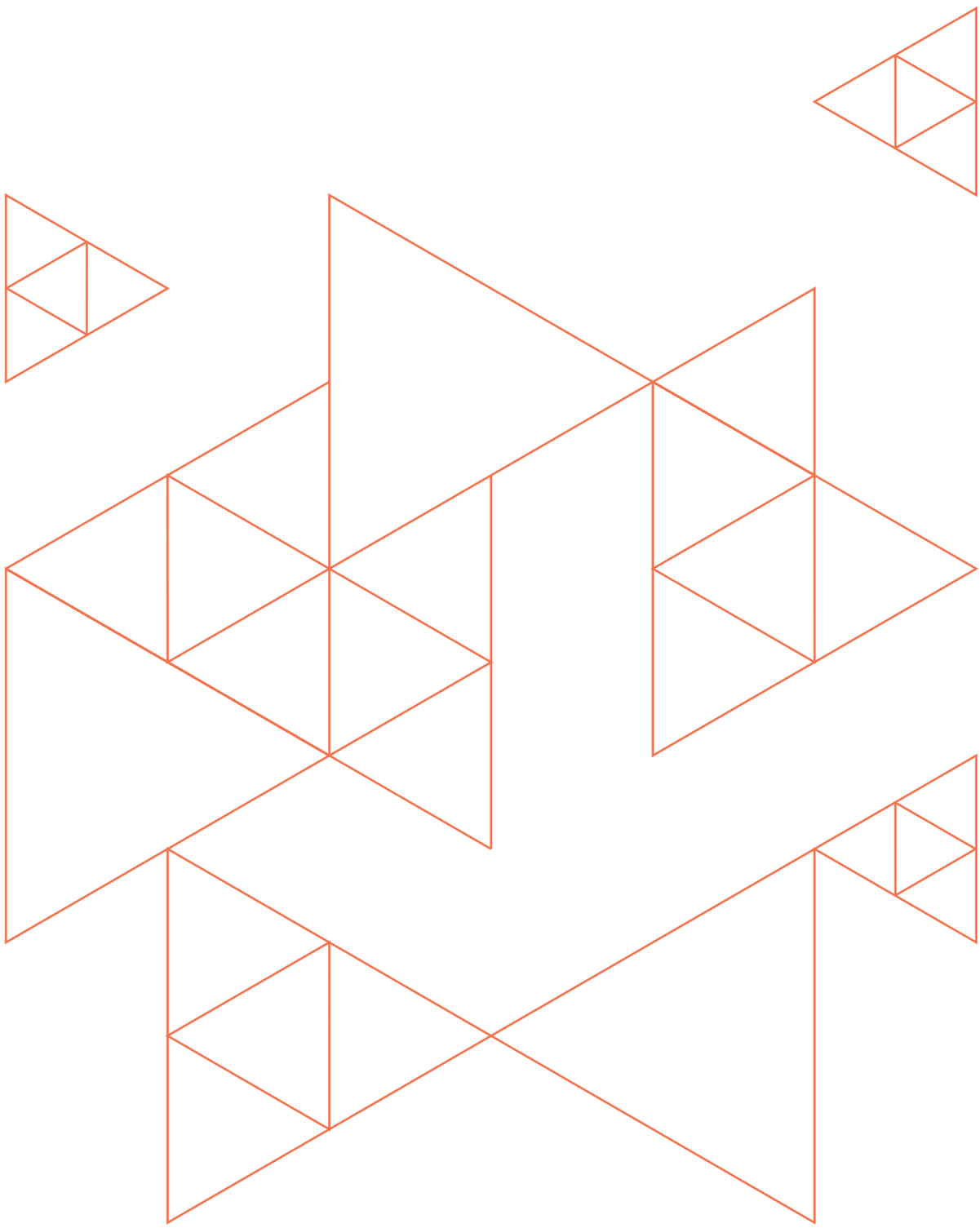


MATEXI

ACTIVITEITENVERSLAG
2023

ACTIVITEITENVERSLAG
2023

Dertiende geïntegreerde activiteitenverslag over Matexi Group NV



INLEIDING 4
Woord vooraf 5
Matexi 2023 in 1 oogopslag 9

OVER MATEXI 11
Ethos 13
Just Cause 14
Missie 15
Welkom in de buurt 17
78 jaar ervaring en expertise 19
Duurzaamheidsaanpak 26
Impact van Matexi op de Sustainable Development Goals
Onze duurzaamheidsprincipes
Matexi Sustainability Matrix
Lokale verankering 33

BUURTEN IN DE WERELD - MÜLLERPIER, ROTTERDAM, NEDERLAND *34*

GOVERNANCE 37
Deugdelijk bestuur 39
Raad van bestuur en comités 40
Raad van bestuur
Audit & Risk Committee
Nomination & Remuneration Committee
Finance Committee
Investment Committee
Operationeel Management 43
Uitvoerend management
Management

BUURTEN IN DE WERELD – LA CONFLUENCE, LYON, FRANKRIJK *46*

ONZE ACTIVITEITEN IN 2023 49
Analyse van de residentiële vastgoedmarkt 51
Verwerven 55
Ontwikkelen 59
Bouwen 63
Verkopen 67

BUURTEN IN DE WERELD – FREDENSBORG HOUSES, FREDENSBORG, DENEMARKEN *70*

PLANET 73
Zorg voor de planeet 75
Biodiversiteit 77
Circulariteit & afvalbeheersing 79
Energietransitie 81
Zachte mobiliteit 83
Watermanagement 85

PEOPLE 87
Zorg voor de mens 89
Betrokkenheid bij de maatschappij 90
Onze klanten 93
Onze medewerkers 95
Waarden
Young Professional Program
Partnerschap met BOIC
Omwonenden en lokale overheden 101
Participatieve processen
Buurtanalyse
Onze partners 109
De maatschappij en de centrale overheden 110
Grond- en pandeigenaars 113
Kapitaalverschaffers 115

PROSPERITY 117
Zorg voor meerwaarde 119
Groepsstructuur 120
De geconsolideerde jaarrekening van Matexi Group NV 123
Risicomanagement 128

CONTACT 131

Woord namens de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur

In verontrustende tijden met ecologische en sociale uitdagingen, gewapende conflicten in de nabijheid van Europa, en snel oprukkende technologische evoluties wil Matexi bijdragen tot het creëren van plekken waar het aangenaam vertoeven is en tot het realiseren van huizen en appartementen waar gezinnen tot rust kunnen komen in hun thuis.

Dit betekent positieve impact creëren in elk van de 14 markten waar Matexi actief is. Als buurtontwikkelaar streven we er dan ook naar dat elk van onze vastgoedontwikkelingen bijdraagt tot een verbeterde ecologie, meer sociale verbondenheid en inclusie, en meer welvaart. En dit voor zowel onze klanten én de bestaande buurtbewoners maar ook voor al onze stakeholders. Planet-People-Prosperity – reeds vele jaren ons ethos – is daarmee actueler dan ooit.

PLANET, PEOPLE, PROFIT

Reeds meer dan 20 jaar – lang voor de opkomst van ESG – huldigt Matexi Planet, People, Profit* als leidraad voor onze ontwikkelingen. Deze driedubbele doelstelling vormt samen met de randvoorwaarden fysieke veiligheid en integriteit onze Ethos. U leest er in dit activiteitenverslag meer over vanaf blz. 12. Als buurtontwikkelaar streven we naar een evenwicht tussen deze drie doelstellingen op zowel het niveau van de buurt, van de individuele units, van onze bedrijfsvoering, als in de selectie van de partners met wie we samenwerken. Gezien elk project verschillend is, pakken we dit aan met behulp van de Matexi Sustainability Matrix; meer hierover op blz. 31 en vanaf blz. 73.

De drie doelstellingen moeten in evenwicht zijn, of nog beter, elkaar versterken, om een duurzame samenleving te bevorderen. We zijn er bij Matexi van overtuigd dat het onze plicht is om – als marktleider – samen met al onze stakeholders te blijven inzetten op integrale zorg voor onze planeet, voor mens en maatschappij, én voor meerwaarde en welvaart.

In die zin moet elk project dat Matexi realiseert zowel ecologische, sociale als economische meerwaarde creëren, om zinvol te zijn.

PROFIT OF PROSPERITY?

Matexi's recente keuze om het woord Profit te vervangen door het woord Prosperity weerspiegelt onze bredere visie op meerwaarde en welvaart. Immers, Prosperity omvat niet alleen Profit, de financiële winst van de onderneming zelf, die trouwens een noodzakelijke voorwaarde is voor een duurzame bedrijfsvoering – want 'without profit, no sustainability'. Prosperity benadrukt beter de economische meerwaarde, naast de ecologische en sociale meerwaarde, die onze projecten ook brengen voor de buurtbewoners, voor onze klanten, en voor alle stakeholders met wie we samenwerken.

BETAALBAAR EN ENERGIEZUINIG WONEN?

Dagelijks dragen we met onze buurtontwikkelingen bij aan het recht op degelijke huisvesting uit de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens. In de markten waar Matexi actief is, nemen de demografie en de gezinsverdunning nog steeds toe. Dit betekent dat niet alleen betere en energiezuinigere woningen, ter vervanging van verouderde woningen, vereist zijn maar ook méér woningen. En gezien de open ruimte maximaal gevrijwaard moet worden, betekent dit logischerwijze dat men de densiteit in de bebouwde omgeving moet durven verhogen.

Ieder bijkomend kwaliteitsvol, energiezuinig huis of appartement, dat goed geïntegreerd is in de buurt waarin het opgetrokken wordt,

draagt bij tot een betere en meer betaalbare huisvesting. Dankzij onze energiezuinige woningen in een fijne buurt kunnen gezinnen, ongeacht hun samenstelling of achtergrond, genieten van een veilige, gezonde en comfortabele woonomgeving. In 2023 leverden we 1.343 woningen op en verkochten we er 1.238. Al deze woningen worden 'bewoond'; indien niet door onze klant zelf, dan door een huurder. Zo realiseerden we sinds 1945 een thuis voor meer dan 47.100 gezinnen.

Maar de financiële haalbaarheid om voor gezinnen hun thuis te realiseren staat onder druk. Gestegen rentevoeten, duurdere materialen, hogere lonen, verstikkende regelgeving, langere vergunningstrajecten, en ondoordachte belastingen, creëren een 'perfect storm' voor aanbieders van bijkomende, energiezuinige huizen en appartementen.

In deze context moeten we erover waken dat het bijkomend woonaanbod groot genoeg blijft. De trage aflevering van vergunningen door steden en gemeenten is alvast nefast. We betreuren ook dat de federale regering het 6% btw-tarief voor sloop en hernieuwbouw hervormde op een manier die maakt dat de maatregel zijn doel volledig mist. Door de btw van 6% te beperken tot enkel die particulieren die zelf slopen en heropbouwen en tot investeerders-verhuurders, zullen grote hernieuwbouwprojecten in woonkernen onbetaalbaar worden voor veel gezinnen en bijgevolg niet uitgevoerd worden.

De herontwikkeling van leegstaande kantoorgebouwen zoals Everegreen in Evere, van verouderde ziekenhuissites zoals Saint-Joseph in Luik, van verlaten fabrieksterreinen zoals de textielfabriek De Porre in Gentbrugge, de sigarenfabriek Willem II in Pelt, de suikerfabrieken in Genepiën en Borgworm… Het zijn maar enkele van onze (binnenstedelijke) reconversieprojecten waarbij de toekomstige bewoners de dupe zullen worden van een hogere btw.

De Matexi Nieuwbouwbarometer toont aan dat de prijzen in het energiezuinige nieuwbouwsegment anders evolueren (stijgen) dan de prijzen voor bestaande energieverslindende woningen (die eerder dalen), en toch blijven onze overheden het segment van de bestaande woningen stimuleren met lagere btw en subsidies. Kwaliteitsvolle, energiezuinige nieuwbouwwoningen worden daarmee slechts bereikbaar voor welgestelde gezinnen. Dit ondoordacht beleid mist compleet de beoogde maatschappelijke doelstellingen en komt noch de stedelijke vernieuwing, noch de energietransitie, noch de betaalbaarheid, noch de tewerkstelling ten goede.

Bij Matexi blijven we dan ook vanuit de markt zelf op zoek gaan naar oplossingen in het kader van betaalbaarheid. Zo lanceerden we in 2023 samen met BNP Paribas Fortis de huur-en-aankoopformule HappyNest: kandidaat-kopers huren een duurzame energiezuinige nieuwbouwwoning en kunnen die na enkele jaren kopen, waarbij een deel van het betaalde huurgeld in mindering wordt gebracht van de aankoopprijs. Meer dan 3.000 kandidaat-kopers lieten al weten dat ze interesse hebben om op die manier een nieuwbouwwoning te verwerven. Het succes van HappyNest van bij de opstart overtreft onze verwachtingen en duidt op een grote vraag vanuit de markt naar betaalbare huizen en appartementen. De maatschappelijke relevantie van de huur-en-aankoopformule in de huidige context is groot.

Daarnaast komen we ook tegemoet aan de vraag naar meer huurwoningen dankzij de ontwikkeling van aangepaste projecten in België en Polen, en de verkoop ervan aan vastgoedinvesteringsfondsen. Zo verkochten we vorig jaar 43 appartementen van het Luikse project Paradis Express aan Vicinity Affordable Housing Fund en staan een aantal bijkomende transacties met fondsen in de steigers.

ECOLOGISCHE & SOCIALE MEERWAARDE VOOR DE BUURT

Als onderdeel van onze ambitie om niet alleen economische maar ook ecologische en sociale meerwaarde te realiseren voor de buurten waar we actief zijn, gingen we ook in 2023 actief op zoek naar vernieuwende oplossingen. Weliswaar steeds op basis van bewezen technologie, want we wensen aan onze klanten enkel 'futureproof' huizen en appartementen aan te bieden.

In Geel, in de woonbuurt Laar, namen we het eerste residentiële warmtenet van de Kempen in gebruik. De eerste bewoners van

de 116 woningen zijn alvast onafhankelijk van onstabiele aardgasprijzen, leveren een positieve bijdrage aan het klimaat door een lagere CO2-uitstoot en zullen in de komende zomermaanden het comfort ervaren dat hun woning gekoeld kan worden door koude uit de bodem. We openden er ook een buurtlokaal aan een nieuw buurtplein en buurtpark. De gemeenschappelijke binnen- en buitenruimte stimuleert ontmoetingen en sociale verbondenheid tussen buren.

In Geldenaken, in de buurt Belle Vallée, gaven we dan weer het startschot voor de aanleg van een geothermisch warmtenet voor een gemengd programma van 140 huizen en appartementen. Een primeur voor Wallonië! Hier leidde onze aandacht voor ontmoetingsplekken in de publieke ruimte tot de aanleg van een landschapspark met een recreatieve en educatieve boomgaard.

