buurt veel groen in een rustige omgeving, maar toch dicht bij de stad en haar voorzieningen. Voor de nieuwe buurt werd veel aandacht besteed aan de exterieuraanleg met grote groene ruimtes, die aansluiten bij de omringende landelijke ziel. De buitenfaciliteiten van de woningen in Clos des Ours zijn ontworpen om rust te bevorderen, met autovrije paden die elkaar ontmoeten en met een centrale buitenruimte waar kinderen in alle veiligheid kunnen spelen. De 32 appartementen met terras en parkeerplaats, verdeeld over 3 gebouwen, geven het gevoel midden in een park te wonen.



### REGIO BRUSSEL - WALLONIË

In de provincie Namen liep de verkoop van deze twee projecten vlot: de eerste van drie kleinschalige bouwblokken in de buurt **Clos des Ours** in **Andenne** is uitverkocht. In **La Clé des Champs** in **Bouge** werden de eerste en tweede fase van deze ecobuurt uitverkocht. Ook de woningen van de eerste fase in de woonbuurt **Belle Vallée** in **Geldenaken**, waren erg in trek bij kopers.

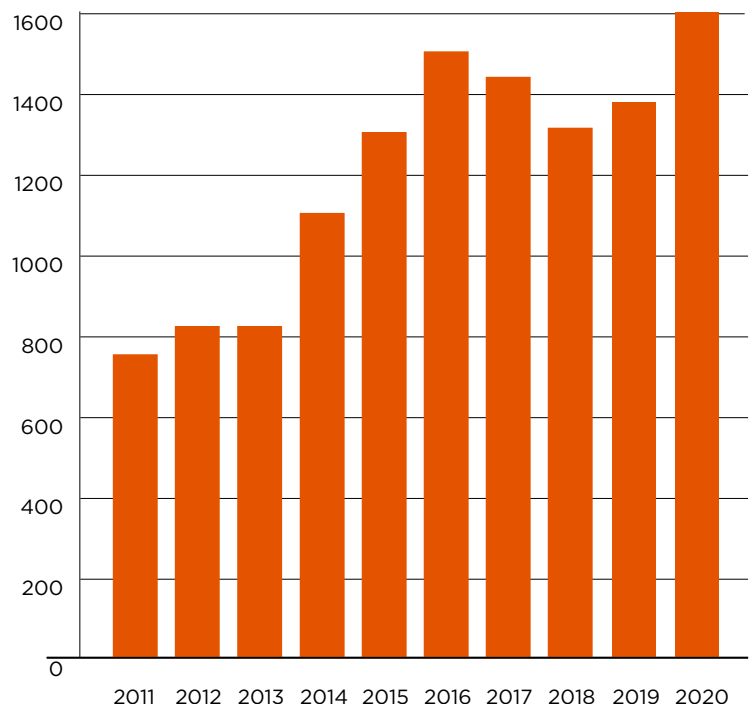
### REGIO INTERNATIONAL

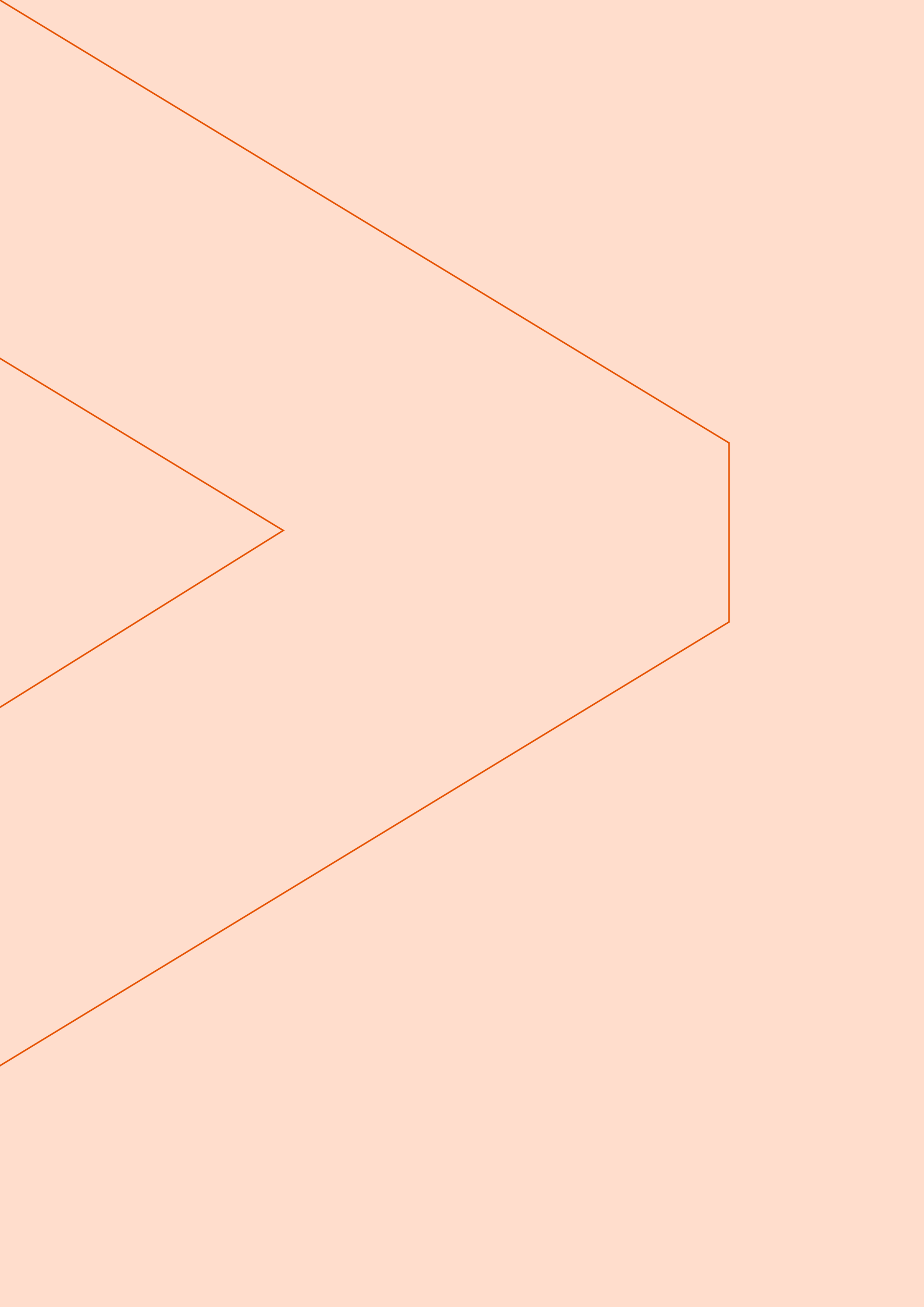
In Polen verkochten we de woontoren **Pulawska 186** aan de Aurec Capital groep. Het gebouw telt 17 verdiepingen en bevat meer dan 200 wooneenheden en 86 parkeerplaatsen. Het wordt een herkenbaar, architecturaal baken in de buurt Mokotów in **Warschau**. Met een waarde van meer dan 100 miljoen Poolse zloty (zo'n 22 miljoen euro) is de verkoop een van onze grootste transacties op de Poolse private verhuurmarkt.

Nog in Polen startte de verkoop van de derde en laatste fase van het woningcomplex **Omulewska 26**. Dankzij het elegante ontwerp en de unieke omgeving verwachten we dat de 139 appartementen van deze fase even goed in de smaak zullen vallen als de units uit de eerste fases. **Omulewska 26** bevat in totaal 479 eenheden en ligt op slechts een paar 100 meter van de Wiatraczna-rotonde in **Warschau**, met een uitstekende verbinding naar het stadscentrum.

In het Groothertogdom Luxemburg, tot slot, verkochten we negen appartementen ter waarde van 9,1 miljoen euro bruto aan de investeerder AMFIE, die de appartementen voor langetermijndoelen zal verhuren. Het project moet voltooid en opgeleverd zijn tegen oktober 2021.

VERKOCHTE CONSTRUCTIES





**BUURTEN IN DE WERELD**

# **BELVEDERE, MAASTRICHT, NEDERLAND**

**Matexi leert door te kijken.  
Steeds op zoek naar goede oplossingen  
voor buurtontwikkeling laat Matexi zich  
inspireren door historische en  
hedendaagse buurten en  
stadsontwikkelingsprojecten  
die bewezen hebben dat  
ze goed functioneren.**



## Van oud industrieterrein tot volwaardig stadsdeel

In het noordwesten van de Nederlandse stad Maastricht ligt een 300 hectare groot gebied - Belvédère genaamd - dat zich uitstrekt van de haven Het Bassin in de binnenstad tot het dorpje Smeermaas aan de Belgische grens. Het gebied omvat oude en nieuwe industrie, historische vestigingen en bijzondere natuur. De ontwikkeling van Belvédère startte in 2003 met een publiek-private samenwerking (PPS) tussen stad en beleggers. Na de crisis van 2008 trokken de investeerders en projectontwikkelaars zich noodgedwongen terug en drongen nieuwe ontwikkelingsplannen zich op. De stad hanteerde daarbij een bijzondere visie op stedelijke herontwikkeling: organische transformatie, tijdelijke en permanente functies en herbestemming vormden de uitgangspunten. Het eindbeeld ligt dus niet vast. De stad creëert de randvoorwaarden en laat de invulling over aan de bewoners en gebruikers waarbij duurzaamheid en cocreatie een grote rol spelen.

### VERWILDERD GROENGEBIED WORDT CULTUUR- EN LANDSCHAPSPARK

Grote infrastructuurwerken, zoals de aanleg van een tramverbinding tussen Maastricht en Hasselt en de verlegging van de Noorderbrug over de Maas, kenmerken de ontwikkeling van Belvédère. Vooral de verlegging van de brug bleek een enorme katalysator voor de ontwikkeling. In de eerste plaats verbeterde de doorstroming van het autoverkeer, wat de leefbaarheid en de luchtkwaliteit in de stad ten goede kwam. Daarnaast werd de binnenstad van Maastricht aan de noordzijde opgerekt waardoor verschillende deelprojecten tot ontwikkeling konden komen. Bijvoorbeeld de realisatie van een nieuw stadspark - het Frontenpark - en de ontwikkeling van een nieuw stadsdeel met volop ruimte voor cultuur, innovatie, retail, horeca, onderwijs en wonen - het Sphinxkwartier.

Het Frontenpark is een gebied met 18e en 19e-eeuwse vestingwerken, gebouwen uit de industriële periode én zeldzame natuur. Door zijn slechte bereikbaarheid, dichte begroeiing en het ontbreken van wandelpaden was het gebied jarenlang verlaten. Door de verlegging van de brug werden de Hoge en Lage Fronten opnieuw met elkaar verbonden via een droge gracht en is het park vandaag ruim 20 hectare groot. Stap voor stap heeft de stad het verwilderde natuurgebied omgevormd tot een cultuur- en landschapspark. Er is een groot groen grasveld om te voetballen en te picknicken en er is volop ruimte voor evenementen en optredens. Het park is bewust ruig en avontuurlijk gelaten met hobbelige wandelpaden en vlonders in cortenstaal. Het park is de tegenhanger van het bestaande stadspark aan de zuidzijde van Maastricht.

#### 100.000 M<sup>2</sup> ERFGOED KLAAR VOOR HERBESTEMMING

Grenzend aan het Frontenpark en op een steenworp van het historische centrum ontstaat ook een nieuw stadsdeel: het Sphinxkwartier. Nabij de binnenhaven Het Bassin liggen ongeveer 15 fabrieksgebouwen die vroeger deel uitmaakten van de glas- en aardewerkfabrikant 'Koninklijke Sphinx': goed voor 100.000 m<sup>2</sup> aan industrieel erfgoed, klaar voor herbestemming. De fabrieken zijn vandaag het ideale decor voor creatieve en culturele ondernemers en verrassende projecten. Het Sphinxkwartier staat bekend voor zijn mentaliteit van

vernieuwing, innovatie, creatie, ondernemen en wordt de plek bij uitstek voor studenten, expats, young professionals, jonge gezinnen en oudere mensen die willen genieten van het goede leven in de stad.

Bovendien is het Sphinxkwartier zowel met de auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar. De nieuwe buurt krijgt een eigen tramhalte en ligt op tien minuten fietsen van station Maastricht. Van daaruit is het vlot treinen naar verschillende bestemmingen in Nederland, Duitsland en België. De nieuwe tunnel van de A2 zorgt ervoor dat Maastricht ook met de auto goed bereikbaar is.

De eerste woningen in het Sphinxkwartier zijn opgeleverd en bewoond. Het is een mix van ruime appartementen, luxepenthouses, parkwoningen en mooie stadswoningen met tuin. De komende jaren gaat de bouw volop verder: in totaal worden 700 nieuwe woningen en appartementen gerealiseerd, waaronder ook enkele unieke CPO-projecten. CPO staat voor 'Collectief Particulier Opdrachtgeverschap', waarbij de bewoners vanaf het begin de regie over hun project in eigen handen houden en zelf de architect en aannemer kiezen, alsook het project volledig voorfinancieren. De buurt krijgt een mix van functies met tal van winkels, restaurants, cafés, culturele hotspots. Het is een stadsdeel waar duurzaamheid, samenwerking en ontmoeting centraal staan.

Bron: [www.belvedere-maastricht.nl](http://www.belvedere-maastricht.nl)





**PLANET**

Matexi heeft de ambitie om de voormalige steenkoolmijnsite **Charbonnage du Hasard** in de Luikse gemeente **Cheratte** om te vormen naar een duurzame buurt, uiteraard met respect voor het patrimonium. We streven naar een realisatie van 80 woningen, en dat met meer dan 2,2 hectare groene ruimte, waar het voor buurtbewoners, fietsers en wandelaars fijn vertoeven zal zijn.



# Zorg voor de planeet

**Bij Mategi willen we bijdragen aan een betere leefomgeving en onze positieve impact op het milieu op een structurele manier vergroten. Willen we leven in een wereld waarvan we de natuurlijke rijkdommen uitputten en de biodiversiteit vernietigen? Ons antwoord is neen. De keuze voor hechte, duurzame buurten is geen luxe maar een noodzaak. Net daarom is ecologie bij Mategi een essentieel onderdeel van elk ontwikkelingstraject. We creëren duurzame buurten die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in het gevaar brengen.**

Daarom verweven we onze zorg voor de planeet via vijf thema's in onze projecten en Mategi als bedrijf. Zo willen we een grote impact realiseren op het vlak van Zachte mobiliteit, Watermanagement, Biodiversiteit, Circulariteit & afvalbeheersing en Energietransitie.

Omdat we het belangrijk vinden onze ecologische inspanningen te koppelen aan doelstellingen die wereldwijd erkend zijn, zijn deze thema's ook afgestemd op de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Lees meer over Mategi en de Sustainable Development Goals in het hoofdstuk 'Mategi's duurzaamheidsaanpak' op pagina 31.

## DUURZAME BUURTEN MET EEN TOPSCORE

Bij een evolutie naar een positieve impact op de planeet hoort ook een heldere rapportering. Daarom beoordelen we onze buurten regelmatig met een duurzaamheidsinstrument. Een methode die Mategi veel toepast is de Vlaamse Duurzaamheidsmeter voor Wijken. Die werd ontwikkeld door de Vlaamse overheid en is gebaseerd op het internationaal erkende certificaat BREEAM Communities. Deze tool – Building Research Establishment Environmental

Assessment Method – geeft de buurt een score op het vlak van kwaliteitsbewaking, welzijn en welvaart, mobiliteit, fysisch milieu, groen en natuurontwikkeling, afval en energie, watergebruik en materialen.

We zijn alvast trots om de volgende duurzame buurten met een topscore te kunnen voorstellen:

1. De transformatie van de **Leopoldskazerne** in **Gent** werd gescreend met het internationaal erkende certificaat BREEAM. De ontwikkeling mikt op het label 'Very Good' voor zijn minimale milieu-impact.
2. De buurt **I-Dyle** in **Genappe** wordt ontwikkeld volgens het label 'Ecoquartier' van de Waalse overheid.
3. De buurt **Bétons-Lemaire** in **Ottignies** wordt ontwikkeld volgens het label 'Ecoquartier' van de Waalse overheid.
4. De buurt **4 Fonteynen** in **Vilvoorde** wordt ontwikkeld volgens de principes van de Vlaamse Duurzaamheidsmeter voor Wijken. Hier is een ambitiescore van 85% vastgelegd, goed voor het label 'outstanding'.
5. Ook de buurt **Kerremans** in **Asse** toetsen we aan de Vlaamse Duurzaamheidsmeter voor Wijken. Hier gaan we voor een score van 70% en het label 'excellent'.