Op deze manier kreeg 87% van onze buurtontwikkelingen die in 2023 van start gingen, een duurzaam label via onze Matexi Sustainability Matrix.

SAMEN UITDAGINGEN AANGAAN

Ondanks de aanhoudende uitdagingen waarmee de hele Belgische vastgoedsector geconfronteerd wordt, wist Matexi de terugval te beperken in 2023. De voorbije 78 jaar konden we als organisatie een efficiënt werkingsplatform uitbouwen. Een platform met vier regio's, een doorgedreven lokale verankering in 14 markten, en met effectieve, doch nog steeds verder verbeterbare processen om onze projecten te financieren en te realiseren. Zo slagen we er in om samen met al onze stakeholders, inbegrepen onze financiële partners, meerwaarde te genereren voor alle buurten waar we actief zijn én zeer veel gezinnen gelukkig te maken met hun nieuwe Thuis.

Achter processen zitten uiteraard de expertise en het vertrouwen van professionals. Bij Matexi kunnen we bogen op de kennis en ervaring van meer dan 300 collega's en werken we samen met een groep zeer talrijke en zeer diverse partners die meer dan 3.000 medewerkers aan het werk zetten op onze projecten. Matexi draagt warm-menselijkheid én professionalisme hoog in het vaandel. Het is dankzij deze cultuur van nederigheid, gezond verstand, en dagelijkse inzet dat we als buurtontwikkelaar reeds decennialang ecologische, sociale, en economische meerwaarde hebben kunnen creëren. En we zijn vast van plan, ondanks de moeilijke omstandigheden die voor ons liggen, om dit ook in de toekomst te blijven doen.

In het licht van deze moeilijkere omstandigheden en de noodzaak om de beproefde strategische koers niet te laten verwateren werden eind 2023 een aantal organisatorische wijzigingen doorgevoerd. Ik dank al onze familiale én externe bestuurders voor hun inzichten, doortastendheid en vertrouwen. Ik heb dan ook, sinds begin 2024, de rol van uitvoerend voorzitter opgenomen, samen met een vernieuwde ploeg. Samen zullen we niet alleen Matexi's beproefde strategische koers opnieuw aanscherpen, maar ook blijven openstaan voor de noodzakelijke evoluties binnen onze markten. Want iedereen verdient een fijne plek om te wonen!



Gaëtan Hannecart
Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur

** 'People Planet Profit' is een term die in 1994 bedacht werd door John Elkington, een expert op het vlak van duurzame ontwikkeling. Voor de Wereldtop over duurzame ontwikkeling in Johannesburg (2002) werd de P van Profit veranderd in 'Prosperity' (Welvaart).*

Voor het grootschalige stadsvernieuwingsproject **Het Laere** in **Roeselare** werd in 2014 de eerste vergunning afgeleverd. Na de verkoop van de woningen in de eerste en tweede fase, startten we in 2023 – tien jaar later – met de constructie van de derde en laatste fase van de in totaal 210 woningen.

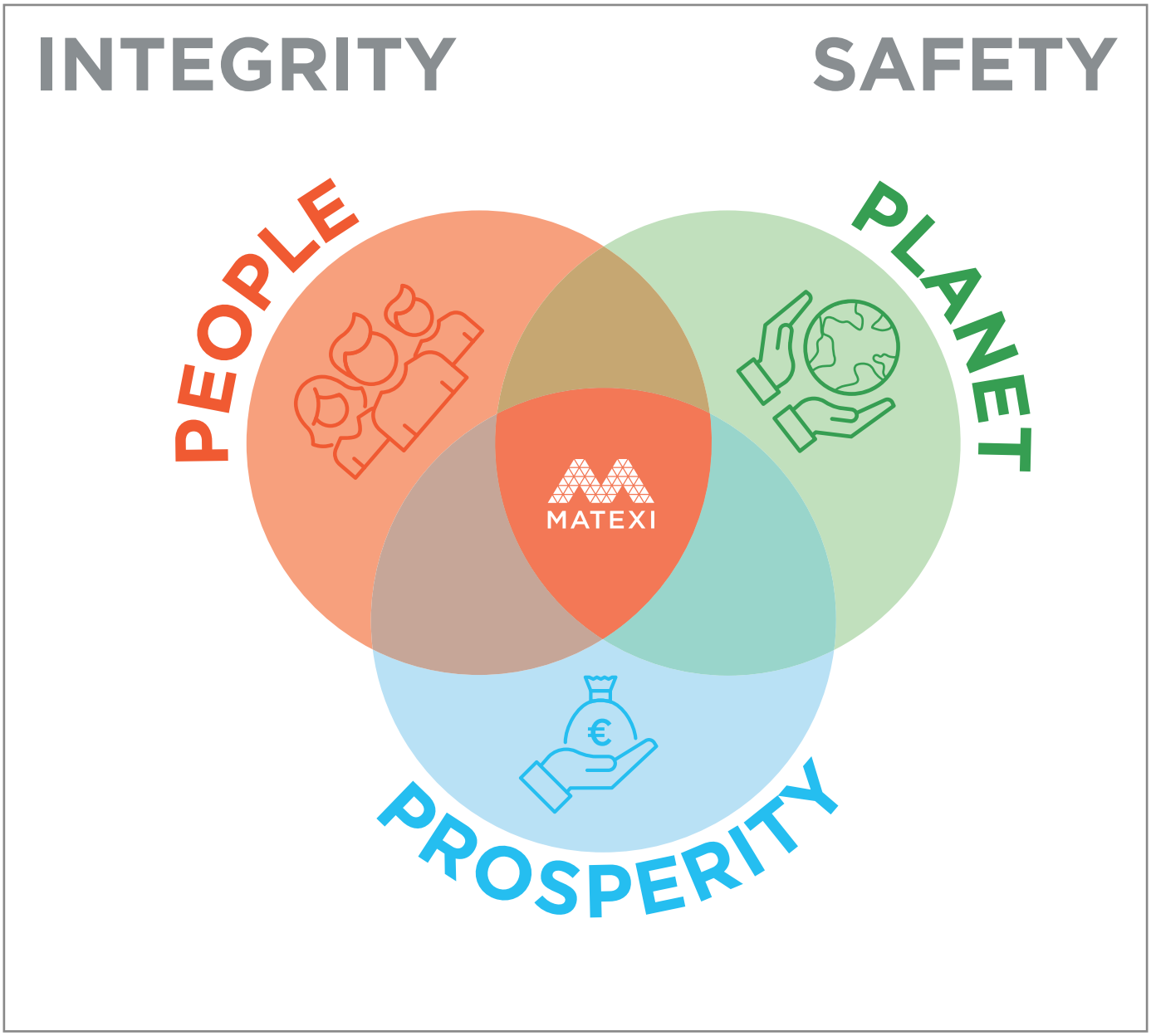


Matexi 2023 in 1 oogopslag

- 78 jaar ervaring en expertise
- actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen
- 17 Business Portfolio's in 14 markten, gegroepeerd in vier regio's en met centrale teams ter ondersteuning
- 511 projecten in ontwikkeling
- actief in 335 steden en gemeenten
- (inter)nationaal erkende topscores voor duurzame buurtontwikkelingen
- meer dan 300 medewerkers
- meer dan 3.000 indirecte arbeidsplaatsen
- meer dan 20 jaar actief steunende partner van maatschappelijke initiatieven YouthStart en Guberna
- 419 miljoen euro omzet
- balanstotaal 1.130 miljoen euro

OVER MATEXI

Nu ESG aan belang wint, mogen we bij Matexi zeer fier zijn dat Planet People Prosperity al meer dan 20 jaar de hoeksteen is van het Matexi ethos, en dat ons eerste activiteitenverslag in 2012 reeds opgebouwd was rond de vier hoofdstukken Ecology, Social, Governance en Profit.



Ethos
Planet People Prosperity

'People Planet Profit' is een term die in 1994 bedacht werd door John Elkington, een expert op het vlak van duurzame ontwikkeling. Voor de Wereldtop over duurzame ontwikkeling in Johannesburg (2002) werd de P van Profit veranderd in 'Prosperity' (welvaart), om naast economische winst ook de maatschappelijke 'winst' in de afwegingen te betrekken. Reeds meer dan 20 jaar is dit de hoeksteen van het 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 Prosperity'. De draagkracht van de planeet staat voorop, anders is er ook geen toekomst voor de mensen.

Daarbij werken we steeds binnen een helder kader en met de volgende twee duidelijke randvoorwaarden.

INTEGRITEIT
We handelen niet alleen conform de wettelijke normen, we handelen ook consequent naar algemeen aanvaarde sociale, professionele en ethische normen.

VEILIGHEID
We doen geen toegevingen op vlak van veiligheid en gezondheid.

PLANET
De zorg voor de planeet komt als belangrijkste doelstelling op de eerste plaats.
Als familiebedrijf willen we bijdragen aan 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 vinden op de vraag hoe je buurten kan ontwikkelen waar mensen zich ten volle kunnen ontplooien en sociaal verbonden zijn.

PROSPERITY
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.

Matexi kiest ervoor om deze drie thema's hand in hand te laten gaan. Volgens Matexi zijn de beste initiatieven én goed voor het milieu, én goed voor de mens, én dragen ze bij tot welvaart voor al onze stakeholders, onder wie onze klanten. Daarom creëren we duurzame woningen die voldoen aan de noden van het heden, zonder de noden van de toekomstige generaties in gevaar te 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 onze positieve impact op 'Planet People Prosperity' te kunnen meten, riepen we de 'Matexi Sustainability Matrix' in het leven. Dit meetinstrument bevat concrete initiatieven om onze projecten verder te verduurzamen. We definiëren daarbij zowel must-do's als nice-to-haves die een positieve impact hebben op de planeet (Planet), op de mens en de maatschappij (People) en op de meerwaarde (Prosperity).

U leest meer over Matexi's duurzaamheidsaanpak vanaf pagina 26.

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 z’n 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 – huis 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 aan inclusieve buurten waar die sociale interactie vlot tot stand komt en waar de bewoners zich openstellen voor de mensen rondom hen.

> Wonen betreft altijd meer dan het comfort van de eigen woning. Wonen betekent ook inzet en zorg voor de bewoners in je directe omgeving en voor de open ruimte die je met hen deelt.

Vlaams Bouwmeester Erik Wieërs
"Open brief Samenwonen", september 2023

Missie ‘Together, we create great places’

Bij Matexi zien we het als onze missie om aangename woon- en leefplekken te realiseren, samen met onze collega's en partners. Door naast huisvesting ook lokale diensten en buurtvoorzieningen te integreren in onze woonprojecten realiseren we plekken die een meerwaarde betekenen voor de hele buurt. Sterker nog: samen maken we buurten beter!

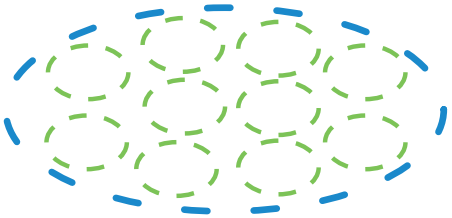
We realiseren onze buurtprojecten steeds met respect voor de stedelijke en regionale context, waardoor ze harmonieus zijn ingebed in de ruimere omgeving (macroniveau). Daarbij is het steeds onze bedoeling om buurten beter te maken, bijvoorbeeld door middel van binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten of door lokale diensten en infrastructuur aan te bieden (mesoniveau). Tot slot hebben we bijzondere aandacht voor de publieke ruimte en voegen we buurtvoorzieningen (parkeerhavens, bushaltes, retail, buurtparken) toe waar mogelijk (microniveau).

Onze collega's gaan daarvoor een open dialoog aan met alle betrokken stakeholders: klanten, omwonenden en lokale besturen, centrale overheden, partners, grond- en pandeigenaars en investeerders. We geloven dat een dergelijke participatieve aanpak de beste manier is om voor elk project het best mogelijke resultaat te bereiken. Bovendien zijn we dankzij onze expertise, ervaring, lokale verankering en kennis een ervaren en betrouwbare langetermijnpartner.

> Te veel gezinnen wonen nog steeds in ongezonde woningen die te veel energie verbruiken en niet beschikken over basisvoorzieningen.

Koning Filip
Nieuwjaarstoespraak aan de autoriteiten, januari 2024

Markt



Stad

Streek



Buurt

Dorp



Plek



Object



Unit



Welkom in de buurt

'Welkom in de buurt', zo luidt de baseline van Matexi. Al sinds 1995 identificeren we ons als een duurzame buurtontwikkelaar, een ontwikkelaar die buurten verbetert. Het woord 'buurt' zit niet in onze just cause 'Everybody deserves a great place to live', of in onze missie 'Together, we create great places', maar is wel volledig verweven in onze identiteit.

Het zit in de mens om te willen behoren tot een gemeenschap, om zich ergens thuis te willen voelen. Exact dat is waarom mensen zich verbonden voelen met de buurt waarin ze wonen, meer nog dan met hun stad of regio, hun straat of zelfs hun woning. De inhoudelijke, stedenbouwkundige definitie van een buurt is vrij strikt: zo heeft een gemiddelde buurt een straal van ongeveer 400 meter (ca. 10 minuten om er te voet door te wandelen) of is een buurt afgebakend door een harde grens, zoals een spoorweg, verbindingsweg of waterweg. Ook wonen er zo'n 1.000 tot 2.500 gezinnen.

Volgens die definitie ontwikkelde Matexi de voorbije jaren twee buurten: **Campagne du Petit Baulers** in **Nijvel** en **4 Fonteinen** in **Vilvoorde**. Daartegenover staat dat we reeds tienduizenden duurzame woningen ontwikkelden, op honderden aangename woon- en leefplekken verspreid over België, Polen en het Groothertogdom Luxemburg, telkens met de nodige extra buurtvoorzieningen. Het mag duidelijk zijn dat we met die aanpak meerwaarde bieden aan de reeds bestaande buurten.

Gaëtan Hannecart, Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur en bezieler van de strategie van Matexi verwoordt het zo: "Samen met onze collega's en onze stakeholders ontwikkelen we units voor huisvesting, lokale diensten en buurtvoorzieningen. Deze units kunnen appartementen zijn, huizen, maar ook pleintjes, parkings, winkels of kantoren. Samen vormen deze units een object: het appartementsgebouw of de rij huizen die we in één keer uitvoeren. Door deze objecten te realiseren, creëren we geweldige woon- en leefplekken (microniveau), telkens met het doel om de buurten te verbeteren (mesoniveau), en steeds met respect voor de lokale autoriteiten en de stedelijke en regionale context (macroniveau). Op die manier verbinden we onze just cause 'Everybody deserves a great place to live' ofwel 'Iedereen verdient een warme thuis in een aangename buurt' maximaal met onze missie 'Together, we create great places': plekken realiseren die een meerwaarde betekenen voor de hele buurt. Dát betekent 'Welkom in de buurt', dat betekent onze identiteit als buurtontwikkelaar."