Op 10 minuten van het centrum van **Warschau** heeft Matexi Polen een industriële site omgetoverd tot een prachtige stadsbuurt. **Kolska** is een modern project in de bekende buurt Wola. Dit project heeft een schitterende architectuur. Door het volledige project autovrij te maken – er werd voldoende ondergrondse parkeergelegenheid voorzien – werd er veel aandacht besteed aan recreatie en ontmoeting, met onder meer een gezamenlijke tuin, een park en voldoende speel-mogelijkheden voor jong en oud. Over 4 fases gespreid werden in totaal 569 appartementen – die intussen allemaal verkocht zijn – gebouwd en centrale voorzieningen aangelegd.



# Zachte mobiliteit

**De Europese Green Deal pleit voor duurzame mobiliteit: de uitstoot van transport-gerelateerde broeikasgassen moet drastisch dalen tegen 2050. Als buurtontwikkelaar willen we onze bijdrage leveren door zachte mobiliteit te stimuleren en de overstap naar duurzame mobiliteit te begeleiden.**

## OP WANDEL- OF FIETSAFSTAND

Matexi creëert buurten op plaatsen waar basisvoorzieningen maximaal aanwezig zijn in de buurt, of voegt nieuwe voorzieningen toe aan de nieuwe buurt. Het is belangrijk dat voldoende voorzieningen op wandel- of fietsafstand liggen. Daarnaast richten we onze buurten in volgens het STOP-principe: eerst Stappen, dan Trappen, vervolgens het Openbaar vervoer en pas in laatste instantie Privévervoer (de wagen). Verschillende van onze buurten zijn dan ook autoluw: de auto is ondergeschikt en parkeerplaatsen verdwijnen ondergronds of geclusterd aan de rand van de buurt. Met het oog op duurzaam vervoer plaatsen we voldoende fietsenstallingen in onze buurten en zetten we samenwerkingen op met aanbieders van deelmobiliteit, zowel voor deelfietsen als -wagens. Daarnaast plaatsen we sinds 2020 systematisch laadfaciliteiten voor elektrische auto's in de buurten waar dat kan. Ook als bedrijf zetten we stappen naar een emissievrij wagenpark.

## ONZE VERWEZENLIJKINGEN

- > **'t Groen Kwartier** in **Antwerpen** is een autovrije buurt, waar alleen fietsers en voetgangers door kunnen gaan. Auto's parkeren ondergronds en er zijn laadpunten voor elektrische fietsen en auto's.
- > De buurt **Pier Kornel** in **Aalst** is bijna volledig autovrij waardoor er veel ruimte is voor groen en om te spelen.
- > De buurt **4 Fonteynen** in **Vilvoorde** heeft een mobipunt met een bushalte, vijf deelfietsen, een fietsenstalling, twee elektrische deelwagens en een laadpaal. Dit is het eerste mobipunt in België dat werd geplaatst door een private ontwikkelaar.
- > In de buurt **Rogalskiego** in **Krakau** installeren we oplaadpunten voor elektrische auto's.



SOFT MOBILITY



Bij Matexi is ecologie een essentieel onderdeel van elk ontwikkelingstraject. Een mooi voorbeeld is het project **Terneuzenwegel** in **Sint-Niklaas**.

In deze ecologische buurt, aan een nieuw aangelegd park van 4 hectare, werd zowel de kaart van het integraal waterbeheer als die van de biodiversiteit getrokken. Zo vormt de grachtenstructuur een ecologisch waardevol netwerk. Daarnaast werden bloemenweides ingezaaid, waardoor bijen en vogels zich meer dan welkom voelen! In de eerste fase is hier plaats voor 400 energiezuinige woningen, een aantal dat in de volgende fase nog zal worden uitgebreid en aangevuld met voorzieningen als scholen, kinderopvang en een buurtwinkel.



# Watermanagement

In de landen waar MATEXI actief is – België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen – stijgt de waterstress. De Europese Green Deal roept dan ook op tot actie om waterverspilling aan te pakken. Als buurtontwikkelaar hebben we een belangrijke verantwoordelijkheid om de toegang tot water veilig te stellen voor de toekomst. We engageren ons om waterbesparing te stimuleren, meer water te hergebruiken en meer water te laten infiltreren in de grond.

## SLIMME WATERPLANNEN

Dat doen we door enkel nog waterbesparende kranen en douches aan te bieden in het sanitair pakket, en toiletten en wasmachines in woningen op het gelijkvloers steeds aan te sluiten op regenwater. Daarnaast zorgen we voor voldoende natuurlijke buffer- en infiltratiecapaciteit door wadi's op te nemen in het landschapsonwerp van onze buurten. Deze bekkens vangen het regenwater op bij hevige buien en laten het water geleidelijk infiltreren naar het grondwater. In de tuinen en het openbaar domein beperken we het aandeel verharde oppervlakte, om meer waterinfiltratie toe te laten. Tot slot stellen we bronbemaalingswater zo veel mogelijk ter beschikking van de buurt, in plaats van het te laten wegvloeien naar het riool.

## ONZE VERWEZENLIJINGEN

- > In de buurt **4 Fonteinen** in **Vilvoorde** liep tot januari 2021 een tweejarig onderzoeksproject voor het recycleren en hergebruiken van afvalwater. Het water wordt opgevangen en gezuiverd via een innovatief systeem. Het water kan worden gebruikt voor toiletten, wasmachines, schoonmaak en zelfs stadslandbouw of voor de productie van drinkwater.
- > In **Diepenbeek** stelden we gratis bemalingswater beschikbaar aan de buurt, in samenwerking met de gemeente en de organisatie Werfwater.
- > Op het project **Terneuzenwegel** in **Sint-Niklaas** vormt de grachtenstructuur een ecologisch waardevol netwerk. Tegelijk is het een functionele oplossing voor het waterbeheer.





In **Genk** realiseert Matexi de woonbuurt **Veldstraat**. Gelegen op 2,5 kilometer van het centrum van Genk is het een interessante uitvalsbasis naar de groeipolen Thor Park en C-Mine en de Welzijnsampus die in volle ontwikkeling is. De nieuwe buurt zal in totaal 49 grondgebonden woningen tellen, een mix van vrije bouwgronden en open/halfopen/gesloten bebouwingen. Op het gebied van 3 hectare wordt een centrale parkzone de ontmoetingsplek van de buurt. Gelegen op fietsafstand van voorzieningen zoals scholen, winkels en vrijetijdsbesteding, mikken we op jonge gezinnen en tweeverdieners, een groep die in het verleden vaak terechtkwam in de randgemeenten van Genk.



# Biodiversiteit

Met de Biodiversity Strategy heeft de Europese Unie een ambitieus plan opgesteld. Het wil de Europese biodiversiteit tegen 2030 concreet op weg zetten naar herstel, met voordelen voor de mens, het klimaat en de planeet. MATEXI zet hier zijn schouders onder en legt expliciet de focus op biodiversiteit in de buurten die het creëert.

## MEER GROEN IN DE BUURT

Zo bekijken we bij de ontwikkeling van elke MATEXI-buurt de bestaande (en vroegere) groen-blauwe structuren, en kijken we hoe de nieuwe buurt een bijdrage kan leveren aan de ecologische diversiteit van de site en omgeving. Daarnaast integreren we steeds groene elementen, onder meer met gemeenschappelijke tuinen of (pocket)parken. Ook ontwerpen we veel daken als groendaken. Een groendak heeft veel positieve effecten: het absorbeert regenwater, zet CO<sub>2</sub> om in zuurstof, verlaagt de omgevingstemperatuur en draagt bij aan de lokale biodiversiteit.

Tot slot behouden we waardevolle bomen zo maximaal mogelijk en brengen we rijkelijk extra groen aan in de buurt door nieuwe bomen aan te planten of bloemenweides in te zaaien. Daardoor zijn onze buurten niet alleen aangenaam voor de mensen, maar ook voor de dieren die er leven, zoals insecten en vogels.

## ONZE VERWEZENLIJINGEN

- > De buurt **Het Laere** in **Roeselare** kreeg voor zijn groendaken de Tree Award. Ook de buurten **Pier Kornel** in **Aalst**, **de Kouterdreef** in **Gent** en **Marymont** in **Warschau** hebben groendaken.
- > In de buurt **Belle Vallée** in **Geldenaken** plantten we een boomgaard aan die de bewoners van fruit voorziet én een educatieve functie heeft.

- > Op de **Dony-site** in **Tienen**, in 't **Groen Kwartier** in **Antwerpen** en in de buurt **Kolska** in **Warschau** hebben de bewoners gedeelde moestuinen. Op **Quartier Bleu** in **Hasselt** integreerden we een moestuin op het groendak.
- > In de **Bamboestraat** in **Vorst** was het een hoge prioriteit om de bestaande bomen op de site te bewaren. De oude bomen zijn nu beeldbepalende elementen in de collectieve tuin en de verharding is er minimaal, zodat er een minimale impact is op de wortels van de bomen.
- > In 't **Groen Kwartier** in **Antwerpen** en het project **Veldstraat** in **Genk** integreerden we waardevolle oude bomen in het ontwerp van de nieuwe buurt.
- > In **Terneuzenwegel** in **Sint-Niklaas** en **Les Promenades d'Uccle** in **Ukkel** zijn bloemenweides ingezaaid en voelen bijen en vogels zich meer dan welkom. In dat laatste project werden bovendien nestkastjes voor vogels en vleermuizen ingemetseld.
- > In **Żeromskiego 17** in **Warschau** werden tien vogelhuisjes geplaatst.



BIODIVERSITY



**Leopold Views** in **Evere** is een waar transformatieproject. Het oud kantoorgebouw werd er tussen 2016 en 2018 omgetoverd tot een blikvanger in de stad. Matexi draagt bij aan een duurzame manier van stadsverbetering door het hergebruik van een leegstaand gebouw. Het dak van Leopold Views is daarnaast ook voorzien van hernieuwbare energieinstallaties. De ontwikkeling bestaat uit 201 wooneenheden, zowel studio's als appartementen. Biosupermarkt, tandartsenpraktijk, centrum en luchthaven zijn een voor een vlot te bereiken met de fiets of het openbaar vervoer.



# Circulariteit en afvalbeheersing

In verschillende sectoren worden materialen nog op een vervuilende manier gewonnen of verwerkt, met schade voor mens en milieu. Om dit te verminderen stimuleert de EU CO2-neutrale technieken en wordt beleid gevoerd om afval te verminderen. Het principe van een circulaire economie, waarbij materiaal aan het einde van zijn levensduur hergebruikt wordt, kan in de bouwsector een zeer grote positieve impact hebben.

## ERVARING IN RECONVERSIE, AFBRAAK EN HEROPBOUW

Bij MATEXI zetten we al meer dan 20 jaar in op binnenstedelijke activiteiten, met de reconversie, afbraak en heropbouw van verouderde en onaangepaste gebouwen (met hergebruik van materialen) en met de sanering van vervuilde sites. Daarnaast hebben we zowel in onze buurtontwikkelingen als in onze kantoren aandacht voor de manier waarop we omgaan met grondstoffen en afval. Zo zoeken we actief naar duurzamere bouwmaterialen voor onze projecten en passen we BIM-technologie toe om het verlies van materiaal zo veel mogelijk te beperken. Bij de realisatie van onze projecten hebben we aandacht voor een doordacht gebruik van natuurlijke rijkdommen. We gebruiken zoveel mogelijk streekeigen producten en materialen in onze projecten, om transport en vervuiling te beperken. Ook voeren we grond, zand en cement aan en af per schip, in plaats van met vrachtwagens, indien een buurt bereikbaar is via het water. Zo besparen we veel CO<sub>2</sub>-uitstoot.

## ONZE VERWEZENLIJKNINGEN

- > **Leopold Views** in **Evere** is een voormalig kantoorgebouw uit de jaren '70 dat volledig vernieuwd werd. We behielden de betonnen structuur en bekleedden die opnieuw om de toren om te vormen tot kwalitatieve hedendaagse appartementen.
- > Op de **Pier Kornel**-site in **Aalst** behielden en restaureerden we de sheddakstructuur van de voormalige fabriek. Deze fungeert nu als speel- en ontmoetingsplek voor de buurtbewoners
- > Bij **Quartier Bleu** in **Hasselt** werd 400.000 m<sup>3</sup> grond per schip afgevoerd, wat 40.000 vrachtwagenritten uitspaarde. Daarnaast installeerden we een mobiele betoncentrale op de werf. Zand en cement hiervoor werden ook via de binnenscheepvaart aangeleverd.
- > Bij de buurt **4 Fonteinen** in **Vilvoorde** voerden we het equivalent van 1.500 vrachtwagens grond af via het kanaal. Ook hier kwamen zand en cement voor de mobiele betoncentrale op de werf per schip aan.



CIRCULARITY



In **Aalst**, aan de Dender, ontwikkelt Matexi met Revive de stadsbuurt **Pier Kornel**. Deze voormalige industriële site wordt een intergenerationele buurt, met in totaal 450 wooneenheden in een mix van gezinswoningen, appartementen en assistentiewoningen. Met respect voor het industriële erfgoed - de gekende sheddaken op de site werden behouden - wordt er in dit project veel aandacht besteed aan duurzaamheid: de buurt is volledig autoluw en met de aanleg van zonnepanelen en groendaken met een hoog waterbergend vermogen spelen we in op de klimatologische veranderingen. Om de buurt echt te doen leven is er ook ruimte voor een collectieve tuin, winkels, gemeenschapsvoorzieningen en een brasserie. De volledige oplevering is gepland in 2022.



# Energietransitie

Om de effecten van de klimaatverandering af te remmen, moet de wereldwijde CO2-uitstoot naar omlaag. We moeten overstappen van fossiele, niet-hernieuwbare energiebronnen op schone energie. Ook de vastgoedsector speelt een belangrijke rol in die energietransitie. Daarom gaat Mategi voluit voor een groeiend aandeel hernieuwbare energie, meer energie-efficiëntie en een schone energie-infrastructuur.

## DOORDACHT ENERGIEPLAN

Zo ontwerpen we energiezuinige woningen met een degelijke bouwschil – de traditionele bouwmethode met optimale isolatie – en EPB-conforme bouwknopen om warmteverlies in de schil te voorkomen. De woningen spelen optimaal in op de oriëntatie ten opzichte van de zon: glaspartijen of gesloten muren op de juiste plaatsen, indeling van de ruimtes, positie van keukens, badkamer en slaapkamers. Ook passen we hernieuwbare energie toe in onze projecten, met zonnepanelen, warmtepompen, geothermische bronnen of een warmtenet. Die mogelijkheden bekijken we project per project.

Mategi zet bovendien al meer dan 20 jaar stevig in op 'city transforming projects', waarmee we bijdragen aan de vernieuwing en het energiezuiniger maken van het verouderde woningbestand. Sowieso voldoen onze woningen aan de strenge eisen van de energiewetgeving in de regio's waar we bouwen en aan de nieuwe Europese klimaatnormen. Belangrijk daarbij is dat we steeds streven naar energiezuinig én betaalbaar wonen. Voor onze klanten is de betaalbaarheid van een woning van groot belang. Wanneer we energieoplossingen tegen elkaar afwegen houden we daarom zowel rekening met de duurzaamheid als met de budgetvriendelijkheid ervan.

## ONZE VERWEZENLIJKNEN

- > **Quartier Bleu** in **Hasselt** wordt volledig verwarmd en gekoeld met aardwarmte.
- > Op het dak van het appartementsgebouw **Leopold Views** in **Evere** plaatsten we zonnepanelen om de gemeenschappelijke delen van stroom te voorzien. Ook in **Het Laere** in **Roeselare**, **Pier Kornel** in **Aalst** en **'t Groen Kwartier** in **Antwerpen** plaatsten we zonnepanelen.
- > **Het Laere** in **Roeselare**, de ecobuurt in aanbouw **I-Dyle** in **Genappe** en verschillende projecten in Warschau zijn bijna-energie neutraal (BEN) doordat we ze aansluiten op het stedelijke warmtenet. **Antwerp Tower** in **Antwerpen** is klaar om aangesloten te worden op het warmtenet zodra dat er komt.