> Matexi benadert elke buurt vanuit verschillende expertises op een integrale manier, met als doel - via de beoogde ontwikkeling - de buurt en de stad te versterken.

Gaëtan Hannecart
Uitvoerend Voorzitter Raad van Bestuur

In 1945 richten de drie broers **Gerard, Robert** en **Herman Vande Vyvere** (zonen van Clémence Roelens) Matexi op, de Maatschappij Tot Exploitatie van Immobiliën. Ze kopen grote stukken landbouwgrond op en verkopen die grond in kleine gedeeltes aan boeren die zo hun eigen boerderij kunnen verwerven.



MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN IMMOBILIEN

MATEXI

Burgerlijke inmobiliën 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 aandeelen op naam van 1.000 fr. nominale waarde ieder onderschreven in geld en volledig afbetaald.

Kapitaalsaandeel van 1.000 fr.

N° 110

Opbrengst: minimum 6 % per jaar.
Verdeeling van 't winstsaldo, volgens beslissing van den Beheerraad.

Een Beheerder, Een Beheerder.

78 jaar ervaring zorgt voor stevige fundamenten

Matexi is een bedrijf met een sterke familiale verankering. Sinds ons ontstaan in 1945 realiseren we vastgoedprojecten waar – vóór alles – de wensen en behoeften van onze klanten centraal staan. Dankzij 78 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 zo 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 ha 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 ha op de grens van Lier en Kessel en baat het uit, terwijl het domein ondertussen stapsgewijs verkaveld wordt.

1956 > Matexi start een kantoor in een prachtig neogotisch huis in het centrum van Gent. Matexi beseft dat lokale verankering en goede contacten met de lokale besturen essentieel zijn. In de jaren 1950 realiseert Matexi 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 maatschappelijke kapitaal gaat van 15 miljoen naar 120 miljoen frank. Het extra geld laat Matexi toe om 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 en **Philippe**, zoon van Herman, vervoegt Matexi in 1973. Ze blijven actief in het bedrijf tot respectievelijk 2002, 1990 en 2006.

1963 > Matexi merkt de stijgende vraag naar afgewerkte woningen op. 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. Elke bouwpromotor moet voortaan een borgsom neerleggen bij de bank. De waarborgregeling beschermt kopers tegen het financieel onvermogen van de bouwheer indien die hen opzadelt met een onafgewerkt goed. 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 gewest-plannen: 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 sleutel-op-de-deurwoningen staat los van de verkavelingsactiviteit en mikt op het hogere residentiële marktsegment.

1974 > Matexi verkoopt zijn eerste houtske-letwoning 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 eind jaren 1970 uitbreekt biedt ook mogelijkheden. Collega's of concurrenten die het moeilijk hebben, kunnen terecht bij Matexi. 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 de Zeeparking 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, dat plaatsmaakt voor appartementen. Stad & Renovatie bouwt vlakbij ook een parkeertoren. Die 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 de jaren '90 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, vervoegt 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 steden en gemeenten. Texi, de ijverig bouwende bever, is de nieuwe mascotte waarmee Matexi tijdens dit feestjaar uitpakt.

> Matexi verwerft een meerderheidsparticipatie in de Brusselse vastgoedvennootschap Les 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 vooropzet. De voortrekker daarvan is Maciej Mycielski, een 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. Sinds zijn ontstaan in 1945 heeft Matexi zich meermaals heruitgevonden: van handelaar in landbouwgrond tot verkavelaar, en daarna van woningbouwer tot ontwikkelaar van duurzame buurten.

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 mijlpaal op het vlak van 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 projecten. 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 fijne woonbuurt.
> Matexi start de herontwikkeling van La Mondiale in het centrum van Brussel tot appartementen, winkels en hotel The Dominican.
> Met de 'charrette' hanteert Matexi een sleutelelement uit de New Urbanism-filosofie. Een 'charrette' is een periode van intensieve design- en planningsactiviteit, met veel inspraak van de belanghebbenden. Zo wil Matexi buurtprojecten 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.
> In Mechelen start de herontwikkeling van het nieuwe stadsdeel 'Lamot' op het voormalige terrein van brouwerij Lamot aan de Dijle.

2000
> Matexi verwerft 50 procent van de aandelen van Wilma Project Development, de specialist in grootschalige, binnenstedelijke (her)ontwikkelingen met een gemengd karakter, en is zo onder meer betrokken bij de realisatie van 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 maalderij 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.
> 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 van de aandelen van Wilma.

2005
> Het hoofdkantoor van Matexi verhuist van Meulebeke naar Waregem.
> De naam Matexi Woningbouw verandert in Entro.
> Matexi rationaliseert de bedrijfsstructuur. Er volgt 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 met 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.

2013
> Alle bouw- en ontwikkelingsbedrijven binnen de groep -inclusief Tradiplan, Wilma en Entro- komen onder één vaandel: Matexi. De nieuwe slagzin 'Welkom in de buurt' verwoordt waar Matexi duidelijk op inzet: meerwaarde creëren in buurten. 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 raad van bestuur wordt uitgebreid met een vijfde externe bestuurder.

2016
> Er is een familiale herschikking van het aandeelhouderschap.
> In afwachting van de herontwikkeling opent Antwerp Tower de deuren voor een aantal hippe pop-up-initiatieven, die zeer succesvol blijken.
> Matexi reikt voor het eerst de Matexi Award uit. Deze -voortaan jaarlijkse- Award bekroont de meest verbindende buurtinitiatieven van België.

2017
> Matexi Polen breidt zijn activiteiten uit naar de tweede grootste stad van Polen: Krakau.

2018
> De holding Matexi Group, met Matexi als dochter, wijzigt zijn naam in Abacus Group.
> 't Groen Kwartier in Antwerpen is opgeleverd en verkocht.
> 't Groen Kwartier ontvangt de RES-Award voor 'beste woonproject' én een eervolle vermelding op de Italiaanse Gubbio Prize. Het Laere in Roeselare ontvangt de 'Tree Award', voor de centrale rol van groen in het buurtontwerp.

Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele over HappyNest, de huur-en-aankoopformule van Matexi en BNP Paribas Fortis: “HappyNest is één van die interessante marktontwikkelingen die jongeren vandaag helpt een eigen stek te verwerven. Ook vanuit de overheid proberen we dat eigenaarschap te ondersteunen en te vrijwaren voor de huidige en toekomstige jonge generaties.”



2019
> Matexi verandert zijn organisatie naar een projectcentrische structuur.

2020
> CEO Gaëtan Hannecart staat 25 jaar aan het roer bij Matexi.
> Naar aanleiding van zijn 75ste verjaardag houdt Matexi een festiviteitenjaar.
> Matexi Polen bestaat tien jaar en kijkt terug op succesvolle projectrealisaties.
> Matexi neemt meerderheid aandelen Quartier Bleu in Hasselt over.

Tussen 2020 en 2022 werkt Clémence Hannecart als eerste van de vijfde generatie mee in het bedrijf.

2021
> Als niet-familiale CEO neemt Olivier Lambrecht de operationele leiding over van Gaëtan Hannecart.
> De reconversie van Antwerp Tower is een feit en daarmee een van Matexi's hoogste binnenstedelijke reconversieprojecten.
> De regiokantoren van de provincies Limburg en Antwerpen verhuizen naar buurten die Matexi zelf ontwikkelde: Quartier Bleu (Limburg) en 't Groen Kwartier (Antwerpen).
> In Warschau verwerven we een terrein van 3,5 ha vlak bij de Frédéric Chopin luchthaven, met o.m. het Sangate Hotel Airport, op termijn goed voor +1.000 units, de grootste Matexi ontwikkeling in Polen tot dusver.

2022
> Matexi verkoopt een appartementsblok in Quartier Bleu (Hasselt) aan Home Invest Belgium. Het woonblok is bestemd voor de huurmarkt.
> Matexi verkoopt het retailvastgoed in de sokkel van Antwerp Tower aan Baloise Insurance.
> Matexi richt de Energy Service Company (ESCO) Geiser op voor de exploitatie van het warmtenet in Quartier Bleu.
> In het project Facimiech in Krakau leveren we de eerste drie residentiële gebouwen met in totaal 71 appartementen op.

2023
> Matexi verkoopt een appartementsblok in Paradis Express (Luik) aan Vicinity, dat de 43 appartementen op de huurmarkt zal brengen.
> We starten de boringen voor het eerste geothermische warmtenet in Wallonië, dat bestemd is voor een gemengd programma van huizen en appartementen. In onze buurt Laar in Geel wordt dan weer het eerste residentiële warmtenet van de Kempen in gebruik genomen.
> Matexi lanceert samen met vastgoeddataplatform Realo de Nieuwbouwbarometer, de eerste barometer die de werkelijke prijsevoluties op de Belgische nieuwbouwmarkt opvolgt.
> Samen met BNP Paribas Fortis lanceren we in Vlaanderen de huur-en-aankoopformule HappyNest: kandidaat-kopers huren een duurzame energiezuinige nieuwbouwwoning en kunnen deze na enkele jaren aankopen, waarbij een deel van het betaalde huurgeld in mindering wordt gebracht.
> Op de plaats van een voormalige koffiebranderij verwelkomt het Grzybowska-project in Warschau zijn eerste bewoners.
> Eind 2023 eindigt het mandaat van Olivier Lambrecht als CEO en wordt de structuur van Matexi hertekend naar een monistisch bestuursmodel.

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. 'Planet People Prosperity', dat is ons ethos. We creëren duurzame woningen die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in 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.

Impact van Matexi op de Sustainable Development Goals

Matexi zet in op duurzame buurtontwikkeling en is uniek gepositioneerd om blijvend bij te dragen aan 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 met het oog op steeds duurzamere buurtontwikkelingen en een duurzamer bedrijf. Via een gestructureerde aanpak streven we ernaar om 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 tien van de zeventien 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 dragen bij tot inclusieve, veilige en groene buurten. Dat doen we door omstandigheden te creëren die de bewoners een hoge levenskwaliteit en sociale stabiliteit bieden, terwijl we ernaar streven om het milieu zo weinig 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 projecten, 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 broeikasgasuitstoot. 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 de buurt, 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.

Van alle SDG's sluit SDG 11 'Sustainable Cities and Communities' het dichtst aan bij de kernactiviteiten van Matexi. We dragen bij aan de ontwikkeling van inclusieve, veilige en duurzame buurten door omstandigheden te creëren die de bewoners een hoge levenskwaliteit en sociale stabiliteit bieden, terwijl we ernaar streven om onze impact op het milieu te minimaliseren.

Onze duurzaamheidsprincipes

Om onze impact op de Sustainable Development Goals te koppelen aan ons ethos 'Planet People Prosperity' bepaalden we 14 duurzaamheidsprincipes: tastbare thema's die gelden als duidelijk kader voor elke besluitvorming. We passen deze principes toe op zowel onze buurtontwikkelingen als in onze organisatie zelf en trachten steeds onze partners te betrekken bij de keuzes die we maken. Zo verweven we onze zorg voor de planeet, zorg voor de mens en zorg voor meerwaarde maximaal in onze projecten en bedrijfscultuur.

ONZE VIJF ECOLOGIETHEMA'S

Biodiversiteit draait voor Matexi niet enkel om meer groen in de buurt, maar vertrekt vanuit het principe dat onze projecten niet alleen aangenaam zijn voor de mensen, maar ook voor de dieren die er leven.

Circulariteit en afvalbeheersing. We focussen op een duurzaam bouwproces, vaak met hergebruik van materialen, en herbestemmen bestaande (erfgoed)panden waar mogelijk. Afval wordt zo veel mogelijk beperkt.

Energietransitie. De schaalgrootte van een buurt maakt dat je groene, hernieuwbare energie kan delen én betaalbaar kan houden. Als buurtontwikkelaar nemen we hierin dan ook graag het voortouw. Als werkgever kiezen we voluit voor een emissievrij wagenpark.

Zachte mobiliteit. Naast de energietransitie bevorderen we als buurtontwikkelaar ook de transitie naar duurzame mobiliteit. Zachte verbindingen voor verplaatsingen te voet, per fiets of met de step staan voorop.

Watermanagement. De Europese Green Deal roept op tot actie om waterverspilling aan te pakken. Matexi engageert zich om waterbesparing te stimuleren, water te hergebruiken/bufferen en te laten infiltreren in de bodem.

U leest meer over onze zorg voor de planeet en onze ecologiethema's vanaf pagina 73.

ONZE VIJF SOCIALE DUURZAAMHEIDSTHEMA'S

De verbonden buurt. Matexi wil bijdragen aan buurten waar mensen sociaal met elkaar verbonden zijn. Daarom hebben we bijzondere aandacht voor de publieke ruimte en voegen we ontmoetingsplekken toe waar mogelijk.

Diversiteit en inclusie. Als buurtontwikkelaar creëren we inclusieve buurten waar iedereen zich welkom voelt en hechten we belang aan kansen voor iedereen.

Gezondheid en welzijn zijn fundamenteel om fijn te wonen en te werken. Een thema waar we als buurtontwikkelaar en als werkgever vol op inzetten.

Participatie. Via een open dialoog betrekken we al onze stakeholders bij het realiseren van een nieuwe buurtontwikkeling. Op die manier wordt een woonproject echt 'gedragen' door de hele buurt.

Stakeholdermanagement betekent voor Matexi maximaal streven naar gezamenlijke doelen en oplossingen en is daarom een integraal onderdeel van duurzaam ondernemerschap.

U leest meer over onze zorg voor de mens en onze verschillende stakeholders vanaf pagina 87.

ONZE VIER MEERWAARDECREATIETHEMA'S

Betaalbaarheid. De ambitie van Matexi is om duurzame en betaalbare woningen te realiseren, zonder daarbij in te boeten aan ruimtelijke, esthetische en technische kwaliteit. 'Verrassend veel voor je budget', dat is ons motto.

Tewerkstelling. Met meer dan 300 Matexi-medewerkers en zo'n 3.000 indirecte arbeidsplaatsen levert Matexi een mooie bijdrage aan de Belgische vastgoedsector, goed voor 13% van het bruto binnenlands product.

Buurtbarometer. Elk residentieel project is een gelegenheid om meerwaarde te creëren voor de buurt. Daarom vertrekken we bij Matexi steeds vanuit een analyse van de buurt met onze Buurtbarometer.