ENERGY TRANSITION



**PEOPLE**



We vinden het belangrijk om sterk te engagen met al onze stakeholders, dankzij een 100% reply policy, en door ons duurzaam op te stellen in al onze relaties. Daarbij zetten we in op levenslang leren door onze medewerkers. Een lerende organisatie, zoals Matexi, stimuleert medewerkers om zich blijvend te ontwikkelen, zowel professioneel als privé, zowel via interne als externe opleidingen.



## Zorg voor de mens

**Bij Matexi hechten we veel belang aan sociale verbondenheid; en engageren we ons om een positieve impact te creëren op de mens en de maatschappij. We ontwikkelen buurten die inspireren om samen meer van het leven te maken. Waar mensen zich ten volle kunnen ontplooiën en aangenaam kunnen wonen, winkelen, werken en ontspannen.**

Een inclusieve buurt is voor Matexi een buurt waar iedereen zich welkom voelt, waar sociale interactie tot stand komt en mensen zich verbonden voelen met de buurt en met elkaar. Daarom creëert Matexi een woningaanbod voor zoveel mogelijk verschillende woonwensen.

Als familiebedrijf en medeoprichter van maatschappelijke initiatieven, hechten we ook veel belang aan kansen en welzijn voor iedereen. We omarmen diversiteit en gebruiken die ten gunste van de samenleving. Daarom houden we ons eraan ons duurzaam op te stellen in onze relaties met anderen. Al onze stakeholders verdienen onze aandacht en waardering. Daarom vinden we het belangrijk om sterk te engagen met onze medewerkers, klanten, lokale besturen en omwonenden, partners, de maatschappij en de centrale overheden, grond- en pandeigenaars

en kapitaalverschaffers. We gaan met hen in overleg en zoeken samen naar de beste manieren om win-winsituaties te bereiken. Dát betekent onze missie *‘Together, we create great places’*.

We zijn trots op onze betrokkenheid bij onze stakeholders, maar tegelijk blijven we onszelf uitdagen. Daarom hebben we een stevig actieplan uitgewerkt om de komende jaren nog beter te doen. Omdat we het belangrijk vinden onze sociale inspanningen te koppelen aan doelstellingen die wereldwijd erkend zijn, is dat actieplan ook afgestemd op de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties.

Lees meer over Matexi en de Sustainable Development Goals in het hoofdstuk ‘Matexi's duurzaamheidsaanpak’ op pagina 31.



In 2020 verliepen de kijkdagen ietwat anders. Maar omdat weinigen een woning of appartement kopen of huren zonder het gezien te hebben, zijn we zulke bezoeken toch blijven aanbieden, met de nodige veiligheidsmaatregelen. Elk bezoek werd nauwgezet georganiseerd: enkel op afspraak, voldoende ventilatie, maximaal één koppel tegelijk en met ruim voldoende tijd tussen twee bezoeken.



# Onze klanten

**Als buurtontwikkelaar willen we bijdragen aan inclusieve buurten waar sociale interactie vlot tot stand komt en de bewoners openstaan voor de wereld. Matexi streeft ernaar om zijn klanten, in alle vertrouwen, een woning aan te bieden naar hun smaak, in een omgeving waarin ze zich herkennen en goed voelen en die mooi aansluit bij wat ze van het leven verlangen. Een woning van betrouwbare kwaliteit, die de mogelijkheden van elk budget maximaliseert en waarvan de waarde, door de duurzame benadering en de kwaliteit van zowel de woning als de omgeving, gegarandeerd blijft.**

## ENTHOUSIASME METEN

Bij Matexi besteden we uitdrukkelijk aandacht aan klantenenthousiasme. We willen de verwachtingen van onze klanten niet alleen inlossen, we willen ze overtreffen. Zo bouwde Matexi intussen een sterke reputatie op bij meer dan 42.500 gezinnen. Die reputatie is voor ons een heel belangrijke troef om de toekomst van onze organisatie te verzekeren. Sinds 2008 meten we het klantenenthousiasme via een extern onafhankelijk bureau. Sinds 2017 doen we dat via een nieuwe methode en een nieuw onderzoeksbureau.

We vragen gedetailleerde feedback op 39 concrete engagementen die goed verspreid liggen in het klantenproces, de customer touchpoints van de klant met Matexi, zoals: 'alle info is gemakkelijk op de website terug te vinden', 'er doken geen onaangename verrassingen op bij de voorlopige oplevering' of 'u wordt tijdig verwittigd als ploegen langskomen voor nazorg'. Daarnaast vragen we ook bijkomende kwalitatieve feedback op elk van de hoofdprocessen. We meten sinds 2017 op twee momenten: zowel één maand na de ondertekening van de akte als drie maanden na voorlopige oplevering. In de toekomst komt daar ook een meetmoment twee jaar na voorlopige oplevering bij.

## HOGTE TEVREDENHEIDSSCORES

Behalve deze gedetailleerde feedback geven onze klanten een algemene tevredenheidsscore op een schaal van één tot tien. Vanaf een score van zeven op tien beschouwen we een klant als tevreden en vanaf negen op tien als enthousiast. We veronderstellen dat enthousiaste klanten niet alleen rationeel, maar ook emotioneel verbonden zijn met onze onderneming. Deze klanten zijn loyaal en zullen Matexi actief aanbevelen bij vrienden en familie.

Klantgerichtheid is een van de vier kernwaarden van Matexi. De klantentevredenheidsscores zijn sinds 2008 opgenomen in de criteria voor een collectieve resultaatsgebonden bonusregeling voor alle bedienden. Het aandeel enthousiaste klanten in 2020 bedroeg 20,6% en het aandeel tevreden klanten 77,1%.

De punten die onze klanten als meest positief ervaren zijn een correcte en betrouwbare service, een goed contact met de medewerkers, een vlotte samenwerking tijdens het bouwproces en een kwalitatieve uitvoering. Vele klanten vermeldde ook expliciet 'een nieuwbouwwoning zonder zorgen'. Matexi analyseert de klantentevredenheid per projectfase, per Business Portfolio en per type product. Wanneer een klant verbeterpunten aanbrengt, bestuderen en implementeren we die indien haalbaar. Op die manier bouwen we continu verder aan onze reputatie.



In 2020 werd Matexi 75 jaar en dat moest gevierd worden. In het begin van het jaar kwamen we naar jaarlijkse traditie samen voor het New Year's Event, in het congrescentrum van het door Matexi ontwikkelde **Lamot** in **Mechelen**. De boodschap die daar werd uitgedragen blijft alvast helemaal overeind: "Grateful for the past, ambitious for the future".



# Onze medewerkers

**Elk jaar brengen onze medewerkers een groot deel van hun tijd bij Matexi door. Hun gezondheid en welzijn, hun welbevinden op carrièrevlak en onze aandacht voor diversiteit en inclusie zijn cruciaal om het bedrijf goed te laten draaien. Ons personeelsbeleid garandeert daarom zekerheden op het vlak van veiligheid, zorg en pensioen, maar zet ook in op het dagelijkse welzijn van de medewerkers.**

Matexi is een onderneming in volle groei. Het laatste decennium kwam de nadruk vooral op grote en complexe binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten te liggen. Deze groei zorgde ervoor dat Matexi transformeerde naar

een Project Centric-aanpak. De Project Centric-evolutie wordt ondersteund op zowel het vlak van Human Resources (HR) als Learning & Development (L&D).

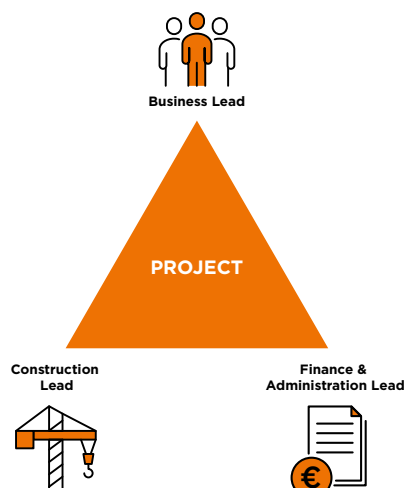
## Human Resources binnen Matexi

Matexi ambieert om op een duurzame en rendabele manier verder te groeien. De evolutie naar een doeltreffende projectmatige organisatie is daarbij essentieel. Dankzij onze Project Centric-aanpak staan de vastgoedprojecten nóg centraler in onze manier van werken. De focus ligt nu duidelijk op onze kernactiviteiten: rendabele vastgoedprojecten verwerven, ontwikkelen en verkopen.

Voor elk project wordt een team aangeduid dat bestaat uit drie Project Centric Lead Roles: een Business Lead, een Construction Lead en een Finance & Administration Lead. Samen zijn ze aansprakelijk voor het succes van het

project (joint-ownership). Individueel zijn ze verantwoordelijk voor een functioneel domein. Medewerkers krijgen meer mogelijkheden om een intern loopbaantraject te creëren waarbij ze kunnen groeien in competenties en verantwoordelijkheden.

De Project Centric-aanpak vertaalde zich in de organisatiebrede uniformisering van onze 'Real Estate Project Value Chain'. We visualiseerden en documenteerden onze geoptimaliseerde processen in het nieuwe digitale portaal 'The Matexi Way', dé referentiebron voor collega's inzake onze efficiënte standaardmanier van werken.



Het Project Centric-transformatieproces kreeg begin 2020 nog verder vorm toen de Covid-19-pandemie uitbrak. Covid-19 had op zijn beurt een grote impact op onze dagelijkse manier van werken.

Van de ene op de andere dag in maart switchten onze medewerkers naar thuiswerk. Daarbij toonden ze een enorme veerkracht. Thuiswerk vergt niet alleen praktische veranderingen, zoals de inrichting van een ergonomische werkplek en de remote toegang tot onze ICT-netwerken. Om de dagelijkse taken vanop afstand gedaan te krijgen, legden onze medewerkers ook de nodige flexibiliteit, een positieve ingesteldheid en mentale weerbaarheid aan de dag.

We namen van bij aanvang van de pandemie verschillende organisatiebrede initiatieven om collega's te blijven verbinden en engageren, over taal- en landsgrenzen heen. Zo zetten we dagelijkse team-check-ins op, deelden we tips en organiseerden een webinar om gezond en veilig thuis te werken. We ondersteunden ook onze people managers op deze vlakken. We faciliteerden enerzijds het remote multidisciplinair teamwork binnen onze business en anderzijds de work-life-balans van onze medewerkers. Dankzij de opstart van

Pulse Surveys konden en kunnen we de vinger aan de pols houden.

Heel snel na het uitbreken van de pandemie hebben we inspirerend leiderschap ook digitaal ingezet. Onze CEO verstuurde wekelijks een persoonlijke e-mail om medewerkers te informeren over onze prioriteiten en strategie tijdens de pandemie. Tijdens moeilijke momenten communiceerde hij live via MS Teams met onze meer dan 300 medewerkers.

Als warmmenselijk bedrijf met aandacht voor de mens achter de medewerker, organiseerden we een aantal events op een andere, digitale manier om een duurzame betrokkenheid te creëren tijdens de niet-evidente (thuiswerk) omstandigheden. De drink n.a.v. onze 75ste verjaardag, ons New Year's Event en ook kleinere initiatieven zoals de opstart van een digitaal prikbord en een verrassing in de brievenbus zijn enkele voorbeelden.

Om onze groei te bestendigen verwelkomden we ook in 2020 meer dan 60 nieuwe medewerkers met uiteenlopende profielen. Dankzij een digitaal onboardingstraject hebben hr en de people managers hun opstart zo goed als mogelijk begeleid.

## Learning & Development binnen Matexi

Fysiek én mentaal gezonde medewerkers maken een gezond bedrijf. Daar zijn we ons bij Matexi sterk van bewust. Een sterk personeelsbeleid is essentieel voor het sociale welzijn op het werk, medewerkerstevredenheid en productiviteit. Daarom is Matexi een lerende organisatie waarbij medewerkers worden gestimuleerd om zich blijvend te ontwikkelen, zowel professioneel als privé, zowel via interne als externe opleidingen. De vele, complexe projecten vereisen niet alleen specifieke en eigentijdse kennis, maar ook de vaardigheden om samen te werken, ervaringen uit te wisselen en zich proactief te ontwikkelen in functie van nieuwe projecten. Gedreven medewerkers en managers zorgen voor een 'great place to work'.

L&D biedt aantrekkelijke en heldere groeipaden aan voor de kernfuncties binnen Project Centric. In 2020 werden de ontwikkelde groeipaden voor de kernfuncties van Project Developer, Project Engineer en Project Controller verder uitgewerkt. De aanpak werd daarbij gewijzigd: er is meer aandacht voor on-the-job learning en opvolgmomenten over de integratie van het geleerde. Dit impliceert een verschuiving van het traditionele klassikaal leren naar meer gespreid en sociaal leren.

In 2020 konden er geen studiereizen voor het Leadershipsteam doorgaan. Er werden uiteraard wel intern en op digitale manier ervaringen uitgewisseld om te gebruiken in huidige en toekomstige Matexi-projecten.

De Matexi Academy is een overkoepelend en professioneel kader waarin alle interne en externe opleidingen binnen Matexi gecoördineerd worden. Sinds 2020 wordt onze catalogus met zowel interne als externe opleidingen digitaal ter beschikking gesteld zodat medewerkers eenvoudig het actuele aanbod kunnen bekijken en zich makkelijk online kunnen inschrijven. We bieden opleidingen aan in volgende domeinen: onthaal nieuwe medewerkers (Onboarding), Communication, ICT & Tooling, Project Management, Sales & Marketing, Health & Wellbeing, Safety & Environment, Personal Skills, Acquisition & Development, Construction, Finance & Accounting, Tax & Legal en Leadership.

Matexi beschouwt de Matexi Academy als een strategisch voordeel waarbij het een belangrijke bijdrage levert aan het ondersteunen van huidige en toekomstige strategieën, groei, productiviteit en transformatieprocessen.

L&D speelt bij Matexi een strategische rol binnen zeven domeinen:

1. Talent aantrekken en behouden
2. Medewerkers motiveren en betrekken
3. De inzet van kennis, vaardigheden en attitudes ondersteunen
4. Een op waarden gebaseerde cultuur creëren
5. De capaciteiten van mensen ontwikkelen via groeipaden
6. De bedrijfsstrategie ondersteunen
7. Kennisverwerving, -borging, -deling

Na 20 jaar als zelfstandige makelaar en landmeter te werken, heb ik ervoor gekozen om bij Matexi nieuwe buurten te ontwikkelen. Ik kan rekenen op een geweldig team dat samen bouwt aan de toekomst!

**Stefan Verboven**  
Project Developer



In **Aalst** gaven burgemeester **Christoph D'Haese** en Schepen **Caroline Verdoodt** het startschot voor de bouwwerken van de nieuwe fase "De Weverij" op de site van **Pier Kornel**. Deze voormalige industriële site aan het water maakt plaats voor een kwaliteitsvolle nieuwe buurt, waar mensen van alle leeftijden harmonieus met elkaar samen wonen, met in totaal 450 wooneenheden in een mix van gezinswoningen, appartementen en assistentiewoningen. De eerste fase werd gestart in 2020, het einde is voorzien voor 2022.



# Omwonenden en lokale overheden

**Matexi creëert woonbuurten waar iedereen zich welkom kan voelen. In dit proces van buurtontwikkeling gaan we daarom het gesprek aan met onze klanten én met de omwonenden van de nieuwe buurten. Als buurtontwikkelaar hebben we immers de kans om buurten zo te ontwikkelen dat deze voldoen aan de wensen van de mensen die er wonen en werken. In eigen onderzoek zien we dat maar liefst 80% van de mensen de buurt even belangrijk vindt als de woning zelf. Reden genoeg voor ons om de buurt in te richten met veel ontmoetingsplaatsen, speelplaatsen en groen.**

Matexi denkt op lange termijn en kiest daarom voor ontwikkeling op weloverwogen locaties. Allerlei factoren spelen een belangrijke rol: mobiliteit, duurzaamheid, verbondenheid met de omgeving, de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen. We scannen potentiële buurten zorgvuldig en verfijnen voortdurend onze methodologie. Zo beoordelen we hoe onze plannen het huidige aanbod van voorzieningen aanvullen of versterken, aangezien deze functies een hecht buurtleven stimuleren en een meerwaarde vormen voor de bestaande omwonenden. Lokale voorzieningen zorgen ook voor een positieve impact op de mobiliteit, doordat korte afstanden kunnen worden afgelegd zonder auto.