Winstgevendheid. Winst is nooit een doel op zich, maar wel een basisvoorwaarde om ons ethos te blijven waarmaken. Zonder winst kan een bedrijf immers geen duurzame impact genereren.

U leest meer over onze zorg voor meerwaarde vanaf pagina 117.



In 2023 ontvingen we van de stad Gent de omgevingsvergunning voor de realisatie van de woonbuurt aan de **Meerhoutstraat** in **Oostakker.** Eerder organiseerden we samen met B2Ai architects een infomarkt en informeerden we zo'n 60 omwonenden over de planologie, groeninrichting, (zachte) mobiliteit, waterbeheer... op de site waarvan 2/3 zal ingericht worden als openbaar domein met veel groen en 1/3 met woningen.



Matexi Sustainability Matrix

Bij een evolutie naar een positieve impact op de planeet, de mens en meerwaarde hoort een heldere rapportering. Daarom beoordelen we onze grote residentiële projecten via duurzaamheidinstrumenten zoals BREEAM of de Waalse referentiegids Quartier Durable. Om ervoor te zorgen dat ook onze kleinere projecten duurzamer worden ontworpen en gerealiseerd, riepen we de 'Matexi Sustainability Matrix' in het leven. Dit meetinstrument bevat concrete initiatieven om onze buurtontwerpen verder te verduurzamen. En omdat we als bedrijf willen voorlopen op de strenge regelgeving die de Europese Unie in de nabije toekomst zal opleggen, houden we in de Sustainability Matrix al maximaal rekening met de criteria van de EU-taxonomie en Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

De matrix definieert zowel absolute must-do's als nice-to-haves, en wel op vier niveaus: de buurt; het huis, appartement of retailunit; de organisatie en onze partners. Zo brengen we de positieve impact op de planeet (Planet), op de mens (People) en op de meerwaarde (Prosperity) in kaart. Op het einde van de rit krijgt elk project zo een duurzaamheidsscore met bijbehorend label: 'sustainable' of 'very sustainable'. In 2023 behaalde 87% van onze buurtprojecten bij start constructie een duurzaam label.

We illustreren onze Sustainability Matrix graag met enkele voorbeelden:

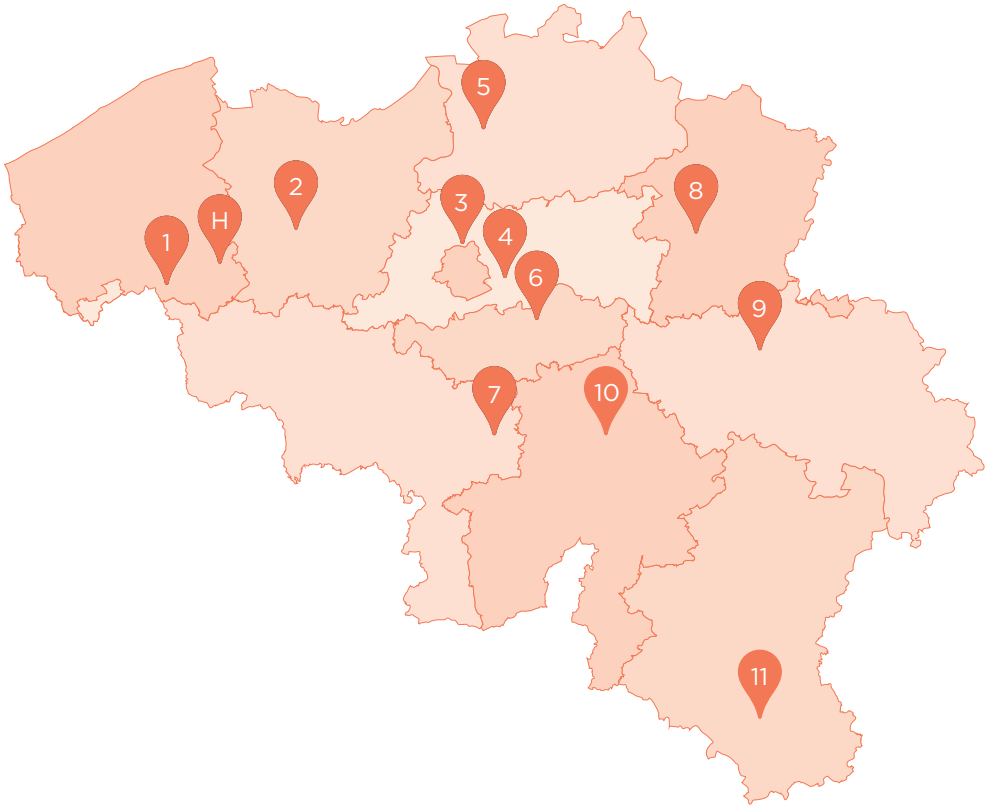
Zo streven we binnen het thema Planet onder meer naar fossielvrije verwarmingssystemen (buurt) en verkiezen we aangeplante hagen als afsluiting van private tuinen (unit).
Ook informeren we de bewoners van onze residentiële projecten over duurzaamheid. Zo reiken we hen duurzame tips en tricks aan om een steentje bij te dragen aan een lage milieu-impact (organisatie).
Tot slot voorzien we waar mogelijk alternatief transport van materialen (bv. per boot) om onze transportemissies drastisch te kunnen verlagen (partners).

Om een positieve impact op mens en maatschappij (People) te garanderen, voorzien we vaak plaats voor recreatie, sport, spel en ontmoeting, zoals een sportveld of speeltuin (buurt). Op unitniveau installeren we onder meer fietsenstallingen om duurzame mobiliteit zo veel mogelijk te stimuleren. Om omwonenden zo veel mogelijk te betrekken, organiseren we nog tijdens de ontwikkeling participatietrajecten (organisatie). Ook stellen we verschillende van onze leegstaande gebouwen of terreinen ter beschikking van partners voor een tijdelijke invulling of pop-up, wat bijdraagt aan de creatie van een levendige buurt (partners).

Binnen het thema Prosperity voorzien we in verschillende van onze projecten de mogelijkheid om aan te koppelen aan een warmte- of koudenet (buurt). Deze vorm van duurzame energie leidt tot een goedkopere energierekening voor onze bewoners. Ook de aanwezigheid van zonnepanelen heeft een gelijkaardig effect (unit). Daarnaast passen we BIM-technologie toe om het verlies van materiaal zo veel mogelijk te beperken (organisatie). Met een gesloten grondbalans tot slot beperken we niet alleen onze transportemissies, we vermijden ook de bijbehorende kostprijs om vrachtwagens grond van of naar de site te laten vervoeren (partners).

	PLANET	PEOPLE	PROSPERITY
Neighbourhood			
Unit / house / apartment			
Organisation			
Partners			

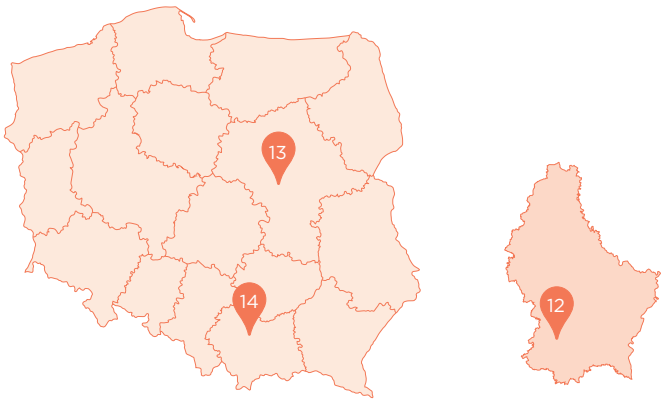
Bij Matexi kiezen we zeer bewust voor een directe en lokale verankering van onze organisatie. We werken vanuit 14 lokale markten in vier regio's verspreid over België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen. Voor elk van de lokale markten waarin we actief zijn, is het onze ambitie om onze positie als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

Alles vertrekt vanuit onze vier regio's: Regio Oost- en West-Vlaanderen, Regio Antwerpen, Limburg, Vlaams-Brabant, Regio Brussel, Wallonië, Groothertogdom Luxemburg en Regio Polen. Binnen deze regio's zijn onze Business Managers de ambassadeurs van Matexi in de – in totaal 14 lokale – markten. Samen met hun collega's kennen ze de steden en gemeenten als geen ander en streven ze ernaar om onze positie als 'respected local champion' verder uit te bouwen en te verstevigen.

Het resultaat van die dialoog met de omgeving is dat Matexi snel de juiste marktopportuniteiten herkent en erkent. Op die manier slagen we er ook in om beter te beantwoorden aan de noodzaak om kwaliteitsvolle wooncluster 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 vormt 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 zoeken als stad kwalitatieve partners die willen meedenken én verder durven gaan op vlak van bv. duurzaamheid of innovatie. Matexi onderscheidt zich hier van andere projectontwikkelaars.

Wim Dries
Burgemeester Stad Genk

BUURTEN IN DE WERELD

MÜLLERPIER, ROTTERDAM, NEDERLAND

Matexi leert door te kijken. In de bestendige zoektocht naar goede oplossingen voor buurtontwikkeling laat Matexi zich inspireren door historische en hedendaagse buurten en stadsontwikkelingsprojecten die bewezen hebben dat ze goed functioneren.

Rotterdam is een stad die niet terugdeinst voor gedurfde (her)ontwikkelingen. Heel wat opgewaardeerde buurten rond de Nieuwe Maas hebben een bijzondere aantrekkingskracht dankzij fraaie nieuwbouw- en renovatieprojecten en een attractieve ruimtelijke inrichting. Dit geldt zeker ook voor de Müllerpier, een intrigerende plek die doordrenkt is van geschiedenis, architecturale pracht, stedenbouwkundige innovatie en een breed scala aan functionele voorzieningen. De voormalige havenpier onderging een ware metamorfose en staat vandaag bekend als een levendig woon-werkgebied waar rust en bedrijvigheid perfect in balans zijn.

De Müllerpier is een landtong van 6 hectare tussen de Parkhaven en Sint-Jobshaven aan de westkant van Rotterdam-Centrum. Het gebied is aan drie zijden omringd door water en ontleent zijn naam aan de transport- en handelsfirma van de Duitse industrieel Wilhelm Müller, die er vanaf 1908 actief was. In 1970 verloor de pier zijn industriële karakter. Na de sloop van verschillende oude loodsen kreeg hij een tijdelijk tweede leven als evenemententerrein voor kermissen, demonstraties en dansfeesten. De voorbije jaren is de Müllerpier als een feniks uit zijn as herrezen. Vandaag vormt hij samen met de Lloydpier het zogeheten Lloydkwartier, de creatiefste buurt van Rotterdam.

RECONVERSIE MET VIER GEBOUWCATEGORIEËN

De reconversie van de Müllerpier stond al lange tijd op de agenda. Eind jaren 90 werkten Kees Christiaanse en Ruurd Gietema van het Rotterdamse ontwerpbureau KCAP het definitieve masterplan uit, in opdracht van het stadsbestuur en Müllerpier CV (bestaande uit projectontwikkelaars AM en Blauwhoed). Vervolgens bundelden ze de krachten met Neutelings Riedijk, de Architekten Cie en EGM architecten om hun doordachte stedenbouwkundige concept in de praktijk te brengen. Ze definieerden vier gebouwcategorieën: het grote gemengde stadsblok, het kleinere blok met grondgebonden woningen, de middelgrote kubus en de hoge toren op een sokkel. Hoewel appartementen de boventoon voeren, werd er dus ook plaats voorzien voor stads- en eengezinswoningen. Extra bijzonder zijn de 28 zelfbouwkavels, waar de toekomstige bewoners volgens een aantal vaste richtlijnen en onder supervisie van KCAP hun eigen droomhuis konden realiseren. Deze architecturale diversiteit resulteerde in een dynamisch en levendig stadslandschap dat resoluut eigentijds is en tegelijk smaakvol refereert aan het verleden.

EENHEID IN VERSCHEIDENHEID

De afgelopen 20 jaar verrezen op de Müllerpier ruim 600 wooneenheden, verspreid over elf nieuwbouwblokken en twee gerenoveerde gebouwen. Hoewel de sterk gedifferentieerde volumes er als autonome objecten duidelijk een eigen identiteit op nahouden, is er toch sprake van een architecturale en functionele rode draad. Een alzijdige uitstraling, grote ramen en een uniforme materialisatie in de vorm van roodbruine baksteen waren belangrijke collectieve ontwerpprincipes. Daarnaast bevinden de wooneenheden zich hoofdzakelijk op de verdiepingsniveaus en fungeert de begane grond als epicentrum van de lokale stedelijke activiteit. De gelijkvloerse niveaus bieden plaats aan een piekfijn gedoseerde mix van commerciële en niet-commerciële functies zoals kantoren, restaurants, winkels, basisschool, kinderopvang enzovoort (goed voor een totale oppervlakte van 67.000 m²).





Dankzij hun doordachte inplanting vormen de gebouwen een dens stedelijk ensemble met zowel expressieve als intieme ruimtes, die contrasteren met de weidsheid van het omringende water. Enkele volumes zijn expliciet gericht naar andere stedelijke eyecatchers zoals de Erasmusbrug om de link te leggen met de rest van de stad.

GROEN EN AUTOLUW BINNENGEBIED

De attractieve omgevingsaanleg vormt de spreekwoordelijke lijm tussen de verschillende gebouwen en voorzieningen op de Müllerpier. De route langs de kade doet dienst als de voornaamste toegangs- en ontsluitingsweg. Deze leidt het gemotoriseerde verkeer naar ondergrondse parkings, zodat het binnengebied groen en autoluw kon worden ingericht. Straten en steegjes met charmante klinkerbestrating gidsen bewoners en bezoekers doorheen de buurt, waar tevens plaats is voorbehouden voor een park, speelzones en sportvelden. Door de diepte van de gebouwen konden er ook veel semipublieke hoven en binnenplaatsen worden ingericht, als aanvulling op de openbare ruimte. Nu met de 70 meter hoge woontoren STACK – een landmark met 85 woningen, ontworpen door het Belgische bureau CONIX RBDM Architects – het laatste nieuwe volume in aanbouw is, is de transformatie van de Müllerpier bijna achter de rug. Al hoeven we zeker niet te wachten tot deze kroon op het werk is gezet om van een geslaagd resultaat te spreken. De afgelopen jaren is de Müllerpier niet alleen uitgegroeid tot exceptioneel woongebied, maar ook tot het kloppende hart van de Rotterdamse audiovisuele, creatieve en ICT-industrie. In amper twee decennia van industrieel hinterland tot hippe place to be waar maritieme geschiedenis en moderne architectuur naadloos met elkaar versmelten: het is hedendaagse buurtontwikkeling op z'n best.