De teams in de lokale markten van Matexi besteden bijzondere aandacht aan goede contacten en een constructieve samenwerking met de lokale besturen. We wisselen kennis en ervaring uit met de lokale overheid. Veel medewerkers zetelen in een Gecoro (Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening), een verplicht adviesorgaan in elke gemeente dat het ruimtelijk beleid adviseert. Met hun ervaring en expertise dragen zij bij tot een degelijk beleid van ruimtelijke ordening in hun gemeente.

In het kader van die uitwisseling van kennis, maakte Matexi voor elke gemeente in België een interessante ID-fiche, met zeer nuttige informatie zoals de evolutie van de prijzen van het vastgoed en de gronden, het aantal gezinnen, leeftijdscategorieën van de burgers, het aantal instromers en aantal mensen die verhuizen naar andere gemeenten of steden, zo ja welke. Matexi stelde de fiches ter beschikking aan alle gemeenten en steden, om zich zo kenbaar te maken als een betrouwbare partner voor publiek-private samenwerkingen.

In het kader van het verlengde partnership, zou Matexi op 20 oktober 2020 de tiende Trefdag van de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VMSG) ondersteunen. Omwille van de Covid-19-pandemie kon deze hoogdag voor de lokale besturen en hun medewerkers helaas niet doorgaan. Matexi houdt zich eraan om de VMSG in 2021 opnieuw te ondersteunen bij het uitwerken van de 'Ronde van Vlaanderen', een virtueel evenement dat geldt als alternatief voor de Trefdag.

Onze bedrijfsactiviteiten leveren ook een aanzienlijke bijdrage aan de lokale economie. Matexi streeft er namelijk naar om, via zijn lokale businesses, maximaal samen te werken met ondernemers die actief zijn in de omgeving van onze buurtontwikkelingen. In 2020 was Matexi actief in 329 gemeenten. Ons bedrijf zet dagelijks circa 3.000 mensen aan het werk in de bouwsector en verwante sectoren.

## Participatieve processen

De buurten van Matexi bieden een meerwaarde voor de omwonenden en de lokale gemeenschap. Elke buurt is gebouwd op samenwerking, want een buurtontwikkeling is een proces waarbij vele stakeholders betrokken zijn: omwonenden, de toekomstige bewoners, de toekomstige gebruikers van het openbaar domein, de lokale overheid en belangengroepen. Matexi vindt het belangrijk om op het juiste moment ruimte te maken voor een open dialoog met de betrokken personen en dat al verschillende jaren. Zo was Matexi absolute pionier om buurtbewoners mee te laten nadenken over toekomstige buurten.

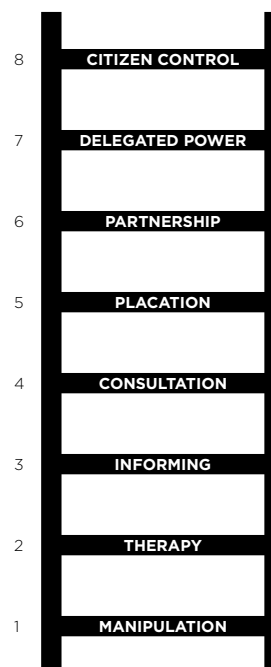
Een participatieladder geeft de mate van participatie op een schematische wijze weer. Er bestaan verschillende versies en de bekendste is de participatieladder van Arnstein. Hoe lager op de ladder, hoe minder wederzijdse betrokkenheid tussen de actoren. Bij de onderste twee treden is er geen sprake van participatie. De initiatiefnemers proberen de stakeholders te heropvoeden. Bij de derde en vierde trede krijgen de stakeholders de mogelijkheid om te horen en gehoord te worden. Op de vijfde trede mogen stakeholders ook advies verlenen, maar de uiteindelijke beslissing ligt nog steeds bij de initiatiefnemers. Vanaf trede zes verwerven stakeholders een onderhandelingspositie met de initiatiefnemers. Op het zevende en achtste niveau krijgen stakeholders het grootste aandeel in de beslissing toegewezen.

Het informeren van onze stakeholders vinden we bij Matexi het absolute minimum. Liever kiezen we voor actieve participatie waarbij we luisteren naar onze stakeholders en hun advies in rekening brengen bij de vormgeving van onze buurtontwikkelingen.

Elke buurt van Matexi draagt bij aan een betere leefomgeving. We maken ruimte voor elke betrokkene en met die inbreng kunnen we een breed gedragen plan opstellen om onze realisaties optimaal in te bedden in het lokale weefsel. Want ook dat is 'Welkom in de buurt'.

Zo is de rol van het bestuur in de planvorming anders dan die van de omwonenden.

Naargelang de doelgroep en situatie lassen we een specifiek overlegmoment in: een startvergadering, een themadag, een kennismakingsavond, een open en een gesloten ontwerpworkshop, een regelmatige overlegstructuur, een validatiestructuur, een kwaliteitskamer, een informatieavond en tot slot een 'charrette'. Bij deze methodiek kunnen we spreken van 'coproduceren' of 'cocreatie'.



Sinds 1998 organiseerde Matexi deze charretteprocessen al meer dan 20 keer voor complexe buurtontwikkelingen. Het is een intensief en breed participatieproces, waarbij bevraging, reflectie en evaluatie elkaar afwisselen. Na diepgaand studiewerk volgen meerdaagse ontwerpessies op locatie. Die processen zijn veeleisend, maar Matexi beschouwt ze als een duurzame investering. Zo wil Matexi buurten ontwerpen die gedragen worden door hun omgeving. Leuke anekdote: de charrette was het karretje waarop Parijse architectuurstudenten in de 19de eeuw hun oefeningen deponeerden, met de alternatieve versies die ze samen ontwierpen.

Door de Covid-19-pandemie was 2020 een uitdagend jaar om participatie te organiseren. Hoewel fysieke events moeilijk of niet konden doorgaan, koos Matexi er bewust voor om de participatie niet uit te stellen of te annuleren. Als alternatief werden digitale tools gebruikt of organiseerde Matexi events met voldoende fysieke afstand. Ook op die alternatieve manier werden enkele succesvolle trajecten afgelegd. Dit leertraject zal ook in de toekomst zijn vruchten afwerpen: Matexi beschikt nu over nog meer mogelijkheden om betrokkenen te bereiken.

Net voor de algemene lockdown in maart 2020 organiseerde Matexi een charrette in Wijnegem voor het project Ertbrugge. Een week lang werden infosessies en workshops gehouden en gesprekken gevoerd. Op die manier konden 200 burgers uit de omgeving in gesprek gaan met geografen, architecten en Vlaams bouwmeester Leo Van Broeck. Belangrijke kwesties kwamen aan bod, zoals bereikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid. Het ontwerpteam werkte op basis van die bezorgdheden, vragen en inbreng een masterplan uit.

In Oostkamp werd samen met de gemeente en andere partners een digitale informatievergadering opgezet. De buurtbewoners kregen een algemene presentatie, waarna er ruimte was om in kleinere groepjes in dialoog te gaan.

## CHARRETTE- EN PARTICIPATIEVE PROCESSEN

|             |                                                                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1997</b> | Knokke – Heulebrug                                                                                                                    |
| <b>1998</b> | Oostkamp – Fabiolalaan                                                                                                                |
| <b>1999</b> | Zottegem (Godveerdegem) – De Lelie                                                                                                    |
| <b>2001</b> | Nijvel – Campagne du Petit Baulers                                                                                                    |
| <b>2002</b> | Sint-Martens-Latem – Hooglatem                                                                                                        |
| <b>2003</b> | Turnhout – Melkhoek                                                                                                                   |
| <b>2004</b> | Vivegnis – Rue Fût-Voie<br>Péronnes-lez-Binche –<br>Chaussée Brunehault<br>Luik – La Chartreuse<br>Bouge – Rue de la Poteresse        |
| <b>2006</b> | De Pinte – Moerkensheide                                                                                                              |
| <b>2007</b> | Waremmе – Site de l'ancienne sucrerie<br>Tawern – Plateau 27                                                                          |
| <b>2008</b> | Evergem – Droogte                                                                                                                     |
| <b>2009</b> | Izegem – Wallemote<br>Tawern – Plateau 27                                                                                             |
| <b>2010</b> | Péronnes-lez-Binche –<br>Chaussée Brunehault<br>Overpelt – Zuid                                                                       |
| <b>2011</b> | Luik – Bavière<br>Waremmе – Site de l'ancienne sucrerie                                                                               |
| <b>2012</b> | Saint-Nicolas – Rue des Noyers                                                                                                        |
| <b>2013</b> | Kortrijk – Vetex<br>Ath – Rue des Sports<br>Genappe – I-Dyle                                                                          |
| <b>2015</b> | Roeselare – Gitsestraat<br>Beveren – Middenheide<br>Torhout – Ruddervoordestraat<br>Deinze – Astene<br>Wavre – Galerie des Carmes     |
| <b>2016</b> | Oostkamp – Fabiolalaan<br>Ottignies – Bétons Lemaire<br>Vilvoorde – 4 Fonteinen<br>Wavre – La Promenade (vervolg)                     |
| <b>2017</b> | Ottignies – Bétons Lemaire (vervolg)<br>Geel – Laar                                                                                   |
| <b>2018</b> | Gent – Leopoldskazerne<br>Kortrijk – Minister Liebaertlaan                                                                            |
| <b>2019</b> | Asse – Kerremans<br>Boechout – Zuiderdal<br>Tienen – Donystraat (2 trajecten)<br>Wommelgem – Kapelaan Staslaan<br>Ranst – Kapelstraat |
| <b>2020</b> | Wijnegem – Ertbrugge<br>Oostkamp – Fabiolalaan<br>Paal – Heideveldstraat<br>Oostakker – Meerhoutstraat<br>Kortrijk – Vetex            |

Al sinds 2016 bekroont Matexi de meest verbindende buurtinitiatieven met de Matexi Award. In 2020 grepen we onze 75ste verjaardag aan om de 75 strafste initiatieven te bundelen in het boek "Welkom in de buurt". Op die manier blijft Matexi, naast heel actief in zijn verschillende buurten, ook inspireren binnen en buiten de sector. **Herman Van Rompuy**, gewezen voorzitter van de Europese Raad, schreef het voorwoord van het boek.



## Pop-ups als tijdelijke invullingen

Onze projecten hebben vaak lange doorlooptijden. Een masterplan ontwikkelen, de nodige vergunningen verkrijgen, de juiste partners vinden, ... dat alles vraagt tijd. Ondertussen staan bestaande gebouwen die moeten worden gesloopt leeg en blijven terreinen open. MATEXI stelt ze ter beschikking voor uiteenlopende pop-ups. Zo ontstaan er dynamische, creatieve, culinaire, culturele en sociale ontmoetingsplekken.

Sinds 2014 is de pop-up De Kruitfabriek, de oude explosievenfabriek midden in **4 Fonteinen**, dé hotspot voor allerlei creatieve en culturele events. Sinds 2018 zijn er ook een aantal bedrijven en sociale initiatieven, gegroepeerd onder de naam MAG44. Zo is er een fietsherstelplaats van Groep Intro, een vzw die kwetsbare mensen helpt aan

een job op de reguliere arbeidsmarkt. Nog in De Kruitfabriek werkten we mee aan een proefproject rond waterslim wonen, samen met Aquafin, technologieleverancier NuReSys en de Stad **Vilvoorde**. Gedurende twee jaar exploiteerde Aquafin in De Kruitfabriek opstellingen voor de lokale zuivering van grijs water en de recuperatie van fosfor uit urine. Wij konden op onze beurt expertise opbouwen rond geïntegreerd waterbeleid op buurtniveau en kleinschalige circulaire watersystemen.

Daarnaast stelden we in 2020 ook een zaal in het project **Tienen – Dony** ter beschikking van de buurt. Een lokale carnavalsvereniging kon er vrij gebruik maken van de buurtzaal om de praalwagens vorm te geven. Jammer genoeg werd deze tijdelijke herbestemming even on hold gezet door de Covid-19-pandemie.

## Inspiratieboek 'Welkom in de buurt'

In 2020 grepen we onze 75ste verjaardag aan om de 75 strafste projecten te verzamelen in het boek 'Welkom in de buurt'.

De 75 inspirerende buurtprojecten verrassen telkens door hun grote inventiviteit – vaak schuilen grootse ideeën in kleine hoekjes. Ze gaan altijd een stapje verder: het gaat om projecten waar buurtbewoners elkaar hielpen, waar ze een probleem aanpakten of waar ze samenwerkten om hun buurt aangenamer te maken. Met het boek willen we andere lokale overheden en buurten inspireren om zelf een initiatief te organiseren, om zo het plezier van samenleven te versterken. Want wanneer lokale overheden en burens zich inzetten voor een warme, duurzame omgeving, dan

weten we dat niet alleen de buurt zelf daar de vruchten van zal plukken, maar dat op termijn ook de omliggende buurten en zelfs de volledige gemeente of stad er beter van worden. Wanneer burens de handen in elkaar slaan om samen iets te realiseren, ontstaan er bijzondere momenten met een meerwaarde voor de hele omgeving. Daarom vinden we inclusieve en ecologische buurten zo belangrijk.

Herman Van Rompuy, gewezen voorzitter van de Europese Raad, schreef het voorwoord van het boek. Daarin beklemtoont hij dat er nog altijd veel inzet, veel vrijwilligerswerk en veel enthousiasme is en dat we dit moeten blijven versterken.



In **Wijnegem** gingen de burens en omwonenden tijdens een reeks inspraakmomenten in dialoog met geografen, architecten en ontwerpers van de nieuwe woonbuurt aan de **Ertbruggestraat**. De gemeente, Matexi en partner Novus organiseerden deze cocreatieweek waarin de vragen en bezorgdheden van de mensen aan bod komen. Voor de gemeente was vooral een bereikbare, autoluwe woonomgeving, met voldoende openbaar groen van groot belang.