GOVERNANCE

Eind 2023 leverden we de 134 units op van ons project **Domaniewska**, gelegen in het groene en hippe Mokotów district in **Warschau.** De ontwikkeling voorziet in de opvang van regenwater, en heeft een groendak, bloemenweide met bijenhotels en nestkastjes, laadpunten en veel fietsenstalplaatsen.



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 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.

Reeds 78 jaar is Matexi een familiebedrijf, met anno 2023 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. In 2024 bestaat de raad van bestuur zo voor meer dan de helft uit externe bestuurders. Naast de raad van bestuur beschikt Matexi over een Audit & Risk Committee om toe te zien op de integriteit van de financiële informatiestrekking, en over een Nomination & Remuneration Committee, om de raad van bestuur te adviseren over hr- en remuneratiegerelateerde zaken. Net als in de raad van bestuur zetelen ook in deze subcomités verschillende externe bestuurders.

> De voorbije 78 jaar konden we als organisatie een efficiënt werkingsplatform uitbouwen. Een platform met vier regio's, een doorgedreven lokale verankering in 14 markten, en met effectieve, doch steeds verder verbeterbare processen om onze projecten te financieren en te realiseren.

Gaëtan Hannecart
Uitvoerend Voorzitter Raad van Bestuur

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. De raad van bestuur van Matexi vergaderde zes keer in 2023.

In de loop van 2024 versterkt Jean Hilgers de raad van bestuur. Daardoor bestaat de raad van bestuur voortaan uit zeven leden, onder wie vier externe bestuurders en drie vertegenwoordigers van de familie.

- **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
  - uitvoerend voorzitter raad van bestuur Matexi en Abacus Group
  - gedelegeerd bestuurder Abacus Invest, Matexi Group; bestuurder Sibomat; voorzitter en bestuurder QuaeroQ
  - bestuurder SIPEF
  - voorzitter Financière de Tubize
  - bestuurder en medeoprichter Itinera Institute vzw
  - voorzitter en medeoprichter YouthStart vzw
  - voorzitter Guberna vzw
  - lid Senaat KU Leuven
  - oprichter Belgium's 40 under 40

- **Bénédicte Vande Vyvere** (voor Nimmobo NV)
  - bestuurder Abacus Invest, Abacus Group, Matexi

- **Bruno Vande Vyvere** (voor Brunim NV)
  - bestuurder Abacus Invest, Abacus Group, Matexi

- **Jean Hilgers** (voor JHI CONSULT BV)
  - bestuurder Matexi
  - Senior Consultant voor Deloitte België
  - voorzitter van Université catholique de Louvain
  - bestuurder Cofinimmo, Université catholique de Lille
  - voormalig Executive Director Nationale Bank van België

- **Karel Van Eetvelt** (voor Dorebor BV)
  - bestuurder Matexi
  - voorzitter Sporta vzw
  - bestuurder Eyckerheyde vzw
  - bestuurder Vlaamse Wielerschool vzw
  - bestuurder Syntra AB
  - bestuurder Britcham (British Chamber of Commerce to Europe)
  - voorzitter Lotto Dstny (wielerploeg)

- **Sonja Rottiers** (voor SdL Advice BV)
  - bestuurder Matexi
  - onafhankelijk bestuurder en lid van auditcomité en remuneratiecomité Kinepolis
  - onafhankelijk bestuurder, voorzitter Audit, Risk and Compliance Comité, lid van het Nominatie en Remuneratiecomité bpost
  - onafhankelijk bestuurder, voorzitter van de raad van bestuur PPG (Pinnacle Pet Group)/JAB Holdings

- **Walter de Boer** (voor NG 53 Consult BV)
  - bestuurder Matexi
  - voorzitter Bouwfonds Kunststichting
  - bestuurder Bouwfonds Cultural Fund, International Foundation Housing Planning (IFHP), en Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie Industrieel erfgoed (BOEi)
  - bestuurder International New Town Institute

Audit & Risk Committee

Het Audit & Risk Committee is een adviserend orgaan van de raad van bestuur van Matexi.

Het Audit & Risk Committee ziet toe op en evalueert de integriteit (juistheid, volledigheid) van de financiële informatieverstrekking, de administratieve organisatie en interne controlesystemen en de riskmanagementsystemen. Het committee 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 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. Eind 2023 bestond het Audit & Risk Committee uit drie leden van de raad van bestuur.

Een externe bestuurder wordt door de leden aangewezen als voorzitter.

- **Sonja Rottiers** (voor SdL Advice BV) – voorzitter
- **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
- **Bruno Vande Vyvere** (voor Brunim NV) (tot 03/2024)
- **Jean Hilgers** (voor JHI Consult BV) (vanaf 03/2024)

Het Audit & Risk Committee rapporteert op kwartaalbasis aan de raad van bestuur en kwam vijf keer samen in 2023.

Nomination & Remuneration Committee

Het Nomination & Remuneration Committee is een adviserend orgaan van de raad van bestuur van Matexi.

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

- het hr-beleid
- de samenstelling van de raad van bestuur, het auditcomité, het benoemings- en remuneratiecomité en het executive committee
- het vergoedingsbeleid voor de leden van de raad van bestuur, het algemeen remuneratiebeleid en de individuele verloningspakketten van de leden van het executive committee
- de successieplanning betreffende de functies binnen het executive committee

Eind 2023 bestaat het Nomination & Remuneration Committee van Matexi uit:

- **Bénédicte Vande Vyvere** (voor Nimmobo NV)
- **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
- **Karel Van Eetvelt** (voor Dorebor BV)
- **Walter de Boer** (voor NG 53 Consult BV)

Het kwam vijf keer samen in 2023.

Investment Committee

Het Investment Committee is verantwoordelijk voor de evaluatie van de investeringsvoorstellen op zes belangrijke momenten in de loop van een vastgoedproject en is gemachtigd – krachtens een bevoegdheidsdelegatie vanwege de raad van bestuur – om investeringsbeslissingen te nemen binnen het vastgelegde investeringsbeleid.

Het Investment Committee bestaat uit:

- **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
  - voorzitter
- **Bruno Vande Vyvere** (voor Brunim NV)

Daarnaast nemen ook volgende leden van het executive committee deel aan de vergaderingen van het Investment Committee:

- **Didier Delplanque** (voor Kalius BV)
  - Construction & Sales Director
- **Ivan Van de Maele** (voor De Blauwhoeve BV)
  - Secretary General
- **Kristoff De Winne** (voor DW Consulting BV)
  - Acquisition & Development Director
- **Philip Goris** (voor PG Consulting BV)
  - Chief Financial Officer (tot 30/04/2024), daarna opgevolgd door Rik Neckebroeck (voor RisasoN BV)

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

Het Investment Committee kwam in 2023 met uitzondering van de zomermaanden bijna wekelijks samen, zo'n 40 keer in totaal.

Operationeel Management

Uitvoerend management

Eind 2023 besliste de algemene vergadering van aandeelhouders van Matexi NV om het monistische bestuursmodel in te voeren, zoals voorzien door artikel 7:85 van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Bijgevolg werd het bestaande directiecomité, opgericht conform art. 524bis van het oude Wetboek van Vennootschappen, ontbonden.

De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig zijn voor de belangen van Matexi. Bijkomend werkt de raad van bestuur samen met het uitvoerend management via een specifieke bevoegdheidsdelegatie aan de voormalige leden van het directiecomité, die zich voortaan organiseren in een ad hoc executive committee (het "Exco"), en via de toekenning van bevoegdheden van dagelijks bestuur aan de uitvoerend voorzitter en de leden van dit Exco.

In 2023 bestond het uitvoerend management uit:

- **Olivier Lambrecht** (voor Realize BV)
  - CEO Matexi (tot 12/01/2024)
- **Didier Delplanque** (voor Kalius BV)
  - Chief Construction Officer
- **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 Sterkcx** (voor Sterckx Business Services BV)
  - Regional Business Director Regio Antwerpen-Limburg-Vlaams-Brabant (tot 15/12/2023)
- **Kristoff De Winne** (voor DW Consulting BV)
  - Acquisition & Development Director
- **Matthijs Keersebilck** (voor Loupau BV)
  - Sales, Marketing & Communication Director (tot 31/12/2023)
- **Miroslaw Bednarek**
  - Regional Business Director Regio Polen
- **Philip Goris** (voor PG Consulting BV)
  - Chief Financial Officer (tot 30/04/2024)
- **Régis Ortmans** (voor R. Ortmans BV)
  - Regional Business Director Regio Brussel-Wallonië-GH Luxemburg (tot 30/06/2024)
- **Sophie Bouckaert** (voor BOOST+ BV)
  - HR Director (vanaf 16/10/2023)

Na een aantal constructieve wijzigingen in het najaar van 2023 - in het licht van de moeilijkere marktomstandigheden en de noodzaak om doortastend te werk te gaan en onze beproefde strategische koers aan te houden - bestaat het uitvoerend management sinds 1 januari 2024 uit:

- **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
  - Uitvoerend voorzitter (vanaf 12/01/2024)
- **Didier Delplanque** (voor Kalius BV)
  - Construction & Sales Director
- **Frederik Van Damme** (voor Fortjen BV)
  - Regional Business Director Regio Oost- en West-Vlaanderen
- **Ivan Van de Maele** (voor De Blauwhoeve BV)
  - Secretary General
- **Kristoff De Winne** (voor DW Consulting BV)
  - Acquisition & Development Director, Regional Business Director Regio Antwerpen-Limburg-Vlaams-Brabant a.i.
- **Martine Rorif** (voor Martine Rorif BV)
  - Regional Business Director Regio Brussel-Wallonië-GH Luxemburg (vanaf 08/04/2024)
- **Miroslaw Bednarek**
  - Regional Business Director Regio Polen
- **Rik Neckebroeck** (voor RisasoN BV)
  - Chief Financial Officer (vanaf 29/01/2024)
- **Sophie Bouckaert** (voor BOOST+ bv)
  - HR Director

Finance Committee

Het Finance Committee werd opgericht op 16 juni 2021 als adviserend orgaan van de raad van bestuur. De scope van het Finance Committee bestaat uit het financieringsbeleid, de kapitaalstructuur en belangrijke beslissingen rond externe project- of corporate financiering en buitenbalansverplichtingen (bijvoorbeeld garantielijnen).

Het Finance Committee kwam 13 keer samen in 2023, en begin 2024 werd beslist het voortaan te organiseren als een subcomité binnen het ExCo.

Het Finance Committee van Matexi bestaat sinds april 2024 uit:

- **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
  - voorzitter
- **Ivan Van de Maele** (voor De Blauwhoeve BV)
- **Rik Neckebroeck** (voor RisasoN BV)

Onze People Managers volgden een nieuw **people management track**. We gaven hen meer inzicht in hun people management skills, in de creatie van een open feedbackcultuur in een team, en reikten hen ook de nodige handvaten aan om een nog betere coach te worden voor hun team. Dat deden we aan de hand van interactieve en inspirerende workshops.



Management

Elk Regional Management Team kent zijn markt en de mogelijkheden en werkt volgens de projectcentrische aanpak. Daarbij staat het project centraal en zijn zowel de Business Lead, de Construction Lead als 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. Elke Business Manager (BM) werkt nauw samen met de Construction Team Manager (CTM) – onder leiding van de Regional Construction Manager (RCM) – en met de Regional Finance & Administration Manager (RFAM). Onze gedecentraliseerde structuur, gebaseerd op lokale verankering en doordrongen van een ondernemende bedrijfscultuur, laat ons toe om snel, gefocust en verantwoord te handelen, waarbij het voor onze experten duidelijk is wat er van hen wordt verwacht met betrekking tot ons businessmodel, onze strategie en onze waarden. Deze werkwijze stelt ons in staat om, in elke lokale markt waar we actief zijn, buurten te verbeteren en betaalbare energiezuinige woningen aan te bieden.

REGIO ANTWERPEN – LIMBURG – VLAAMS-BRABANT

- BM Antwerpen: **Luc Van Rysseghem**
- BM A+ project Antwerpen: **Sanne Schepers**
- BM Limburg: **Tom Van Becelaere**
- BM Vlaams-Brabant: **Caroline Franz** (tot 06/2024)
- CTM Antwerpen: **Stefan Vanstraelen**
- CTM Limburg: **Peter Coolen**
- CTM Vlaams-Brabant: **Stefan Spiliers**
- RCM: **Didier Delplanque a.i.**
- RFAM: **Koen Van den Broek** (tot 01/2024) & **Sofie Driesen** (vanaf 02/2024)

REGIO OOST-VLAANDEREN & WEST-VLAANDEREN

- BM Oost-Vlaanderen: **Florence Leroy**
- BM West-Vlaanderen: **Bart Van Caenegem**
- CTM Oost-Vlaanderen: **Pieter Ghyselinck**
- CTM West-Vlaanderen: **Johan Van Splunder**
- RCM: **Didier Delplanque a.i.**
- RFAM: **Louise Cattellion** (tot 01/2024) & **Kim Gelaude** (vanaf 02/2024)

REGIO BRUSSEL – WALLONIË – GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

- BM Brussel: **Didier Van Ingelgem**
- BM Henegouwen: **Gil Lavend'homme**
- BM Luik, Namen, Luxemburg: **Philippe Rusak**
- BM Waals-Brabant: **Renaud Naiken**
- BM Groothertogdom Luxemburg: **Régis Ortmans** (tot 30/06/2024)
- CTM Brussel: **Eric Renier a.i.**
- CTM Henegouwen: **Kévin Vaneberg**
- CTM Luik, Namen, Luxemburg: **Julien Ghobert**
- CTM Waals-Brabant: **Samuel Dervilleer**
- RCM: **Eric Renier**
- RFAM: **Jonathan Alexandre**

REGIO POLEN

- BM Krakau: **Piotr Byrski**
- BM Warschau: **Monika Perekitko** (tot 10/2023) & **Mirek Bednarek a.i.** (vanaf 10/2023)
- RCM Krakau & Warschau: **Marek Straszak**
- RFAM Krakau & Warschau: **Zofia Szymonska**

Naast het regionale management van onze 14 lokale markten bundelen we specifieke expertise ook in volgende Business Portfolio's: BP Invest (Manager **Benoît Chauvin**), BP Retail (Manager **Steven Bervoets**), BP Longterm Projects (Manager **Frederik Van Damme**).

De centrale teams in de knowledge clusters ondersteunen de regio's vanuit ons kantoor in Waregem. Via de centrale teams, waaronder onze Neighbourhood Studio, 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

LA CONFLUENCE, LYON, FRANKRIJK

Matexi leert door te kijken. In de bestendige zoektocht naar goede oplossingen voor buurtontwikkeling laat Matexi zich inspireren door historische en hedendaagse buurten en stadsontwikkelingsprojecten die bewezen hebben dat ze goed functioneren.