## Matexi is momenteel actief in 329 steden en gemeenten

|                       |                       |                          |                                     |                          |               |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------|
| • Aalst               | • Court-Saint-Etienne | • Heusden-Zolder         | • Luik                              | • Quaregnon              | • Thorembais  |
| • Aarlen              | • Cuesmes             | • Heusden (Destelbergen) | • Lummen                            | • Ranst                  | • Tielrode    |
| • Aarschot            | • De Klinge           | • Hillegem               | • Luxembourg Ville                  | • Reet                   | • Tielt       |
| • Aarsele             | • De Pinte            | • Hoboken                | • Maaseik                           | • Rekkem                 | • Tielt Winge |
| • Aartrijke           | • Deinze              | • Hoeilaart              | • Machelen                          | • Relegem                | • Tienen      |
| • Aartselaar          | • Destelbergen        | • Hoogstraten            | • Maldegem                          | • Remonval               | • Torhout     |
| • Aat                 | • Deurne              | • Hottot (Fronville)     | • Malmédy                           | • Bernister              | • Trazegnies  |
| • Affligem            | • Diekirch            | • Houthalen              | • Marche-en-Famenne                 | • Retinne                | • Trooz       |
| • Aiseau              | • Diepenbeek          | • Hove                   | • Marcinelle                        | • Rixensart              | • Tubeke      |
| • Amay                | • Dilbeek             | • Hubermont              | • Mariakerke                        | • Rocourt                | • Tuntange    |
| • Andenne             | • Dilsen              | • Huldenberg             | • Mazenzele                         | • Roeselare              | • Turnhout    |
| • Anderlecht          | • Doornik             | • Humbeek                | • Mechelen                          | • Roosbeek               | • Turpange    |
| • Anderlues           | • Drogenbos           | • Ingelmunster           | • Meise                             | • Rosport                | • Ukkel       |
| • Anhée               | • Drongen             | • Izegem                 | • Melsele                           | • Rouvrex Liège          | • Varsenare   |
| • Ans                 | • Eigenbrakel         | • Jabbeke                | • Membach                           | • Rumst                  | • Vichte      |
| • Antwerpen           | • Ekeren              | • Jemeppe                | • Menen                             | • 's Gravenbrakel        | • Vilvoorde   |
| • Anzegem             | • Elsene              | • Jette                  | • Merchtem                          | • Saint-Nicolas Liège    | • Vivegnis    |
| • Arendonk            | • Emines              | • Kachtem                | • Merelbeke                         | • Sart-Melin             | • Voeren      |
| • Asse                | • Eppegem             | • Kampenhout             | • Merksplas                         | • Schaarbeek             | • Vorst       |
| • Assenede            | • Erembodegem         | • Kapellen               | • Meulebeke                         | • Schelle                | • Vosselaar   |
| • Attert              | • Erpent              | • Kasterlee              | • Middelkerke                       | • Scherpenheuvel         | • Waardamme   |
| • Bachte-Maria-Leerne | • Ertvelde            | • Kessel                 | • Modave                            | • Schoten                | • Waarloos    |
| • Baelen              | • Esch                | • Kluisbergen            | • Mons                              | • Schriek                | • Wachtebeke  |
| • Balen               | • Essen               | • Koekelberg             | • Mont-Saint-Guibert-Rue de Corbais | • Seraing                | • Walhain     |
| • Barchon             | • Etterbeek           | • Koningslo              | • Moorsele                          | • Silly                  | • Waregem     |
| • Beaufays            | • Eupen Nussfeld      | • Kontich                | • Mortsel                           | • Sint-Agatha-Berchem    | • Waremmes    |
| • Beernem             | • Evere               | • Kooigem                | • Namen                             | • Sint-Amandsberg        | • Warschau    |
| • Beerse              | • Evergem             | • Koolkerke              | • Nazareth                          | • Sint-Andries-Brugge    | • Waver       |
| • Belsele             | • Familleureux        | • Kortrijk               | • Neder-Over-Heembeek               | • Sint-Baafs-Vijve       | • Wemmel      |
| • Beringen            | • Fléron              | • Krakau                 | • Neerijse                          | • Sint-Eloois-Vijve      | • Wenduine    |
| • Berlare             | • Florenville         | • Krombeke               | • Niel                              | • Sint-Denijs-Westrem    | • Wespelaar   |
| • Berneau             | • Fosses              | • Kuurne                 | • Nieuwerkerken                     | • Sint-Gillis            | • Wetteren    |
| • Bertrange           | • Franière            | • La Hulpe               | • Nieuwpoort                        | • Sint-Lambrechts-Woluwe | • Wichelen    |
| • Beveren             | • Geel                | • La Louvière            | • Nijvel                            | • Sint-Lievens-Houtem    | • Wieze       |
| • Roeselare           | • Geldenaken          | • Laarne                 | • Olsene                            | • Sint-Martens-Latem     | • Wijnegem    |
| • Beveren-Waas        | • Genappe             | • Lanaken                | • Oostakker                         | • Sint-Niklaas           | • Wijtschate  |
| • Beyne               | • Genk                | • Landen                 | • Oostende                          | • Sint-Pieters-Leeuw     | • Willebroek  |
| • Bièrges             | • Gent                | • Landen                 | • Oostkamp                          | • Sint-Truiden           | • Wilrijk     |
| • Bilzen              | • Gentbrugge          | • Leefdaal               | • Oostmalle                         | • Sleidinge              | • Wingene     |
| • Binche              | • Grâce Hollogne      | • Lembeek                | • Oostwinkel                        | • Soignies               | • Wolvertem   |
| • Blankenberge        | • Grez Doiceau        | • Lendeled               | • Orbais                            | • Steenokkerzeel         | • Wommelgem   |
| • Blégny              | • Grimbergen          | • Leopoldsburg           | • Orp-Jauche                        | • Sterrebeek             | • Wortegem    |
| • Boechout            | • Grivegnée           | • Les Fossés             | • Ottignies                         | • Strassen               | • Wuustwezel  |
| • Boom                | • Haacht              | • Leudelange             | • Oud-Turnhout                      | • Strombeek-Bever        | • Zandhoven   |
| • Boortmeerbeek       | • Haaltert            | • Leuven                 | • Oudergem                          | • Suarlée                | • Zaventem    |
| • Borgloon            | • Haccourt            | • Lichtervelde           | • Overijse                          | • Temse                  | • Zelkate     |
| • Borsbeek            | • Halen               | • Liedekerke             | • Overpelt                          | • Tenneville             | • Zemst       |
| • Bouge               | • Halle               | • Lier                   | • Paal                              | • Tervuren               | • Zoerle      |
| • Brecht              | • Hamme               | • Limal                  | • Péronnes                          |                          | • Zoersel     |
| • Broechem            | • Haren               | • Limelette              | • Perwez                            |                          | • Zonhoven    |
| • Brugge              | • Heist               | • Lint                   | • Profondsart                       |                          | • Zottegem    |
| • Brussel             | • Herentals           | • Lochristi              | • Pule                              |                          | • Zulte       |
| • Céroux              | • Herk-de-Stad        | • Loenhout               | • Putte                             |                          | • Zwevegem    |
| • Charleroi           | • Herstal             | • Lokeren                | • Puurs                             |                          | • Zwijndrecht |
| • Chastre             | • Herzele             | • Lommel                 |                                     |                          |               |
| • Chaudfontaine       | • Hesperange          | • Loncin                 |                                     |                          |               |
| • Cheratte            | • Heule               | • Londerzeel             |                                     |                          |               |



Met **Paradis Express** in **Luik** wordt een site van 1,6 ha langs de Esplanade des Guillemins herontwikkeld. Er komen zeven gebouwen. In vier daarvan realiseert Matexi 115 appartementen en studio's, goed voor een woonoppervlakte van 11.500 m<sup>2</sup>, naast 1.600 m<sup>2</sup> ruimte voor horeca, diensten en vrije beroepen en 400 m<sup>2</sup> retail. In het vijfde gebouw komt een cohousing concept via Yust (Young Urban Style). Befimmo ontwikkelt twee gebouwen als kantoorruimte met een oppervlakte van 21.000m<sup>2</sup>.



## Onze partners

**Matexi werkt samen met vele, vaak lokale aannemers en leveranciers en creëert op die manier niet minder dan 3.000 indirecte arbeidsplaatsen. Ook met deze partijen gaan we voor duurzame samenwerkingen, want we dragen een verantwoordelijkheid tegenover een volledige economische keten. Matexi bouwt professionele langetermijnrelaties uit als een betrouwbare én uitdagende partner. Het doel? Een succesvolle samenwerking bekomen op basis van duidelijke afspraken die voldoen aan de verwachtingen en de eisen van alle betrokkenen.**

### **SAMENWERKEN OP LANGE TERMIJN MET PREFERRED PARTNERS**

Matexi gaat al tientallen jaren samenwerkingen op lange termijn aan met preferred partners. Dit zijn onder meer ontwerppartners (zoals stedenbouwkundige bureaus, architecten en studiebureaus), uitvoerende partners (zoals aannemers en onderaannemers), producenten (zoals materiaalfabrikanten), financiële partners (zoals bankiers en verzekeringsmaatschappijen), juridische partners (zoals notarissen en advocaten) en commerciële partners (zoals makelaars en marketingbureaus). Op die manier zet Matexi als ontwikkelaar en bouwheer een hele economische keten in gang.

In dialoog met al deze partijen zoeken we actief naar mogelijkheden om samen een duurzamer proces en eindresultaat neer te zetten. In 2020 startten we daarom met een evaluatie van de bestaande overeenkomsten met leveranciers en aannemers. Matexi vindt het belangrijk dat fundamentele verantwoordelijkheden op het gebied van mensenrechten, arbeid, milieu en anticorruptie verweven zijn in deze contracten. Ook leggen we vast wat we van onze partners verwachten op het vlak van mobiliteit, water, biodiversiteit, circulariteit en afval, en energiegebruik. Tot slot bestuderen we hoe we sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheden kunnen vastleggen. In 2021 lanceren we een charter, waarmee we onze leveranciers en aannemers wijzen op hun verantwoordelijkheden ten opzichte van de mens en de planeet.

Op geregelde tijdstippen evalueren we de samenwerking. Onze partners stellen nieuwe diensten, producten, materialen en technieken voor en wij informeren hen over onze projecten. Op die manier kunnen onze partners met ons meedenken en delen ze hun vernieuwende inzichten met ons. Zo is het mogelijk om de kwaliteit van onze woonomgevingen te verbeteren. Concreet verhoogden we in 2020 de frequentie van onze digitale e-newsletter naar onze business-to-business-contacten. Zo houden we onze partners op de hoogte van onze visie op buurtontwikkeling, van onze ambities en van referentieprojecten binnen ons portfolio. Deze beslissing toonde zijn meerwaarde toen de Covid-19-pandemie de fysieke contacten stevig inperkte.

We maken met onze partners langlopende afspraken over prijszettingen. Dat biedt stabiliteit en zekerheid en het is tevens voordeliger voor de klant. Daarnaast zijn kwaliteit, betrouwbaarheid over de leveringen, ondersteuning en innovatie van primordiaal belang om samen aan onze toekomst te bouwen. Matexi heeft een beoordelingssysteem uitgewerkt dat leveranciers op basis van objectieve, meetbare criteria waardeert en de prestaties van onze belangrijkste fabrikanten en aannemers evalueert.



In **Vilvoorde** ontwikkelt Matexi **4 Fonteinen**: een volledig nieuwe en duurzame buurt, waar de dynamiek van het stadsleven en de rust van het groen een harmonieus geheel vormen. 4 Fonteinen bestaat uit verschillende residenties: 't Sas, 't Brughuis en Waterzicht. In totaal komen er zo'n 1.200 wooneenheden en 3 hectare groenzone. De werken startten in 2013, momenteel wordt er volop gebouwd aan de derde fase Waterzicht én wordt de fiets- en voetgangersbrug over het kanaal voorzien. In de zomer van 2021 opent er een gloednieuw filiaal van Albert Heijn. Bovendien krijgt de stadsbuurt een volledig nieuwe school via het programma 'Scholen van morgen'.



We werken samen met honderden competente en trouwe onderaannemers. Voor de grote werven doen wij een beroep op regionale en nationale actoren. Maar we hechten ook veel belang aan de lokale verankering van onze leveranciers, want dat brengt ons dicht bij de klant en maakt het mogelijk om snel te schakelen.

Normaliter organiseert elk lokaal Matexi-kantoor één keer per jaar een partnerdag, waarop we met onze lokale partners de stand van zaken bespreken bij een hapje en een drankje. In 2020 kon dit jammer genoeg niet doorgaan op de gebruikelijke manier. We zochten een coronaproof manier om partners op onze werven te bedanken voor o.a. het inhalen van werk dat vertraging opliep tijdens de voorjaarslockdown. Zo trakteerden we met lekkers: iedereen op de **Quartier Bleu**-werf kon genieten van frietjes, in de **Antwerp Tower**-ruwbouwconstructie werd een coronaproof barbecue georganiseerd en op de **4 Fonteinen**-werf werd getrakteerd met ontbijtkoeken.

Elk jaar organiseren wij eveneens opleidingen met onze leveranciers en producenten. Wij nodigen hen uit op onze 'Lerende Netwerken', waar uitwisseling van kennis centraal staat. Matexi heeft veel projecten en dankzij deze lerende netwerken zijn we in staat om snel

bij te sturen, wat van ons een snel lerende organisatie maakt. Ook deze Lerende Netwerken werden aangepast aan de Covid-19-omstandigheden.

Om onze projecten op een harmonieuze manier in te bedden in de omgeving, werken we nauw samen met architectenbureaus en studiebureaus. Zo is het project **Omulewska** in het Poolse **Warschau** een voorbeeld van een samenwerking met architecten om het functionele en het architecturale met elkaar in overeenstemming te brengen. Voor een aantal grote projecten werkt Matexi samen met andere vastgoedbedrijven, zoals met Revive op **Pier Kornel** in **Aalst** en Ciril voor **De Kazerne** in **Gent**.

Op **Paradis Express** in **Luik** werken we samen met vastgoedspecialist Befimmo en werden in 2020 de werken verdergezet. In dit veelvuldig gelauwerd vastgoedproject realiseren we samen een heuse ecowijk van maar liefst 3,5 hectare, bestaande uit een mix van nieuwe woongelegenheden, kantoren, een crèche, horeca, buurtwinkels en heel wat groen. Met het station Luik-Guillemins én een nieuwe tramlijn vlakbij wordt Paradis Express een perfect geïntegreerd buurtproject op een toplocatie in Luik. De oplevering van de eerste gebouwen is voorzien in de loop van 2021.

Dankzij de langetermijnsamenwerking voel je je deel van Matexi. We krijgen de kans om collega-aannemers te ontmoeten en in een losse sfeer te praten met de mensen met wie we vaak samenwerken. Het doet plezier om betrokken te worden bij het grotere plaatje. Matexi heeft respect voor ons werk: ze betalen correcte prijzen en geven ons de tijd die nodig is om kwaliteit te leveren.

Vlaams minister van Omgeving **Zuhal Demir** over het hergebruik van bemalingswater in **Diepenbeek** - **Paul Piperslaan**: "Water is ons blauwe goud. We willen ons weerbaarder maken tegen droogte en dat vergt inspanningen van de overheid, van de industrie, van de landbouw, van projectontwikkelaars, kortom: van iedereen. Dat Matexi in Limburg het voortouw neemt om bemalingswater uit bouwputten zinvol te gebruiken kan hopelijk anderen inspireren om hetzelfde te doen. Zo maken we van bouwputten blauwe goudmijnen."



# De maatschappij en de centrale overheden

**Matexi houdt continu de vinger aan de pols van wat er leeft in de vastgoedsector. Betaalbaar wonen, ruimtelijke ordening, duurzaam bouwen, sociale huisvesting ... Wij volgen de materie van nabij en formuleren er standpunten over.**

Wij hebben regelmatig contact met beleidsmakers op diverse niveaus en wonen studiedagen bij als genodigde én als spreker. We gaan ook in gesprek met academici en met maatschappelijke belangengroepen en zijn bovendien actief lid van vakverenigingen. Zo werken wij mee aan oplossingen voor een stabiele en evenwichtige woningmarkt.

Alle Belgische beleidsniveaus hebben op hun manier invloed op onze activiteiten. Matexi maakt grondige analyses van de regeerverklaringen en van de beleidsnota's van de ministers met de voor ons meest relevante bevoegdheden. Wij volgen de regelgeving met betrekking tot onze activiteiten op de voet. Wij plegen, rechtstreeks of via beroepsfederaties, geregeld overleg met de overheden of worden door hen geraadpleegd.

Matexi is actief lid van een aantal regionale, nationale en internationale beroepsfederaties en vakorganisaties, zoals de Beroepsfederatie van de Vastgoedsector (BVS), de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers (FOW als deel van Confederatie Bouw), de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) en Voka. Sommige van onze medewerkers zetelen ook in de raad

van bestuur of zijn voorzitter en/ of expert in werkgroepen (bv. bij BVS en FOW). Dat is een van de wegen waarlangs we onze stem laten horen aan het beleid. Jaarlijks organiseren wij met Voka ook stages waarbij beleidsmakers zich een dag onderdompelen in het reilen en zeilen van Matexi en de sector. In 2020 konden deze stages niet doorgaan vanwege Covid-19.

Matexi is partner/lid van een aantal vakorganisaties, waaronder Steunpunt Publieke Ruimte, de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) en de Chambres des Urbanistes Belges (CUB). Onze directie en medewerkers treden frequent op als spreker en worden door overheden, academische instellingen, verenigingen en pers uitgenodigd om deel te nemen aan panels en denkgroepen. Zo namen we in 2020 digitaal deel aan Circulair Real Estate, de Belgian Communication Summit en het panelgesprek van de Confederatie Bouw 'Duurzaam bouwen in een nieuwe economische context'. Experts van Matexi zijn ook gastdocent aan uiteenlopende onderwijsinstellingen zoals KU Leuven en UGent.



### UITBREIDING BTW-TARIEF VAN 6% VOOR AFBRAAK EN HEROPBOUW

Wij laten op geregelde tijdstippen onze stem horen in de media, via opiniestukken en in interviews. Zo pleiten wij al lang voor een veralgemening van de btw-verlaging voor afbraak en heropbouw en dat voor alle stedelijke reconversieprojecten en voor alle klanten van deze projecten, ook onze klanten. Want alleen professionele ontwikkelaars hebben de expertise, de middelen en de capaciteit in huis om complexe reconversieprojecten aan te pakken. Een algemene btw-verlaging voor afbraak en heropbouw maakt de woningen betaalbaarder en creëert bijkomende woningen zonder beslag te leggen op de open ruimte. Dankzij een dergelijke btw-verlaging kan de overheid het fiscaal beleid veel beter afstemmen op de ruimtelijke doelstellingen. In 2020 volgde de overheid dit standpunt en breidde ze het btw-tarief van 6% voor de afbraak en heropbouw van privéwoningen tijdelijk uit vanaf 1 januari 2021 tot eind december 2022.