Nomen est omen, luidt het Latijnse gezegde. Dit is zeker ook van toepassing op La Confluence in Lyon. Ter hoogte van dit stedelijke schiereiland vloeien niet alleen twee van Frankrijks belangrijkste rivieren samen, maar ook allerhande mensen, functies en voorzieningen. De naam 'La Confluence' werd niet voor niets gekozen. Ruim twintig jaar na de start van de grootschalige reconversie is het voormalige industrie-, haven- en groothandelsgebied uitgegroeid tot een duurzaam en levendig stadsdeel. Dankzij vooruitstrevende architectuur, aantrekkelijke publieke ruimtes, een ruime diversiteit aan huisvestingsmogelijkheden en tal van sociale voorzieningen getuigt La Confluence van een eigentijdse visie op stedelijk wonen, werken en (be)leven.

Stellen dat La Confluence een bijzonder stuk stad is, is allerminst overdreven. Het 150 hectare grote gebied op het zuidelijke deel van het schiereiland Presqu'île zit geprangd tussen water, spoorwegen en een snelweg. Vandaar dat het – ondanks de prominente ligging in het hart van Lyon – enigszins losgekoppeld is van de rest van de stad. Een schijnbaar nadelige uitgangssituatie die de voorbije twee decennia werd omgebogen in een waardevolle troef. Na de teloorgang van de plaatselijke industriële (haven)activiteiten was het tijd om het rijke stedenbouwkundige potentieel van dit achtergestelde gebied eindelijk te verzilveren. Lyon Confluence, een lokale publieke onderneming die in 1999 werd opgericht door Métropole de Lyon, nam het voortouw en creëerde een nieuw stadsdeel waar het heerlijk wonen, wandelen, winkelen, ontspannen en vertoeven is.

ECOLOGISCH EN SOCIAAL BEWUSTZIJN

Het ambitieuze reconversieproject ging officieel van start in 2003. Van meet af aan werd sterk gefocust op duurzaamheid en energie-efficiëntie. Alle nieuwe gebouwen zetten maximaal in op hernieuwbare energie, buurtverwarming, waterrecuperatie, klimaatbestendigheid en (her)gebruik van nagroeibare, bestaande of gerecycleerde materialen, waarmee ze vaak beter scoren dan de Franse normgeving voorschrijft. Met Hikari werd in 2015 het eerste energiepositieve gebouwblok in Europa opgeleverd. Aan het comfort en welzijn van de bewoners en gebruikers is eveneens veel aandacht besteed, zelfs op buurtniveau. Zo is de spreiding van de bebouwing nauwkeurig uitgekiend om in alle wooneenheden voldoende natuurlijke lichtinval te garanderen.

Ook op sociaal en functioneel vlak mag La Confluence gerust als een voorbeeldproject bestempeld worden. Diversiteit is een belangrijk aandachtspunt en de meeste nieuwe gebouwen kregen een gemengde invulling. Naast 5.000 nieuwbouwwoningen en 600 energetisch gerenoveerde woningen in alle vormen, maten en prijsklassen voor jong en oud – 50% koopunits, 25% sociale huisvesting en 25% betaalbare koop- en huurunits – biedt de levendige buurt plaats aan winkels, kantoorgebouwen, culturele instellingen, horecafaciliteiten, sport- en vrijetijdsvoorzieningen … Dit resulteerde in een sterke economische revitalisering en een diverse bevolkingssamenstelling. De buurt telt inmiddels 16.000 bewoners, 8400 studenten, 1650 bedrijven, vijf scholen en 120 cafés en restaurants.



ARCHITECTURALE EN STEDENBOUWKUNDIGE HOOGSTANDJES

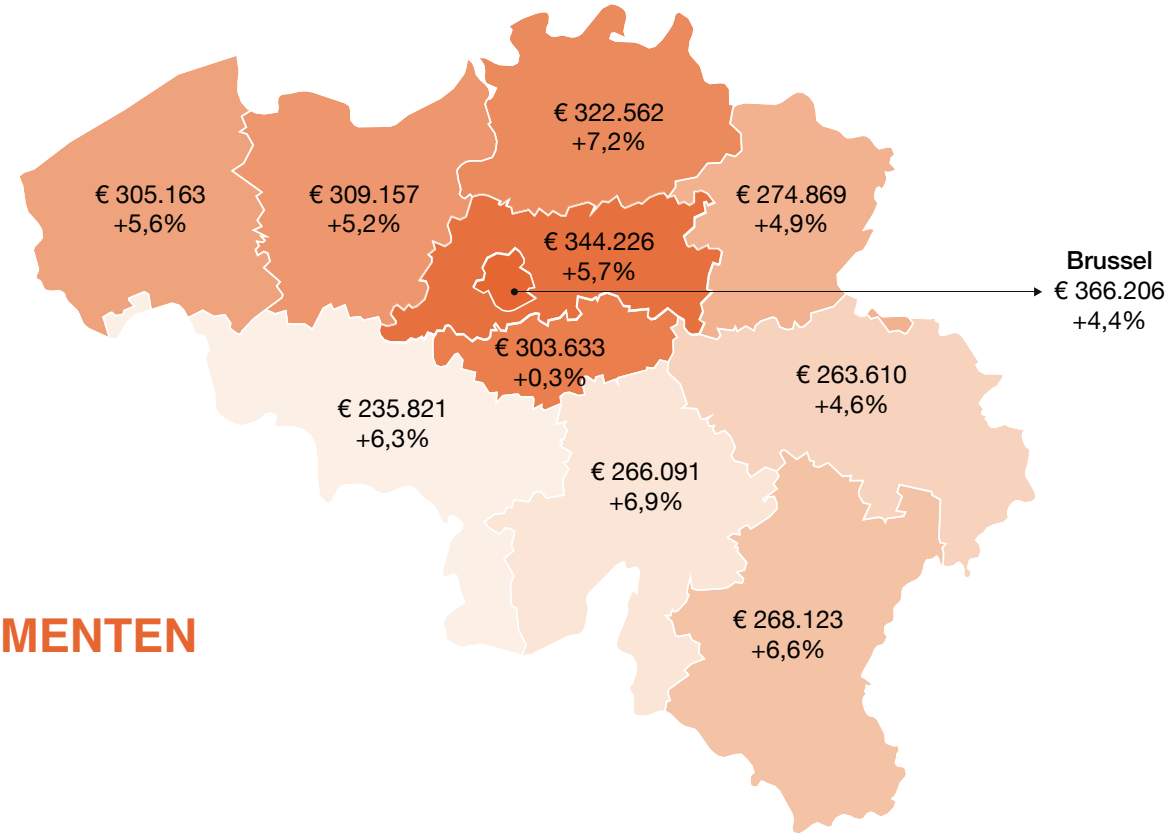
Een andere leidraad voor de grootschalige binnenstedelijke transformatie van La Confluence was de realisatie van moderne architectuur met internationale allure, die de heldere stedenbouwkundige configuratie – met de Cours Charlemagne als ruggengraat – extra in de verf zet. Een van de voornaamste blikvangers is het markante Musée des Confluences op de zuidelijke punt van het schiereiland. Al even opvallend is het felgroene hoofdkwartier van Euronews, een duidelijke knipoog naar het oranjekleurige Pavillon des Salins, dat 500 meter verderop ligt. Ook de omvangrijke Pôle de Loisirs et de Commerces Confluence – een state-of-the-artcomplex met meer dan 100 winkels, restaurants, foodcourt, hotel, bioscoop, klimmuur, fitness enzovoort – springt sterk in het oog. Om van eyecatchers als Le Monolithe, Pavillon 52, Ycone en de ABC-blokken nog maar te zwijgen. Het is echter niet al nieuwbouw wat de klok slaat. Zo herbergt La Sucrière, een voormalige suikerfabriek uit 1925, vandaag modulaire evenementenruimtes en een gezellige rooftopbar met panoramisch uitzicht. De Saint-Paul- en Saint-Joseph-gevangenissen fungeren deze dagen dan weer als universitaire campus, inclusief een aandeel huisvesting, kantoren en winkels. Deze indrukwekkende reconversieprojecten illustreren perfect waar smaakvolle stedenbouw om draait: bestaand erfgoed op respectvolle wijze verzoenen met eigentijdse functies en accenten.

La Confluence heeft evenwel veel meer te bieden dan alleen bebouwing. Ook nieuwe parken en aangename publieke ruimtes zoals de Place Nautique definiëren de stedelijke identiteit van de buurt. Te midden van het drukke stadsgewoel bieden ze bewoners en bezoekers letterlijk en figuurlijk de nodige ademruimte. Het immense Parc de Saône, dat op termijn een totale oppervlakte van 14 hectare zal bestrijken, mag met recht en reden de groene long van het schiereiland genoemd worden. De aanpalende kades worden beetje bij beetje omgevormd tot een brede promenade voor voetgangers en fietsers, terwijl Koning Auto is verbannen naar ondergrondse parkings. Dit past perfect in het concept van de 15 minutenstad, met de ruimte langs de rivier als essentieel stedelijk element. Strategische doorsteken, bruggen naar de omliggende buurten en diverse vormen van openbaar vervoer – van metro, tram en bus tot fietsverhuurdiensten en zelfs een pendelboot in Venetiaanse stijl (de 'vaporetto') – maken het iedereen makkelijk om zich snel en efficiënt te verplaatsen. Voeg daar nog de nadrukkelijke focus op architecturale, stedenbouwkundige, landschappelijke en ecologische kwaliteit aan toe en je hebt een toonbeeld van duurzame en toekomstgerichte stadsontwikkeling.

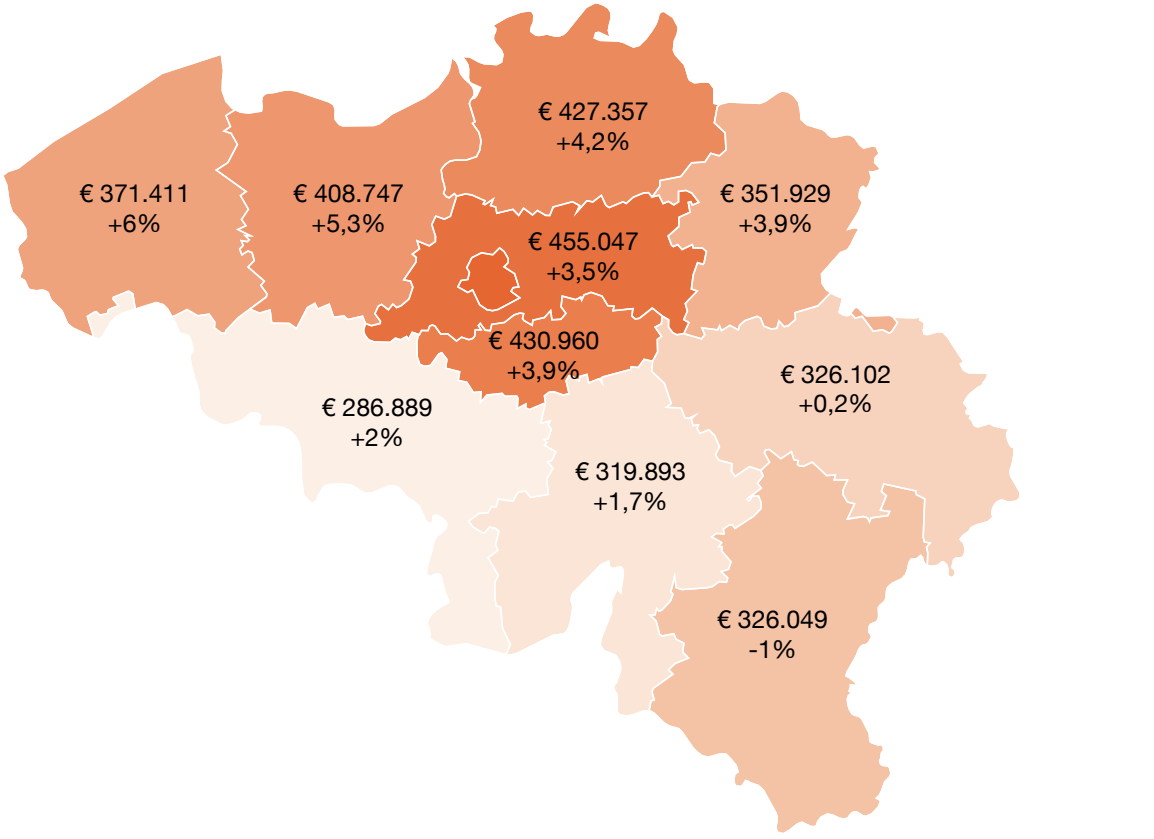
ONZE ACTIVITEITEN IN 2023

Uit onze Nieuwbouwbarometer: nieuwbouwprijzen van eind 2023 (excl. btw) en de prijsevolutie t.o.v. 2022 voor een typisch Belgisch huis, nl. een halfopen bebouwing van 160m² met drie slaapkamers, badkamer en tuin. Bij appartementen gaat het om een oppervlakte van 95m² met twee slaapkamers en badkamer. Voor Brussel werd geen huizenprijs berekend gezien het beperkte aantal gegevens voor nieuwbouwhuizen.

APPARTEMENTEN



HUIZEN



Analyse van de residentiële vastgoedmarkt in België, Polen en Luxemburg in 2023

Na piekjaren in 2021 en, in mindere mate, 2022 zagen we in 2023 een duidelijke afkoeling van de residentiële vastgoedmarkt in België en het Groothertogdom Luxemburg. Deze afkoeling hangt natuurlijk nauw samen met de sterk gestegen interestvoeten als gevolg van de hoge inflatiecijfers in 2021 en 2022. De residentiële vastgoedmarkt in Polen kende na een sterke terugval in 2022 een uitzonderlijk sterk jaar 2023, onder meer als gevolg van gericht beleid en de eerste dalingen van hypothecaire rentevoeten. Algemeen zien we dat de energiecrisis in 2021 en 2022 heeft gezorgd voor een toenemende dichotomie binnen de markt, waarbij enerzijds de vraag naar energetisch performante woningen verder toenam en energieverslindende woningen anderzijds minder gegeerd zijn.

RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN BELGIË

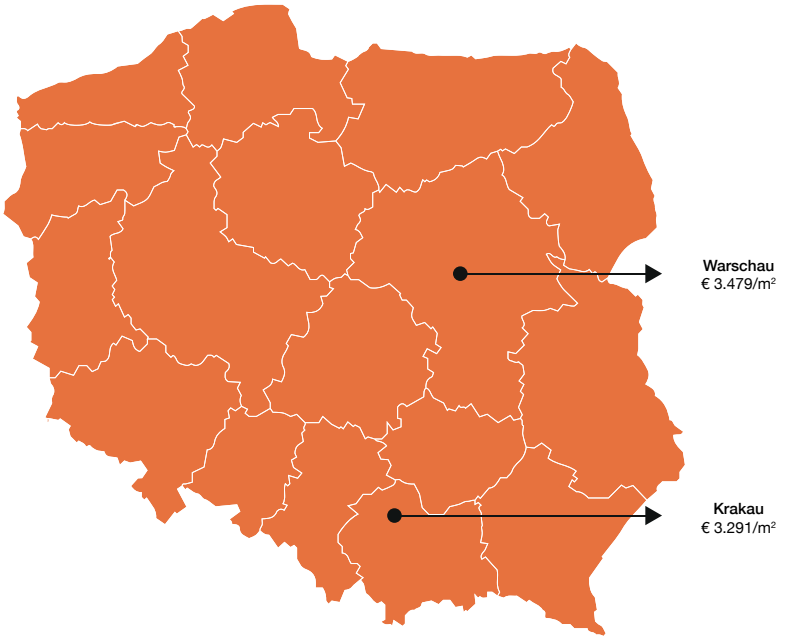
De Belgische residentiële vastgoedmarkt koelde in 2023 na enkele uitzonderlijke jaren duidelijk af. Het aantal vastgoedtransacties in 2023 lag volgens de Notarisbarometer 15,2% lager dan in 2022, waarbij vooral oudere huizen en appartementen moeilijker verkochten. Deze daling is duidelijk het gevolg van de sterk gestegen hypothecaire rentevoeten en economische onzekerheid.

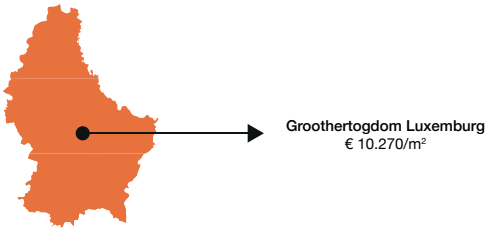
Ondanks de hogere hypothecaire rentevoeten en een daling van het aantal transacties zagen we dat de prijzen van nieuwbouwvastgoed in 2023 nog verder stegen. In 2023 lanceerde Matexi samen met vastgoeddataplatform Realo de Nieuwbouwbarometer om meer inzicht te verwerven in onder andere prijsontwikkelingen op de markt. We stelden vast dat de prijzen van nieuwbouwappartementen het afgelopen jaar met 5,1% stegen. Een gemiddeld nieuwbouwappartement in België kostte in het vierde kwartaal van 2023 € 299.614. Nieuwbouwhuizen stegen met 3,11% in 2023 tot € 379.860 in het laatste kwartaal voor een gemiddeld nieuwbouwhuis. Wel dient bemerkt te worden dat de prijsstijgingen voornamelijk plaatshadden gedurende de eerste twee kwartalen van 2023. Tijdens het vierde kwartaal stegen de prijzen van nieuwbouwappartementen en -huizen 'slechts' met respectievelijk 0,97% en 0,04%. Deze afname in prijsstijgingen is enerzijds het gevolg van een afnemende inflatie alsook een stijging van de bouwkosten en anderzijds van de hogere hypothecaire rentevoeten. Waar de hypothecaire rentevoet volgens de Nationale Bank van België nog 2,99% bedroeg in januari 2023, was deze verder opgelopen tot 3,56% in november 2023.

Tot slot werden in 2023 bouwvergunningen uitgereikt voor 47.804 woningen (bijna 7,5 miljoen m^2), een daling met 7,1% ten opzichte van een jaar eerder. Ongeveer 53% van deze vergunningen werd uitgereikt voor appartementen.

In onze woonbuurt **Laar** in **Geel** leverden we de eerste woningen op en verwelkomden we de eerste bewoners. Op dat moment werd ook het eerste residentiële warmtenet van de Kempen in gebruik genomen! Burgemeester **Vera Celis**, Schepen voor Cultuur **Pieter Cowé** en stadsdichter **Jean-Paul Byloo** huldigden het nieuwe buurtlokaal aan een groen buurtplein in.







RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN POLEN

De Poolse vastgoedmarkt veerde in 2023 sterk op na een moeilijk jaar 2022 als gevolg van onder meer de gestegen rentevoeten en de oorlog in het naburige Oekraïne. Volgens JLL steeg het aantal transacties in Warschau en Krakau, de markten waar Matexi actief is, met respectievelijk 78,0% en 59,0% in 2023 ten opzichte van 1 jaar eerder. Ook de prijzen in beide markten stegen in 2023 (Warschau: +11,0%, Krakau: +15,1%).

In 2023 werden in Polen 220.379 woningen opgeleverd, hetgeen een daling van 7,6% impliceert. Projectontwikkelaars waren met een aandeel van 136.539, ofwel 62,0%, verantwoordelijk voor het leeuwendeel van de totale woningproductie. De gemiddelde oppervlakte van een bijkomende woning bedroeg 90,2 m².

RESIDENTIËLE VASTGOEDMARKT IN GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

Net als in België koelde de residentiële vastgoedmarkt in het Groothertogdom Luxemburg af in 2023. Volgens het Nationaal Bureau voor de Statistiek en Economische Studiën lag het aantal verkopen van appartementen – nieuw en bestaand – in 2023 zo'n 44,6% lager dan een jaar eerder. Hierbij daalde vooral het aantal nieuwbouwtransacties sterk (-68,2%). Deze terugval in het aantal transacties werd net als in vele andere Europese markten gedreven door de gestegen interestvoeten.

In tegenstelling tot in België, daalden de residentiële vastgoedprijzen in het Groothertogdom Luxemburg in 2023. Na het vierde kwartaal lagen de prijzen (nieuwbouw en bestaand) 14,4% lager dan 1 jaar eerder. Specifiek voor nieuwbouwvastgoed daalden de prijzen met 7,6%. Hierbij dient bemerkt te worden dat de prijzen sinds 2015 ook sterker gestegen waren dan in België.

Het aantal uitgereikte bouwvergunningen in 2023 bedroeg 1.763 (gebouwen), goed voor een daling met 27,0% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder.

In hetzelfde jaar van acquisitie werd ook de vergunning uitgereikt én startte de verkoop van de 100 appartementen in de ontwikkeling **Zakopiańska** in **Krakau**. 2023 betekende een vliegende start voor deze ontwikkeling!



Verwerven

Het ontwikkelingsproces heeft dikwijls een lange tot soms zeer lange doorlooptijd. Gemiddeld spreken we van maar liefst zeven jaar. Daarnaast vergen de Matexi-projecten ook steeds zeer belangrijke financiële investeringen. Gezien deze lange doorlooptijden en 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 gebouwen. Steeds vaker zijn dat braakliggende industriële terreinen, oude fabriekspanden en leegstaande kantoorgebouwen. Dat zijn de grondstoffen voor het ontwikkelingsproces. Door de acquisitie en ontwikkeling van dit type sites kunnen we de open ruimte vrijwaren en tegelijk tegemoetkomen aan de stijgende woningnood. Daarna volgt het buurtontwerp, het proces van de vergunningen, de bouw en de verkoop. Met als eindresultaat enthousiaste bewoners die leven in aangename buurten.

Verwerven is vaak 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 en vanuit een economisch draagvlak, maar vanzelfsprekend onderzoeken we haar ook grondig in functie van de visie van Matexi: is er voldoende potentieel om een nieuwe, aangename buurtontwikkeling 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 2023 investeerde Matexi dan ook 51 miljoen euro in onder andere de verwerving van nieuwe gronden en panden, goed voor meer dan 1.018 wooneenheden. Bij meer dan 90% van deze acquisities gaat het om brownfields of binnenstedelijke gronden of panden. De pipeline is daarmee alweer goed gevuld met toekomstige projecten voor de komende jaren. Een volledig overzicht van onze verwervingen is binnen het opzet van dit activiteitenverslag onmogelijk. We vermelden hieronder de belangrijkste verwezenlijkingen van onze portfolio's.

ANTWERPEN

In de provincie **Antwerpen** verwierven we units in onder andere **Hove** en in het centrum van Antwerpen.

BRUSSEL

In de **Kartuizersstraat** in het centrum van **Brussel** verwierven we het voormalige kantoor van Partena Professional, dat we zullen herontwikkelen tot 71 woningen en 4.500 m² kantoren. Dankzij de herontwikkeling kunnen we de site ontharden en het watermanagement op het terrein verbeteren.

> Het nieuwe woonproject van Matexi biedt een antwoord aan jongeren en senioren die in het centrum van de gemeente een nieuwe thuis zoeken.

Jos Verdeyen
Schepen Ruimtelijke Ordening Haacht

Merelbeke wees de herontwikkeling van de **site Hebbelynck** toe aan Matexi en zijn ontwerpteam. **Tim De Keukelaere**, Schepen ruimtelijke ordening, milieu en duurzaamheid: “We zijn blij dat het ontwerp veel aandacht heeft voor het ontharden van de brandweerkazerne en groenaanleg.” **Isabelle Van De Steene**, Schepen patrimonium en huisvesting: “Ontmoeting en verbinding staan centraal in het ontwerp!”



HENEGOUWEN

Matexi verwierf de site van **Verlipack** in **Jumet**, een voormalige fabriek van glazen flessen voor onder andere bier en wijn. 25 jaar na het faillissement van de flessenfabriek zal Matexi de buurt opwaarderen door het terrein van 6,5 ha te saneren en te herontwikkelen tot woongelegenheden rond een groot park.

KRAKAU

In **Krakau** verwierven we ruimte voor extra woonunits in ons project **Facimiech** (fase 2). Ook de woonontwikkeling **Zakopiańska** wordt met 100 units een geslaagd stadsvernieuwingsproject.

LIMBURG

We verwierven projecten in **Beringen**, **Diepenbeek** en **Zonhoven**.

LUIK

In **Verviers** realiseerden we een acquisitie voor zo'n 100 units.

OOST-VLAANDEREN

De gemeente **Merelbeke** wees, na een ontwerpwedstrijd, de herontwikkeling van de **'site Hebbelynck'** toe aan Matexi en zijn ontwerpteam. Met een mix van 17 duurzame woningen, ruimtes voor commerciële functies en een nieuw buurtpark zet het winnende buurtontwerp in op waardevol landschap en maximale woon- en levenskwaliteit.

VLAAMS-BRABANT

Ons woonproject **'t Brouwerskwartier** in **Haacht** kunnen we uitbreiden met extra woningen, waarbij we verouderde gebouwen herontwikkelen tot energiezuinige woningen en de omliggende buurt verbeteren door meer groen en biodiversiteit in het centrum te integreren. Aan de **Genadeweg** in **Kessel-Lo** verwierven we ruimte voor een inbreidingsproject.

WAALS-BRABANT

We verwierven een mooi project in **Geldenaken**.

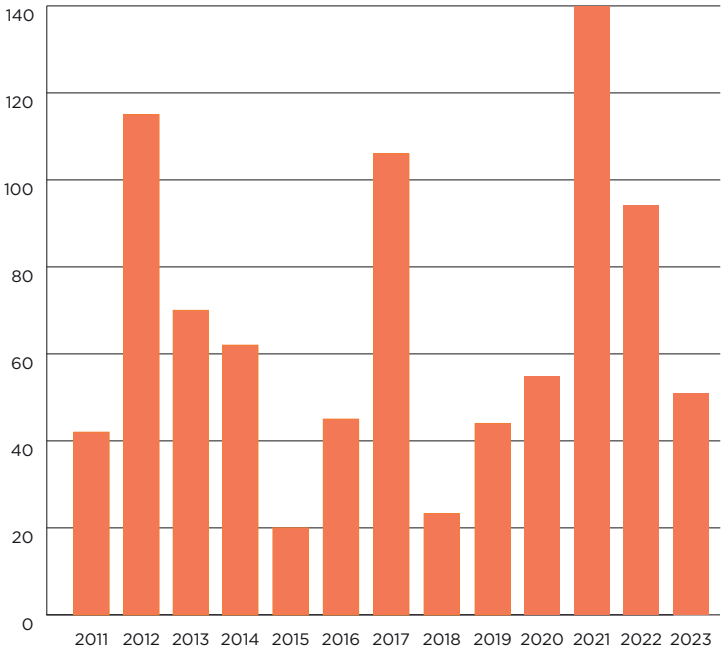
WARSCHAU

Dankzij de vele mooie acquisities van de voorbije jaren zit de pijplijn in **Warschau** goed gevuld! Zo wordt Polen meer dan ooit onze tweede thuismarkt. De activiteiten in Krakau en Warschau zijn zonder twijfel de motor van onze verdere groei.

WEST-VLAANDEREN

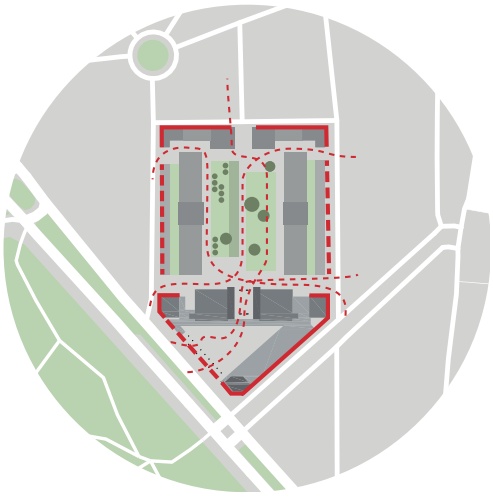
Onder andere aan de **Kruiswegstraat** in **Zwevegem** verwierven we een site voor de ontwikkeling van 42 woningen.

INVESTERINGEN IN ACQUISITIES - M€



Voorlopig ontwikkelingsplan van De Kazerne in Gent: 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 huizen en appartementen in, maar realiseren ook andere belangrijke aspecten van een goede buurt, waaronder mobiliteit, publieke ruimte, groenvoorziening en waterhuishouding.