Matexi gelooft sterk in het inzetten van afbraak en hernieuwbouw als voornaam instrument om het ruimtelijk beleid te realiseren. Tot 2020 stond het fiscaal beleid diametraal tegenover deze belangrijke vorm van stadsontwikkeling. Het verlaagde btw-tarief van 6% voor afbraak en heropbouw gold toen alleen in 32 centrumsteden en alleen voor bouwheren die het gebouw afbreken, opbouwen en er na zelf bewonen. Particulieren die een woning kopen in een groot reconversieproject betaalden 21% btw. Met als resultaat dat nieuwbouw na sloop in ons land vooral leidde tot kleine, individuele projecten met geen of zeer weinig impact op de dynamiek van stadsrenovatie. De omslag die we moeten maken, kan nu veel sneller. Het is immers de ervaring van ontwikkelaars, hun technische kennis en middelen, in combinatie met een doordacht beleidsplan, die onze steden werkelijk zullen transformeren. Wij pleiten er dan ook voor dat de maatregel na december 2022 verlengd zal worden. Dankzij afbraak & heropbouw snijden we geen open ruimte aan en kunnen we het woningbestand op een duurzame manier uitbreiden.

### VOORDELEN GELIJKE BTW NIEUWBOUW EN RENOVATIE

Wij pleiten ook voor een gelijke fiscale behandeling van nieuwbouw en renovatie. In België is er jaarlijks nood aan 32.000 bijkomende wooneenheden, vooral het resultaat van een groeiende bevolking, de gezinsverdunding en de vergrijzing. Het bestaande woningbestand is oud, energieverblindend, ongezond en milieubelastend. Ondanks de jarenlange subsidiëring met dure renovatiepremies, verbeteren de cijfers amper. Als het zo doorgaat, behalen we de Europese klimaatdoelstellingen tegen 2050 niet. De voornaamste reden waarom ons woningbestand zo snel veroudert, is de fiscale discriminatie van 6% voor renovatie tegen 21% voor nieuwbouw. Matexi pleit voor een gelijkenschakeling. Onderzoek van het Federaal Planbureau bevestigt dat de bouw een van de sectoren is die het sterkst reageert op een btw-aanpassing. Een btw-verlaging op nieuwbouw is niet in de tijd gespreid en heeft daarom een onmiddellijke impact op de betaalbaarheid voor de consument.

Een gelijke btw voor nieuwbouw en renovatie heeft heel wat voordelen:

- De overheid mobiliseert slapend spaargeld zonder aan de rentevoeten te moeten raken (efficiënte kapitaalallocatie).
- Dit spaargeld wordt ingezet om het aanbod van woningen te laten groeien, wat noodzakelijk is om de groeiende demografie en de gezinsverdunding op te vangen.
- Energiezuinige nieuwbouw wordt opnieuw bereikbaar voor vele gezinnen, waardoor de energie-efficiëntie van het residentiële gebouwenpark toeneemt.
- Een verhoogd energiezuinig woningaanbod draagt via de verhuisketen bij tot het aanpakken van het sociale huisvestingsprobleem.
- Een gelijke btw voor nieuwbouw en renovatie genereert zo'n 11.000 jobs, waarvan 7.500 in de bouwsector.
- In geval van gelijkblijvend volume is de maatregel minstens neutraal voor de staatskas. Academische studies tonen echter aan dat het volume nieuwbouw substantieel zal toenemen, waardoor de maatregel tot 600 miljoen euro overheidsinkomsten genereert.

### BOUWSHIFT

Meer nieuwbouw betekent geenszins dat er meer open ruimte wordt ingepalmd. Matexi staat achter de visie van de bouwshift (betonstop – stop au béton). We moeten een einde stellen aan de lintbebouwing en ondoordachte bebouwing. Uit ons onderzoek naar de evolutie van het ruimtegebruik blijkt dat er nog een groot potentieel is voor bijkomende woongelegenheden zonder de open ruimte aan te snijden. Matexi pleit ervoor te verdichten nabij knooppunten van openbaar vervoer en in dorps- en stadskernen. Bovendien is er een kentering qua mentaliteit en woonoppervlakte. We leven al veel compacter dan vroeger en die trend zet zich door. Dat is voldoende om de verwachte groei van het aantal gezinnen op te vangen. Bovendien is er de trend naar de appartementisering, maar daar pleiten we voor een gepaste nuance in dit debat: om een betere ordening van onze beschikbare ruimte te realiseren, moeten we vervolgens veel kordater het onderscheid maken tussen stedelijke en landelijke gebieden.

Stedelijk verdichten kan perfect door buurten te ontwerpen met meer appartementen, zodat er tegelijkertijd meer ruimte komt voor "ontpitten", lokaal groen zoals een buurtpark, of voor sociale integratie. Aaneengeschakelde gebouwen met drie tot zes bouwlagen kunnen samen een harmonieus geheel vormen rond een

lokaal buurtcentrum met lokale voorzieningen, openbaar vervoer en diensten. Dit vereist geen grote innovaties, alleen maar de openheid van geest om rond te kijken in de meest geslaagde buurten van aantrekkelijke steden.

Respectvol verdichten in landelijke gemeenten betekent dan weer kiezen voor meer gesloten bebouwing in de dorpskernen, eventueel aangevuld door een beperkt aantal lage appartementsgebouwen, georganiseerd rond groene pleintjes en charmante steegjes, naar het model van onze historische dorpen. Zo creëer je niet alleen meer open ruimte en publieke ruimte, maar ook gezellige, compacte dorpen, om nieuwe bewoners aan te trekken en voldoende draagkracht te genereren om de lokale voorzieningen leefbaar te houden. In 2019 werd de betonstop over de verkiezingen getild. In 2020 vonden de Vlaamse meerderheidspartijen een politiek akkoord over hoe in Vlaanderen minder open ruimte wordt aangesneden en hoe eigenaars van die gronden daarvoor een correcte vergoeding krijgen zonder de overheidsfinanciën te doen ontsporen. In Wallonië wordt de stop au béton ingebed in het Schéma de Développement du Territoire (SDT) dat zal vertaald worden in concrete uitvoeringsmaatregelen.

Tot slot blijven we aandringen opdat de overheid dringend werk maakt van snellere, rechtszekere en flexibele vergunningstrajecten.

De strategie van Matexi onderschrijft de principes van de zogenaamde betonstop of bouwshift en focust reeds meer dan 20 jaar op inbreiding, verdichting en kernversterkend bouwen. Dankzij de jarenlange toepassing van onze Buurtbarometer ligt vandaag zo'n 97% van de woningen en appartementen die we te koop aanbieden op goed voorziene locaties.



Op het voormalige terrein van de  
bottelarij en brouwerij **Lamot** in  
**Mechelen** ontwikkelde Matexi tussen  
1999 en 2004 het nieuwe stadsdeel  
'Lamot'. Wonen, werken, winkelen en  
ontspannen zijn optimaal geïntegreerd  
in deze publiek-private samenwerking  
met de Stad Mechelen en het  
Vlaamse Gewest. De site bestaat uit  
appartementen, stadswoningen, lofts,  
winkels, horeca en ondergrondse  
parkeerplaatsen. De kers op de taart  
voor de realisatie kwam er in 2020:  
de Lamot-site kreeg de erkenning  
als Flanders Heritage Venue en werd  
opgenomen in het netwerk van  
inspirerende meetinglocaties.

## Grond- en pandeigenaars

Als financieel gezonde marktleider biedt Matexi grondeigenaars een goede, professionele valorisatie aan van hun grond met een concreet engagement. Matexi heeft in alle omstandigheden de creativiteit en de gedrevenheid om tot optimale oplossingen te komen voor alle betrokkenen. Bovendien biedt Matexi grond- en pandeigenaars de gemoedsrust aan dat de gronden worden benut voor projecten die een kwaliteitsvol antwoord bieden op belangrijke noden in de hedendaagse samenleving.

### ZOEKTOCHT NAAR OPPORTUNITEITEN

Gronden en panden worden vaak aangeboden door eigenaars of makelaars. Matexi gaat echter ook zelf op zoek naar opportuniteiten om nieuwe buurtontwikkelingen te realiseren. We zoeken naar plekken binnen de steden, naar interessante invullingen aan de rand van steden of dicht bij knooppunten van openbaar vervoer. Dat kunnen zowel kleine projecten zijn als middelgrote of grote reconversieprojecten.

Wij analyseren onder meer braakliggende terreinen, leegstaande fabriekspanden, stadskankers, meerdere aaneengrenzende percelen grond met verschillende eigenaars en bestaande verkavelingen.

In samenwerking met een grond- of pandeigenaar analyseren we de mogelijkheden en de beperkingen van de grond of het pand. De ontwikkelaar houdt daarbij rekening met wat mag en wat kan.

### PROJECTEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

Soms ontwikkelt Matexi een project samen met de grond- of pandeigenaar. Dit kunnen zowel overheden zijn als bedrijven of private eigenaars. Voorbeelden zijn onder meer de vernieuwing van de dorpskern van Machelen in de publiek-private samenwerking **Willebroek De Naeyer**, waarbij de familie De Naeyer nog steeds betrokken is, **Gent Kouterdreef**, waarbij Matexi samenwerkt met KBC, en **Antwerpen 't Groen Kwartier**, waarbij Matexi samenwerkt met onder meer het stadsontwikkelingsbedrijf AG Vespa.

In 2020 investeerde Matexi 55 miljoen euro in de verwerving van nieuwe gronden en panden, goed voor meer dan 2.000 wooneenheden. Zo verwierven we in **Asse** de voormalige industriële site van kunststoffenfabrikant **Stilleman**. We tekenden ook het compromis voor een site in de **Luikse** buurt **Burenville**.

Voor een uitgebreider overzicht van onze verwervingen en ontwikkelingen verwijzen we u graag naar het hoofdstuk over onze activiteiten vanaf pagina 61.

Het project voldoet aan al onze verwachtingen, zowel vanuit menselijk als vanuit milieuoogpunt. Er is alles aan gedaan zodat mensen elkaar in de buurt kunnen ontmoeten.

**Jean-Luc Meurice**

Burgemeester van Jodoigne, over de nieuwe buurt Belle Vallée in zijn stad



In **Warschau** realiseert Matexi vastgoedproject **Pulawska**. De residentiële ontwikkeling is gelegen in de Mokotów-wijk, een van de meest trendy en groene buurten van de Poolse hoofdstad. Het project bestaat uit een hoogbouw van 17 verdiepingen en heeft een moderne look dankzij zijn driehoekige vorm en glazen gevel. In 2020 sloten Matexi Polska en Aurec Capital Polen een overeenkomst waardoor Pulawska tot een van de grootste transacties op de particuliere huurmarkt van Polen behoort.



# Kapitaalverschaffers

**Dankzij zijn jarenlange expertise, gediversifieerde projectenpijplijn en zijn financiële reserves is Matexi een betrouwbare en uitgelezen partner voor partijen die hun middelen op lange termijn willen toevertrouwen aan een ondernemer die lokale projecten ontwikkelt.**

## FINANCIËLE RESERVES

Als leider in onze sector met 75 jaar ervaring en expertise kunnen wij een uitzonderlijk trackrecord voorleggen en beschikken we bovendien over financiële middelen in onze verschillende portfolio's om de meest uitdagende duurzame residentiële projecten te verwezenlijken in binnen- en buitenland. Deze financiële reserves laten ons toe te blijven investeren, ook in moeilijke(re) tijden.

## RISICOSPREIDING

Matexi spreidt de projecten geografisch over de verschillende portfolio's. Ook binnen de portfolio's wordt een spreiding over verschillende projecten met onderscheidende kenmerken nagestreefd: binnen- of buitenlandelijk, kort- of langerlopend, uitsluitend residentieel of eerder met een gemengd karakter. Bovendien staan de grote landbank, de bestaande projectenportefeuille alsook de bijkomende verwervingen garant voor een toekomst met een stevig gevulde projectportfolio.

## INVESTERING IN EEN DUURZAME TOEKOMST

Maar vooral bieden we de mogelijkheid om kapitaal te investeren in projecten die een kwaliteitsvol antwoord bieden op belangrijke noden in de hedendaagse samenleving. Voor Matexi betekent een duurzame toekomst zorg dragen voor de planeet én voor de samenleving. Daarom ontwikkelen we duurzame buurten die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in het gevaar brengen.

We rapporteren jaarlijks over onze verwezenlijkingen en ambities om tegemoet te komen aan de informatienoden van onze verschillende stakeholders alsook om te voldoen aan de verschillende wetgevende vereisten in de regio's waar we buurten ontwikkelen. Is ook om te voldoen aan de verschillende wetgevende vereisten in de regio's waar we buurten ontwikkelen.

Wij zijn erg tevreden over hoe het proces is verlopen en over de goede samenwerking met de PZU-groep, een belangrijke investeerder. Het geeft blijk van vertrouwen dat een vooraanstaande Poolse financiële instelling de volledige obligatie voor zijn rekening wilde nemen.

**Zofia Szymońska**

**Regional F&A Manager over de eerste obligatielening van Matexi in Polen.**



**PROFIT**

In de nieuwe buurt **Belle Vallée** in **Geldenaken** openden we een kijkwoning. Dankzij zo'n kijkwoning kunnen toekomstige bewoners hun potentiële thuis ten volle beleven. Zo wordt de nieuwe buurt tastbaarder. Potentiële klanten kunnen er ook inspiratie en interieurtips opdoen. Dat de nieuwe buurt aanslaat, bewees de verkoop in 2020 van zo goed als alle woningen van de eerste fase. Op termijn zullen 300 gezinnen hier hun nieuwe thuis vinden.



## Zorg voor meerwaarde

**Een organisatie moet winstgevend zijn, anders houdt ze op te bestaan. Bij Matexi is winst geen doel op zich, maar wel een basisvoorwaarde om het ethos “Planet, People, Profit” op lange termijn te kunnen blijven waarmaken. Een gezonde economische basis is noodzakelijk om concrete acties te kunnen ondernemen met een meetbare positieve impact op de maatschappij en het milieu.**

Bovendien draait vastgoedontwikkeling voor Matexi volledig rond meerwaarde creëren voor al onze stakeholders. We voegen economische waarde toe door in te zetten op innovatie, kwaliteit en duurzaamheid, en dat voor onze klanten, de buurten waar ze wonen en de partners waar we mee samenwerken.

Zo is elk project voor Matexi een gelegenheid om meerwaarde te creëren voor de buurt. We analyseren welke voorzieningen nodig zijn om de buurt nog mens- en woonvriendelijker te maken, en voegen die toe waar mogelijk. Onze klanten bieden we een woning van betrouwbare kwaliteit, die de mogelijkheden van elk budget maximaliseert. Ook de waarde blijft gegarandeerd door de duurzame benadering en de kwaliteit van de woningen.

In een omgeving die meerwaarde creëert, zijn woningen ook vlot te verhuren. Dat maakt onze ontwikkelingen een interessante en veilige investering.

Tot slot zet Matexi als ontwikkelaar en bouwheer ook een hele economische keten in gang. De Belgische vastgoedsector, waartoe de bouwsector behoort, vertegenwoordigt 13% van het bruto binnenlands product en stelt niet minder dan 369.000 jobs te werk. Met zo'n 3.000 indirecte arbeidsplaatsen, van stedenbouwkundigen, architecten, studiebureaus over aannemers infra, aannemers bouw, afwerkingsbedrijven tot nutsmaatschappijen, levert Matexi alvast een mooie bijdrage.

# Groepsstructuur

**Matexi NV is een dochteronderneming van Abacus Group NV en Ankor Real Estate NV. Samen met zijn dochterondernemingen is Matexi NV actief in grond- en projectontwikkeling.**

Dit activiteitenverslag heeft betrekking op de geconsolideerde jaarrekening van Matexi NV en zijn dochtervennootschappen. In totaal werden 57 vennootschappen in de consolidatie opgenomen. Vergeleken met vorig boekjaar zijn twee vennootschappen toegevoegd aan de consolidatiekring ingevolge acquisitie jegens Abacus Group NV: Matexi Real Estate Finance NV en De Burkel NV. De vennootschappen Poortkwartier NV en Groen Kwartier NV zijn verdwenen uit de kring ingevolge liquidatie. Ten slotte zijn Matexi Namur-Hainaut NV, Matexi Liège NV en Nussfeld NV verdwenen uit de kring ingevolge fusie met Matexi Wallonie.

Ingevolge een bijkomende verwerving van aandelen is het controlepercentage gewijzigd van 50% naar 100% bij de drie vennootschappen die betrokken zijn bij het grootschalig binnenstedelijk herontwikkelingsproject Quartier Bleu te Hasselt: Kanaalkom NV, Kanaalkom Development NV en Quartier Bleu Retail NV. Vanaf 1 juli 2020 worden zij opgenomen volgens de integrale consolidatiemethode (i.e. aan 100%) en niet langer volgens de evenredige methode aan 50%.

De gronden en panden die zich in verschillende fasen van ontwikkeling bevinden, zijn ondergebracht in dochtervennootschappen van Matexi NV – de zogenaamde regionale groundbankvennootschappen – en opgedeeld in regio's naargelang hun ligging:

- > Matexi Antwerpen NV is actief in grondontwikkeling in de provincie Antwerpen.
- > Matexi Wallonie NV is actief in grondontwikkeling in het Waals gewest.
- > Matexi Brussels NV is actief in grond- en projectontwikkeling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- > Matexi Limburg NV is actief in grondontwikkeling in de provincie Limburg.
- > Matexi Oost-Vlaanderen NV is actief in grondontwikkeling in de provincie Oost-Vlaanderen.
- > Matexi Vlaams-Brabant NV is actief in grondontwikkeling in de provincie Vlaams-Brabant.
- > Matexi West-Vlaanderen NV is actief in grondontwikkeling in de provincie West-Vlaanderen.

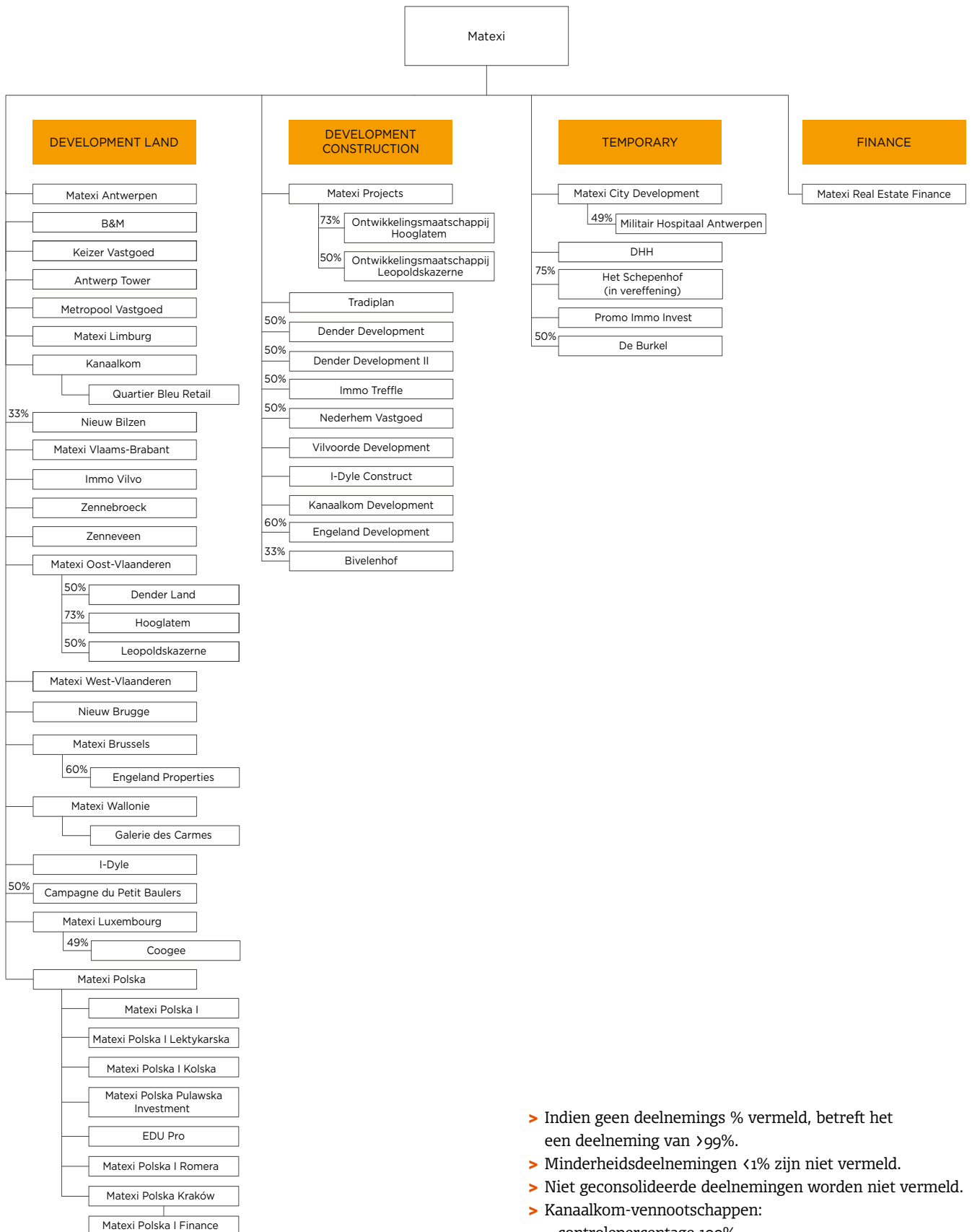
Matexi Projects NV is actief in de ontwikkeling van vastgoedprojecten – dat omvat het ontwerpen, bouwen en verkopen van gebouwen (koopwoningen, appartementen, parkeer-gelegenheden, winkels enz.), evenals de aanleg van infrastructuur. Meer en meer gaat het om binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten, zowel op gronden van derden als op gronden die toebehoren aan verbonden ondernemingen en soms in publiek-private samenwerking.

Matexi City Development NV is actief in binnenstedelijke projectontwikkeling. De activiteiten van deze vennootschap worden gaandeweg verder geïntegreerd in deze van Matexi Projects NV. Matexi Luxembourg SA is actief als ontwikkelaar in het Groothertogdom Luxemburg. Matexi Polska Sp.z.o.o. en zijn dochterondernemingen ontwikkelen residentiële projecten in Warschau en Krakau (Polen).

Daarnaast zijn er diverse projectvennootschappen, al dan niet in joint venture, zoals Kanaalkom Development NV (ontwikkeling van een grootschalig binnenstedelijk project in Hasselt), Quartier Bleu Retail NV (verhuur en exploitatie van het shoppingcenter en de horeca in het project Quartier Bleu in Hasselt), Hooglatem NV (residentiële gebiedsontwikkeling in Sint-Martens-Latem), Militair Hospitaal Antwerpen NV, Campagne du Petit Baulers NV (residentieel project in Nivelles), Engeland Development NV (ontwikkeling van het project Les Promenades d'Uccle in Ukkel), Dender Development NV (ontwikkeling van de buurt Pier Kornel op de site van de oude Tupperwarefabriek in Aalst), Ontwikkelingsmaatschappij Leopoldskazerne (renovatie en herontwikkeling van De Kazerne in het stadscentrum van Gent).

Matexi Real Estate Finance NV, een dochter van Matexi NV sinds 2020, fungeert als verstrekker van intragroep vastgoedprojectfinanciering.

Een overzicht van de consolidatiekring wordt hiernaast weergegeven.



- > Indien geen deelnemings % vermeld, betreft het een deelneming van >99%.
- > Minderheidsdeelnemingen <1% zijn niet vermeld.
- > Niet geconsolideerde deelnemingen worden niet vermeld.
- > Kanaalkom-vennootschappen:
  - controlepercentage 100%

De reconversie van de hoek **Cathédrale-Régence** in **Luik** zal op een innoverende manier toegevoegde waarde voor de buurt creëren, en dit door bruggen te slaan naar de omliggende straten en het historische stadscentrum van 'De Vurige Stede'. Matexi en Altiplan willen de oude buurt Grand Léopold nieuw leven inblazen en gezinnen weer naar het stadscentrum halen dankzij energiezuinige en betaalbare karakterwoningen. De stad Luik verleende in 2020 de vergunning voor dit reconversieproject.



## De geconsolideerde jaarrekening van Matexi NV

Een correcte toepassing van de Belgische boekhoudprincipes (BE GAAP) impliceert dat de boekwaarde van de grondenvoorraad de historische aanschaffingswaarde reflecteert en niet de reële waarde of de marktwaarde. Dit resulteert in een balans die een onvolledig beeld geeft van de vastgoedwaarde van de groep. Om een vollediger en getrouwer beeld weer te geven wordt sinds ongeveer 15 jaar een interne versie van de jaarrekening gemaakt.

Hierna volgt de interne versie van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van Matexi NV.

De interne versie van de geconsolideerde jaarrekening geeft een beeld van het geherwaardeerd vermogen. De herwaardering is het resultaat van een optelling van de geraamde waarde van de individuele activa en passiva. Jaarlijks vindt systematisch een interne waardebepaling van de voorraad onroerende goederen plaats, rekening houdend met de toestand van de grond, de ligging, de stedenbouwkundige status, het potentieel om deze plek te ontwikkelen en het verwacht programma dat gerealiseerd kan worden. De gehanteerde waarderingsregels zijn, op enkele details na, doorheen de jaren dezelfde gebleven.

Hierbij primeert voorzichtigheid. Ter controle wordt jaarlijks door de commissaris-revisor een steekproef van een 25-tal gronden aangeduid waarvan de waarde vervolgens door een externe onafhankelijke landmeter-expert geschat worden. De marktwaarde bepaald door de externe schatter blijkt stelselmatig hoger te liggen dan de interne waardering zoals door Matexi bepaald. Op de latente meerwaarden wordt een belastinglatentie in mindering gebracht. Het resultaat van alle herwaarderingsmeerwaarden wordt niet in de resultatenrekening verwerkt, maar komt rechtstreeks in het eigen vermogen.

De statutaire geconsolideerde jaarrekening met correcte toepassing van de BE GAAP boekhoudprincipes werd neergelegd bij de Nationale Bank van België en kan daar geraadpleegd worden.

Zowel de interne versie als de statutaire versie van de geconsolideerde jaarrekening werden gecontroleerd door de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV.

| ACTIVA in €                                            | 31/12/2018           | 31/12/2019         | 31/12/2020           |
|--------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Kosten van oprichting, kapitaalverhoging</b>        | <b>988.161</b>       | <b>650.986</b>     | <b>672.015</b>       |
| <b>Vaste activa</b>                                    | <b>33.172.574</b>    | <b>35.216.851</b>  | <b>82.082.499</b>    |
| Immateriële vaste activa                               | 388                  | 8.957              | 46.711               |
| Consolidatieverschillen (goodwill)                     | 0                    | 0                  | 0                    |
| Materieel vaste activa                                 | 8.362.555            | 8.105.043          | 77.087.181           |
| Terreinen en gebouwen                                  | 8.057.263            | 7.788.463          | 7.375.228            |
| Installaties, machines                                 | 234.797              | 189.664            | 133.256              |
| Meubilair en rollend materiaal                         | 70.495               | 42.733             | 22.895               |
| Andere materiële vaste activa                          | 0                    | 34.624             | 65.759.425           |
| Consolidatie-goodwill op andere materiële vaste activa | 0                    | 0                  | 3.496.340            |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen                 | 0                    | 49.560             | 300.037              |
| Financiële vaste activa                                | 24.809.630           | 27.102.851         | 4.948.606            |
| Deelneming in verbonden ondernemingen                  | 0                    | 750                | 0                    |
| Vorderingen op verbonden ondernemingen                 | 21.452.701           | 25.027.709         | 1.889.989            |
| Deelneming in ondernemingen met deelnemingsverhouding  | 75.381               | 69.668             | 51.452               |
| Andere deelnemingen                                    | 10.253               | 0                  | 8.924                |
| Overige vorderingen en participaties                   | 0                    | 0                  | 0                    |
| Borgtochten in contanten                               | 3.271.294            | 2.004.725          | 2.998.241            |
| <b>Viottende activa</b>                                | <b>981.160.721</b>   | <b>951.866.186</b> | <b>969.638.254</b>   |
| Vorderingen op meer dan 1 jaar                         | 7.253.579            | 3.292.729          | 3.303.516            |
| Actieve belastinglatenties                             | 3.105.087            | 3.496.692          | 5.385.958            |
| Vorraden onroerende goederen                           | 902.785.642          | 846.522.984        | 894.027.459          |
| Voorraad Vastgoed                                      | 871.983.003          | 808.712.602        | 871.678.434          |
| Voorraad gronden, infrastructuur en bestaande gebouwen | 619.734.569          | 529.318.532        | 583.428.820          |
| Constructies                                           | 252.018.678          | 265.377.375        | 265.468.357          |
| Consolidatie-goodwill op voorraad                      | 229.756              | 14.016.695         | 22.781.257           |
| Vooruitbetalingen aankopen voorraden                   | 1.480.132            | 8.508.346          | 3.615.886            |
| Werken in uitvoering                                   | 29.322.508           | 29.302.036         | 18.733.139           |
| Vorderingen op minder dan 1 jaar                       | 31.322.970           | 26.347.876         | 24.300.495           |
| Handelsvorderingen                                     | 24.904.988           | 23.100.441         | 20.608.766           |
| Overige vorderingen                                    | 6.417.982            | 3.247.435          | 3.691.729            |
| Geldbeleggingen en liquide middelen                    | 36.263.334           | 68.727.140         | 37.405.485           |
| Overlopende rekeningen                                 | 430.108              | 3.478.764          | 5.215.341            |
| <b>TOTAAL</b>                                          | <b>1.015.321.455</b> | <b>987.734.023</b> | <b>1.052.392.769</b> |

De mutatie in de herwaarderingsmeerwaarden (voornamelijk op de vastgoedvoorraad) verloopt niet via de resultatenrekening, maar wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

| <b>PASSIVA in €</b>                               | <b>31/12/2018</b>    | <b>31/12/2019</b>  | <b>31/12/2020</b>    |
|---------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Geconsolideerd eigen vermogen</b>              | <b>306.270.523</b>   | <b>322.854.844</b> | <b>383.591.298</b>   |
| <b>Kapitaal</b>                                   | <b>23.000.000</b>    | <b>23.000.000</b>  | <b>23.000.000</b>    |
| Herwaarderingsmeerwaarden                         | 209.568.075          | 181.110.973        | 182.902.467          |
| Schuld (+) of vordering (-) versus aandeelhouders | -20.000.000          | 0                  | 44.685.383           |
| Geconsolideerde reserves                          | 93.976.678           | 118.681.577        | 135.616.467          |
| Negatieve consolidatieverschillen                 | 6.817                | 0                  | 0                    |
| Omrekeningsverschillen                            | -281.047             | 62.294             | -2.613.019           |
| <b>Belangen van derden</b>                        | <b>1.841.436</b>     | <b>2.183.247</b>   | <b>113.253</b>       |
| Belangen van derden                               | 1.841.436            | 2.183.247          | 113.253              |
| <b>Voorzieningen en uitgestelde belastingen</b>   | <b>7.766.825</b>     | <b>10.076.405</b>  | <b>12.912.431</b>    |
| Voorzieningen                                     | 916.783              | 1.261.571          | 3.292.548            |
| Uitgestelde belastingen en belastinglatenties     | 324.657              | 284.171            | 212.660              |
| Belastinglatenties op latente meerwaarden         | 6.525.386            | 8.530.663          | 9.407.223            |
| <b>Schulden</b>                                   | <b>699.442.670</b>   | <b>652.619.527</b> | <b>655.775.787</b>   |
| Schulden op meer dan 1 jaar                       | 530.337.126          | 409.267.755        | 313.087.577          |
| Achtergestelde obligatielening                    | 140.000.000          | 140.000.000        | 50.000.000           |
| Achtergestelde leningen verbonden ondernemingen   | 49.300.000           | 18.500.000         | 0                    |
| Niet achtergestelde (obligatie)leningen           | 18.140.330           | 0                  | 16.252.059           |
| Leasingschulden en soortgelijke schulden          | 0                    | 0                  | 0                    |
| Kredietinstellingen                               | 313.077.521          | 230.082.808        | 238.332.676          |
| Andere leningen                                   | 5.344.317            | 14.155.024         | 5.745.719            |
| Handelsschulden                                   | 3.187.020            | 2.047.020          | 2.532.123            |
| Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen       | 0                    | 0                  | 0                    |
| Overige schulden                                  | 1.287.938            | 4.482.903          | 225.000              |
| Schulden op minder dan 1 jaar                     | 159.631.312          | 235.149.740        | 334.480.032          |
| Schulden > 1 jaar die binnen het jaar vervallen   | 61.155.305           | 91.713.231         | 137.141.059          |
| Achtergestelde leningen verbonden ondernemingen   | 10.800.000           | 19.400.000         | 0                    |
| Niet-converteerbare obligatielening               | 40.000.000           | 0                  | 90.000.000           |
| Kredietinstellingen                               | 5.750.000            | 66.000.000         | 40.175.884           |
| Overige schulden                                  | 4.605.305            | 6.313.231          | 6.965.175            |
| Financiële schulden < 1 jaar                      | 21.124.064           | 38.611.637         | 81.027.601           |
| Kredietinstellingen                               | 20.244.890           | 37.714.808         | 80.664.624           |
| Andere leningen                                   | 879.174              | 896.829            | 362.977              |
| Handelsschulden                                   | 55.973.574           | 62.131.128         | 70.960.265           |
| Fiscale en sociale schulden                       | 6.996.970            | 12.219.165         | 14.537.955           |
| Ontvangen vooruitbetalingen                       | 13.281.357           | 27.068.029         | 26.976.779           |
| Overige schulden                                  | 1.100.042            | 3.406.549          | 3.836.372            |
| Overlopende rekeningen                            | 9.474.233            | 8.202.032          | 8.208.177            |
| <b>TOTAAL</b>                                     | <b>1.015.321.455</b> | <b>987.734.023</b> | <b>1.052.392.769</b> |

| <b>RESULTATENREKENING in €</b>                                                    | <b>31/12/2018</b>   | <b>31/12/2019</b>   | <b>31/12/2020</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten</b>                                                        | <b>412.365.992</b>  | <b>483.546.769</b>  | <b>403.871.023</b>  |
| OMZET (incl. mutatie WIU)                                                         | 406.158.175         | 472.786.272         | 345.900.641         |
| Zelf geproduceerde vaste activa                                                   | 18.767              | 0                   | 51.514.430          |
| Andere recurrente bedrijfsopbrengsten                                             | 5.270.389           | 10.648.537          | 6.454.869           |
| Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten                                        | 918.660             | 111.961             | 1.084               |
| <b>Bedrijfskosten</b>                                                             | <b>-357.991.619</b> | <b>-415.750.288</b> | <b>-368.137.634</b> |
| Aankopen en voorraadwijzigingen                                                   | -281.539.747        | -349.748.700        | -302.900.338        |
| Afschrijvingen consolidatie-goodwill immobiëlen en projecten                      | -1.058.525          | -219.081            | -1.085.541          |
| Diensten en diverse goederen                                                      | -46.825.447         | -41.503.906         | -37.198.560         |
| Bezoldigingen en sociale lasten                                                   | -24.221.997         | -20.669.620         | -20.237.602         |
| Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen                             | -957.643            | -727.780            | -2.415.409          |
| Afschrijvingen consolidatieverschillen (goodwill)                                 | 0                   | 0                   | -2.308              |
| Andere recurrente bedrijfskosten                                                  | -3.378.427          | -2.847.476          | -4.297.877          |
| Andere niet-recurrente bedrijfskosten                                             | -9.833              | -33.726             | 0                   |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT (EBIT)</b>                                                   | <b>54.374.373</b>   | <b>67.796.481</b>   | <b>35.733.389</b>   |
| <b>Financiële opbrengsten</b>                                                     | <b>12.044.701</b>   | <b>3.156.514</b>    | <b>2.972.714</b>    |
| Recurrente financiële opbrengsten                                                 | 3.653.279           | 3.146.514           | 2.847.714           |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten                                            | 8.391.422           | 10.000              | 125.000             |
| <b>Financiële kosten</b>                                                          | <b>-21.435.915</b>  | <b>-20.896.208</b>  | <b>-16.926.205</b>  |
| Recurrente financiële kosten                                                      | -21.332.917         | -19.186.643         | -16.678.317         |
| Niet-recurrente financiële kosten                                                 | -102.998            | -1.709.566          | -247.887            |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>                                                 | <b>44.983.159</b>   | <b>50.056.786</b>   | <b>21.779.899</b>   |
| <b>Belastingen op het resultaat</b>                                               | <b>-9.230.085</b>   | <b>-3.271.128</b>   | <b>-4.845.390</b>   |
| Belastingen : acuut                                                               | -9.059.818          | -3.704.514          | -4.217.575          |
| Belastingen : latent                                                              | -170.266            | 433.386             | -627.815            |
| Afschrijv. op consolidatie verschillen toegewezen aan passieve belastinglatenties | 0                   | 0                   | 0                   |
| <b>GECONSOLIDEERD RESULTAAT</b>                                                   | <b>35.753.074</b>   | <b>46.785.658</b>   | <b>16.934.509</b>   |

**ACTIVA**

Het totaal der activa bedraagt ruim 1 miljard EUR en is met 6,5% gestegen tegenover 2019. De voorraad vastgoed is gestegen in 2020 met 63 miljoen EUR en vormt met een totale waarde van 872 miljoen EUR het voornaamste bestanddeel van de balans. Hiermee blijft het projectenportfolio stevig gevuld voor de toekomst.

De financiële vaste activa bedraagt 5 miljoen EUR. De werken in uitvoering zijn gedaald in 2020 met 10 miljoen EUR en bedragen 18,7 miljoen EUR.

**PASSIVA**

Het geconsolideerd geherwaardeerd eigen vermogen bedraagt 383,6 EUR. Dit is een stijging met 60,7 miljoen EUR ten opzichte van het voorgaande jaar.

De schulden op meer dan 1 jaar zijn gedaald van 409,3 miljoen EUR naar 313 miljoen EUR en bestaan voornamelijk uit obligatieleningen (66,3 miljoen EUR) en bankschulden (238,3 miljoen EUR).

De schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen, zijn gestegen van 91,7 miljoen EUR in 2019 naar 137,1 miljoen EUR in 2020.

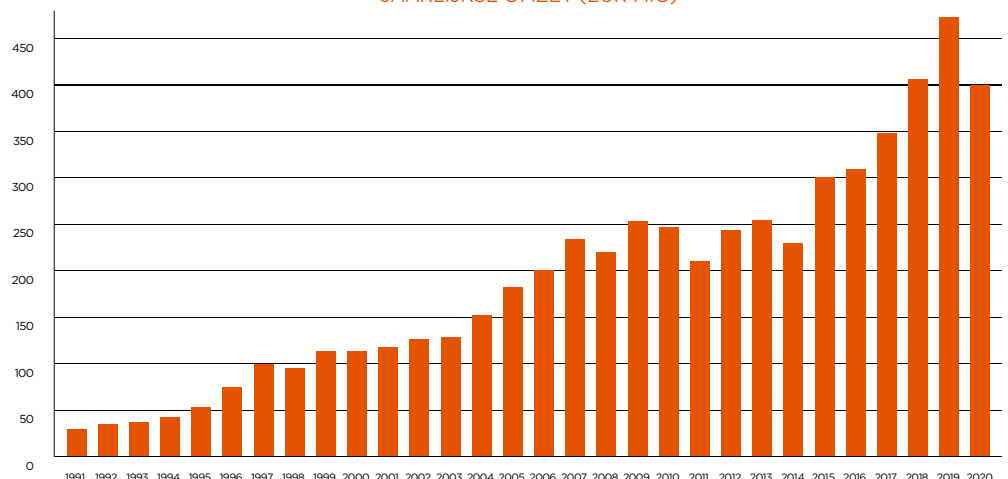
De financiële schulden op 1 jaar of minder zijn gestegen van 38,6 miljoen EUR naar 81 miljoen EUR.

**RESULTATENREKENING**

De geconsolideerde omzet (incl. zelf geproduceerde vaste activa) bedraagt 403 miljoen EUR in het boekjaar 2020 en zit hiermee ongeveer op hetzelfde niveau van 2018. In 2019 bedroeg de omzet 472 miljoen, mede door enkele eenmalige transacties.

Het operationeel resultaat (EBITDA) daalt van 68,8 miljoen EUR in 2019 naar 39,2 miljoen EUR in 2020. De EBIT daalt van 67,8 miljoen EUR naar 35,7 miljoen EUR. Het resultaat 2020 sluit af met een geconsolideerde winst – na boeking van afschrijving gerelateerd aan consolidatieverschillen (goodwill) en na belastingen – van 17 miljoen EUR.

JAARLIJKSE OMZET (EUR MIO)



## Risicomanagement

Matexi is actief als buurtontwikkelaar en bouwonderneming binnen de residentiële vastgoedsector. Die sector is zowel rechtstreeks als onrechtstreeks sterk afhankelijk van het heersende economische klimaat. Ook regelgeving en beleid beïnvloeden de bedrijfsomgeving en het gedrag van de actoren op de markt. De sector wordt verder gekenmerkt door de lange doorlooptijd van de vastgoedontwikkelingen. Dat verplicht Matexi ertoe ver vooruit te kijken en langetermijninschattingen te maken op operationeel, commercieel, financieel en regelgevend vlak en op basis van de gegevens die nu voorhanden zijn. Het is immers belangrijk voor een onderneming om haar primaire risico's te identificeren. Enkel zo kunnen we tijdig de nodige mitigerende maatregelen nemen. De geïdentificeerde primaire risico's kunnen opgedeeld worden in vier categorieën.

### Marktrisico's:

- > achteruitgang van de economie
- > dalende vastgoedprijzen
- > toenemende concurrentie

### Operationele risico's:

- > verkeerde investeringen
- > onvoorziene problemen in het ontwikkelingsproces
- > onverwachte problemen tijdens het bouwproces
- > sterke toename van de inflatie
- > natuurrampen, overmacht of ongewilde schade

- > onvoldoende liquiditeit van de portefeuille
- > ontoereikend management van de groei
- > verloop van medewerkers op sleutelposities
- > wangedrag door medewerkers of leveranciers
- > falen van contractanten
- > onderbreking of uitvallen van het IT-systeem
- > reputatieschade
- > conflicten bij joint ventures

### Financiële risico's:

- > liquiditeitsrisico
- > niet voldoen aan de schuldverplichtingen
- > niet voldoen aan de voorwaarden voor waarborgen
- > renterisico
- > stijging van risicopremies
- > volatiele wisselkoersen
- > onvoldoende waarborgen

### Risico's verbonden aan het regelgevende kader:

- > niet voldoen aan stedenbouwkundige voorschriften
- > niet voldoen aan milieuvoorschriften
- > wijzigingen in de wetgeving of in de administratieve regelgeving
- > onteigening
- > juridische procedures en schadeclaims
- > verhoging van de directe en indirecte belastingen
- > onvoorziene uitkomsten van juridische geschillen en belastingaudits

Waar mogelijk zijn diverse maatregelen getroffen om de risico's in kaart te brengen, te beheersen, te beperken of uit te schakelen. Risicobeheersing – op alle terreinen – behoort tot onze dagelijkse praktijk. Dankzij de inzet van een professionele organisatie en de jarenlange expertise van de groep, menen wij te mogen stellen dat de onvermijdelijke risico's eigen aan onze business, zoveel mogelijk onder controle zijn.

Matexi volgt de conjunctuur op de voet en maakt bij al zijn investeringsbeslissingen, commerciële lanceringen en eventuele desinvesteringen een inschatting van de toekomstige economische bewegingen met de bedoeling erop te anticiperen en de impact ervan te verminderen. Onze decennialange ervaring biedt daarbij sterke referenties. Investeringscomités beoordelen alle vastgoedontwikkelingen aan de hand van zes checkpunten doorheen het ontwikkelingsproces. Om de bij de activiteiten behorende risico's te beperken, ziet Matexi er nauwlettend op toe dat zijn portfolio aan vastgoedoperaties voldoende gediversifieerd is.

De investeringscomités en de raad van bestuur zorgen ervoor dat elk project het algemene financiële beleid van de groep volgt, de financiële evenwichten respecteert en dat de goede uitvoering ervan gebeurt met inachtneming van de onderschreven verbintenissen.

Matexi hecht altijd bijzondere aandacht aan de ligging van de buurten. Voorafgaand aan elke buurtontwikkeling voert Matexi stedenbouwkundige, commerciële, technische, milieugebonden en financiële haalbaarheidsstudies uit. Matexi beschikt daarvoor zelf over gespecialiseerde teams die, zo nodig in samenwerking met derde partijen en/of externe adviseurs, de uitvoering van de buurtontwikkeling maximaal verzekeren.

Bijzondere aandacht gaat naar de financiële situatie en naar de schuldenpositie. In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn – zowel wat projectfinanciering betreft als grote investeringen – dekt Matexi zich in tegen de gevolgen van schommelende rentevoeten.

Via zijn personeelsbeleid streeft Matexi ernaar om de best mogelijke medewerkers te rekruteren en voert het bedrijf een actief retentiebeleid. Matexi ageert actief tegen al wie zijn reputatie in het gedrang zou brengen door wangedrag of andere.

Matexi volgt nauwgezet de regelgeving op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne van zijn werknemers en neemt alle nodige maatregelen om schade aan het milieu te voorkomen. Ook op de bouwerven is veiligheid onze eerste zorg.

## Matexi hoofdzetel

Franklin Rooseveltlaan 180  
8790 Waregem  
België

T +32 56 62 74 00  
E [info@matexi.be](mailto:info@matexi.be)

Wij verwelkomen uw feedback en staan  
steeds open voor vragen, ideeën  
en suggesties, ook voor projecten.  
Aarzel dus zeker niet om contact op  
te nemen met:

Kristoff De Winne  
[kristoff.dewinne@matexi.be](mailto:kristoff.dewinne@matexi.be)

### BELGIË

#### West-Vlaanderen

Spinnerijstraat 101 bus 21  
8500 Kortrijk  
T +32 56 36 99 99  
[westvlaanderen@matexi.be](mailto:westvlaanderen@matexi.be)

#### Brussel

Vorstlaan 36 bus 1  
1170 Watermaal-Bosvoorde  
T +32 2 761 70 60  
[brussel@matexi.be](mailto:brussel@matexi.be)

#### Limburg

Broekermolenplein 2  
3500 Hasselt  
T +32 11 260 740  
[limburg@matexi.be](mailto:limburg@matexi.be)

#### Oost-Vlaanderen

Eedstraat 47  
9810 Eke  
T +32 9 280 20 20  
[oostvlaanderen@matexi.be](mailto:oostvlaanderen@matexi.be)

#### Antwerpen

Lange Lozanastraat 270 bus 3  
2018 Antwerpen  
T +32 3 320 90 70  
[antwerpen@matexi.be](mailto:antwerpen@matexi.be)

#### Luik, Namen

**& prov. Luxemburg**  
Rue Visé Voie 81 bte 1  
4000 Liège  
T +32 4 361 18 04  
[liege@matexi.be](mailto:liege@matexi.be)

#### Vlaams-Brabant

Brusselsesteenweg 146  
1850 Grimbergen  
T +32 2 270 07 45  
[vlaamsbrabant@matexi.be](mailto:vlaamsbrabant@matexi.be)

#### Waals-Brabant

Rue de Champles 50  
1301 Wavre  
T +32 10 23 79 50  
[brabantwallon@matexi.be](mailto:brabantwallon@matexi.be)

#### Henegouwen

Rue du Berlaimont 1  
6220 Fleurus  
T +32 71 87 01 90  
[hainaut@matexi.be](mailto:hainaut@matexi.be)

### GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Route d'Arlon 85  
L-8211 Mamer  
T +352 26 108 525  
[info@matexi.lu](mailto:info@matexi.lu)  
[www.matexi.lu](http://www.matexi.lu)

### POLEN

#### Warschau

Al. Jana Pawła II 27  
00-854 Warszawa  
T +48 22 653 92 92  
[office@matexipolska.pl](mailto:office@matexipolska.pl)  
[www.matexipolska.pl](http://www.matexipolska.pl)

#### Krakau

ul. Limanowskiego 5  
30-551 Kraków  
T +48 530 100 501  
[office@matexipolska.pl](mailto:office@matexipolska.pl)  
[www.matexipolska.pl](http://www.matexipolska.pl)