Op schaal van de buurt

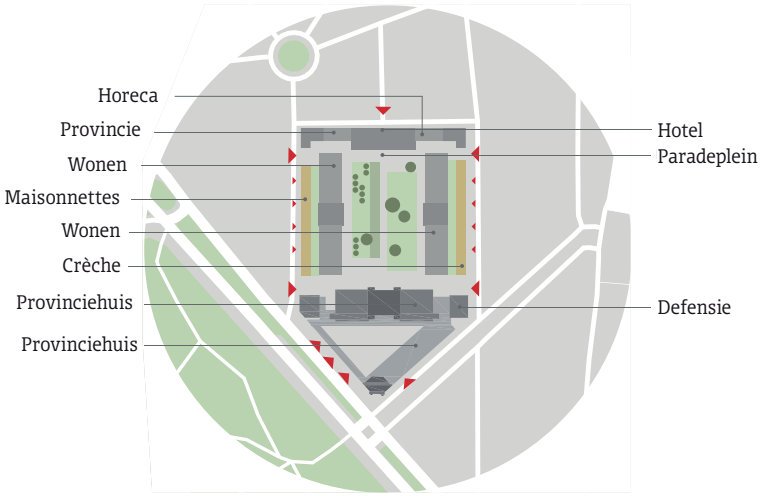


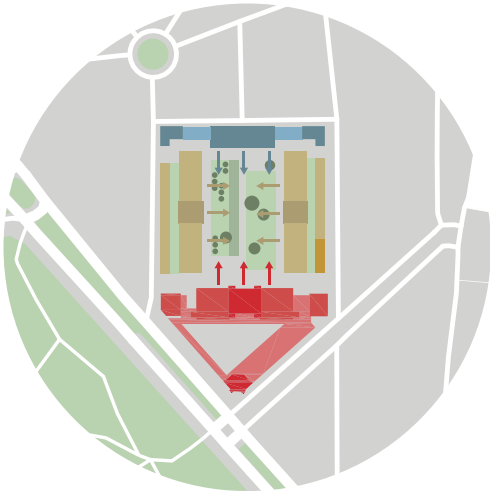
VAN EILAND NAAR KRUISPUNT

We maken de site doorwaadbaar door enkele strategische openingen in de perimeter. Nieuwe zichten geven ademruimte aan de site en de buurttuin kondigt zich aan in de straat. Het nieuwe Provincieplein vormt een open, publieke doorsteek vanuit het Citadelpark. De voormalige blinde muur naar het park en de ring wordt een nieuwe publieke hotspot.

BEWOONDE EN DOORWAADBARE PERIMETER

We openen de voorheen gesloten rand met fijngevoelige openingen. Langs van Eekhout en Kattenberg voorzien we woningen met voordeuren in de perimeter muur. Aan de Charles de Kerchovelaan wordt de blinde muur vervangen door een elegante open luifel, die de toegang tot de site en het Provinciehuis markeert.





EEN BUURTTUIN MET DIVERSE RANDEN

Het centrale paradeplein wordt geflankeerd door wonen en aan de overzijde van het Provinciehuis brengen we een hotel onder in Blok A. Zo wordt de buurttuin omzoomd door een uitgesproken en telkens andere rand. Het Paradeplein, als hart van de site, wordt de grootste gemene deler en verheft de uiteenlopende programma's tot één geheel.

> Provinciehuis
> Wonen
> Hotel

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, en de creatie van een ontwerp, in samenspraak met de omwonenden en lokale beleidsmakers. Vervolgens bekomen we de nodige vergunningen.

Als buurtontwikkelaar met visie en ervaring dragen we met onze projecten bij aan de opwaardering van de volledige buurt. We plannen niet alleen de huizen en appartementen optimaal in, maar 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.

In 2023 verkreeg Matexi een stedenbouwkundige vergunning voor 1.624 wooneenheden. We stellen vast dat er in België een algemene vertraging is in het afleveren van vergunningen, iets wat bevestigd wordt door onderzoek van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS). Gemiddeld duurt het in België meer dan vier jaar om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen, maar in sommige regio's loopt het uitreiken van de vergunning op tot bijna zes jaar. De vertraging wordt veroorzaakt door de complexe regelgeving, tegenstrijdige adviezen en protest van buurtcomités. We werken hieraan door in te zetten op communicatie en participatie met de lokale overheid en de buurt. Op die manier wordt een project 'gedragen' door de buurtbewoners. Een volledig overzicht van de verkregen vergunningen is binnen het opzet van dit activiteitenverslag onmogelijk. We sommen de belangrijkste verwezenlijkingen van onze portfolio's op.

ANTWERPEN

In **Geel** verkregen we voor **Villa Spoorbloem** de vergunning om 42 goed bereikbare appartementen met een gemeenschappelijke daktuin te realiseren aan het treinstation. In **Wuustwezel** werd, na een voorbereiding van meer dan 10 jaar, de vergunning voor 42 huizen uitgereikt in het kader van ons woonproject **Hofakker**, dat de uitbreiding vormt van een bestaande buurt.

BRUSSEL

Evere gaf Matexi groen licht voor de herontwikkeling van een tweede kantoorgebouw, deze keer in de **Kolonel Bourgstraat**. We transformeren het verouderde kantoorgebouw in een residentieel geheel met 50 appartementen.

HENEGOUWEN

Ons woonproject aan de **Chemin du Tour** in **Zinnik** zal uitgebreid worden met 37 woningen.

KRAKAU

In hetzelfde jaar van acquisitie werd ook de vergunning uitgereikt voor de 49 extra appartementen in ons project **Facimiech** (fase 2) en voor 100 appartementen in de ontwikkeling **Zakopiańska**.

LIMBURG

Op de terreinen van de voormalige sigarenfabriek **Willem II**, net buiten het centrum van **Pelt**, mag Matexi 31 huizen en 45 appartementen ontwikkelen.

LUIK

We verkregen de vergunning voor de herontwikkeling van de site van het leegstaande ziekenhuis **Saint-Joseph** in de stad **Luik** tot 196 woningen (180 appartementen en 16 huizen). Het gebouw van het voormalige woonzorgcentrum Saint-Charles de Borromée blijft behouden en wordt omgevormd tot kantoren of horeca, terwijl de kapel een gebedsplaats blijft. De site wordt onthard en vergroend. In **Vivegnis** kan de ontwikkeling van onze nieuwe buurt aan de **Rue Fût Voie** ook starten, waarbij we bijna 85% van de site aanleggen als groenzone.

In de Henegouwse gemeente **Zinnik** verkregen we de vergunning voor de zesde en laatste fase van **Quartier du Tour**. Het inbreidingsproject zal tegen 2027 165 huizen tellen. Ondertussen leggen we ook een centraal buurtplein van meer dan 3.000 m² aan in blauwe steen uit de regio. Het buurtplein biedt een uitzicht op de kapittelkerk Sint-Vincentius, een Waalse erfgoedsite.



NAMEN

Voor ons woonproject aan de **Rue du Petit Bois** in **Anhée** verkregen we de vergunning voor 59 woningen.

OOST-VLAANDEREN

Van Stad Gent ontvingen we de vergunning voor de realisatie van een nieuwe woonbuurt aan de **Meerhoutstraat** in **Oostakker**. In een binnengebied naast de Gentse groenklimaatas 'Wonderwoud' en het gelijknamige toekomstige bos zullen we een nieuwe duurzame en autoluwe buurt met zo'n 120 woningen ontwikkelen.

VLAAMS-BRABANT

Een jaar na de toewijzing van de publiek-private samenwerking voor de herontwikkeling van het gewezen kinderdagverblijf op de **Grote Markt** verleende **Vilvoorde** de vergunning voor de 15 units.

WAALS-BRABANT

In **Geldenaken** krijgt de nieuwe woonbuurt **Belle Vallée** verder vorm. De huizen van de eerste fases zijn bewoond en op termijn zullen 300 gezinnen zich hier thuis voelen. We verkregen de vergunning voor 15 extra woningen (fase 5).

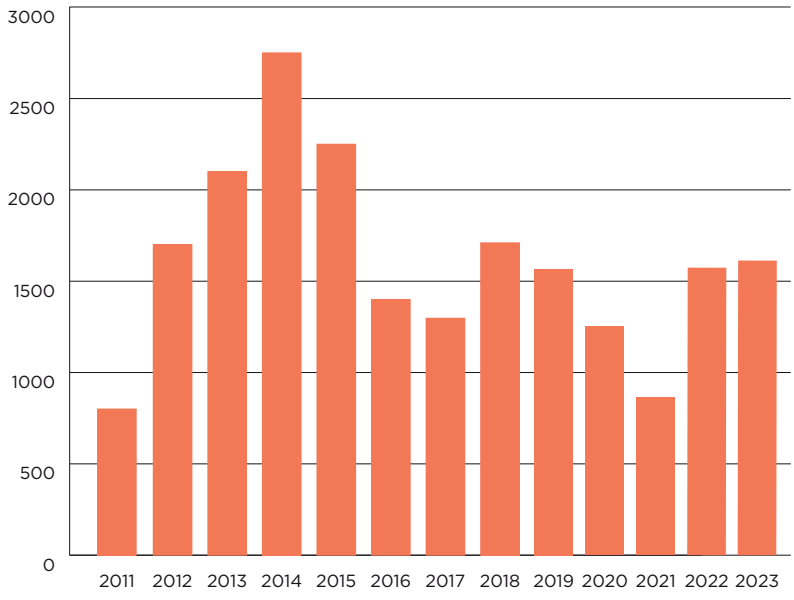
WARSCHAU

Vlak bij de Frédéric Chopin-luchthaven in de Poolse hoofdstad werken we aan de ontwikkeling van een gloednieuwe buurt van 3,5 hectare , **XYZ Place**, die op termijn plaats biedt aan zo'n 1.000 gezinnen. In een eerste fase verkregen we de vergunning voor een woontoren met 144 appartementen. Ook in **Ślazna** kregen we de vergunning voor 145 units.

WEST-VLAANDEREN

Na een jarenlang intens participatietraject met buurtbewoners en de stad **Kortrijk** verkregen we de vergunning voor de eerste 35 woningen op de site van de voormalige textielfabriek **Vetex**! Ook voor het project aan de **Wandelweg** in **Deerlijk**, waar we een verlaten textielfabriek transformeren tot een residentieel geheel met 16 huizen rond een buurtpark, verkregen we de vergunning.

VERGUNDE UNITS



De ruwbouw van ons woonproject **Parkville** in **Blankenberge** bereikte het hoogste punt na 1,5 jaar van intensieve bouwwerken. Burgemeester **Björn Prasse**: “Met Parkville verwelkomen we de volgende kwalitatieve ontwikkeling aan de oostkant van onze stad.”



Bouwen

Voor de bouw van onze projecten werken we samen met preferentiële uitvoerende partners, met wie we een langetermijnrelatie opbouwen. Zo onderhouden we uitstekende relaties 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 dichter bij de klant en maakt het mogelijk om snel te schakelen.

Onze bijna 80 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.

In 2023 leverden we 1.343 betaalbare en energiezuinige units op, waarvan 498 huizen, 807 appartementen en 38 retail- en kantoorunits. De balans blijft zo overhellen naar meergezinswoningen. Een volledig overzicht van onze constructieactiviteiten in 2023 is binnen het opzet van dit activiteitenverslag onmogelijk. We sommen de belangrijkste verwezenlijkingen van onze portfolio's op.

ANTWERPEN

In onze woonbuurt **Laar** in **Geel** leverden we de eerste woningen op en verwelkomden we de eerste bewoners. Op dat moment werd ook het eerste residentiële warmtenet van de Kempen in gebruik genomen! Burgemeester **Vera Celis**, Schepen voor Cultuur **Pieter Cowé** en stadsdichter **Jean-Paul Byloo** huldigden het nieuwe buurtlokaal aan een groen buurtplein in.

BRUSSEL

In **Ukkel** leverden we onder andere de meergezinswoning **Artemis** op, waarin ook een Proxy Delhaize-vestiging opende. Dankzij dergelijke lokale voorzieningen creëren we meerwaarde voor de buurt.

HENEGOUWEN

Halfweg tussen het centrum van de stad **Bergen** en de gemeente Obourg geniet de buurt **Les Lisières d'Havré** van uitstekende verbindingsmogelijkheden en tal van faciliteiten. Het project omvat zo'n 200 eenheden, waarvan er in 2023 18 zijn opgeleverd.

KRAKAU

We leverden appartementen op in onze projecten **Facimiech** (fase 1) en **Świtezianki**.

LIMBURG

In **Genk** rondden we de gedeeltelijke afbraak van het voormalige woonzorgcentrum Herfstvreugde af, evenals een grondige analyse van de resterende structuur. Zo kunnen we de heropbouw van het woonproject **Bosart**, dat 70 appartementen en een daktuin zal omvatten, zo efficiënt mogelijk laten verlopen.

LUIK

In onze ecobuurt **Paradis Express** in de stad **Luik** werden bijna 100 van de 115 appartementen opgeleverd. De werken in onze buurt **Quartier des Hirondelles** in **Borgworm** vorderden dan weer goed in 2023. We ontwikkelen er op 10 hectare een ecobuurt met 234 huizen en appartementen, evenals een buurtpark van 8.500 m².

NAMEN

We leverden 31 woningen op in onze buurtontwikkeling **Poteresse** in **Bouge**.

OOST-VLAANDEREN

We leverden de eerste woningen in **De Kazerne** op. De transformatie van de voormalige ommuurde militaire Leopoldskazerne is een uniek erfgoedproject in het hart van **Gent** dat bijdraagt aan een toegankelijkere buurt.

De **Grzybowska** herontwikkeling eert het verleden: op de voorgevel herinnert het gerenoveerde iconische neonbord uit de jaren '60 aan de Centrale Unie van Volks- & Kunstnijverheidscoöperaties. Vlak voor WO II vestigde een van de grootste koffiebranderijen van **Warschau**, genaamd 'Pluton', zich op deze locatie.



VLAAMS-BRABANT

Schepen van Ruimtelijke Ordening **Jos Verdeyen** legde de eerste steen van woonproject **'t Brouwerskwartier** in **Haacht**. Een voormalig café en leegstaande woningen worden er herontwikkeld tot een meergezinswoning met 21 appartementen, een buurttuin en een gelijkvloerse buurtvoorziening.

Voor ons woonproject **Scharent** in **Haacht** zetten we in op kwalitatieve bouwindustrialisatie. We gebruikten bij de bouw van de 14 huizen geprefabriceerde muren, Daarnaast installeerden we ook voorgemonteerde HVAC-technieken, meer bepaald lucht-waterwarmtepompen. De voordelen zijn duidelijk: er is minder transport nodig, de werf blijft proper en de installateur kan sneller en met minder kans op fouten werken, waardoor we de klant sneller kunnen bedienen.

WAALS-BRABANT

In onze buurt **Belle Vallée** in **Geldenaken** ging de volgende fase van start met de boringen voor het eerste geothermische warmtenet in Wallonië, dat bestemd is voor een gemengd programma van huizen en appartementen. Waals minister van Energie **Philippe Henry** en Waals minister van Economie en Ruimtelijke Ordening **Willy Borsus** gaven samen met **Jean-Luc Meurice**, de burgemeester van Geldenaken, het startschot. In de toekomst zullen 140 nieuwbouwwoningen op het warmtenet aangesloten worden.

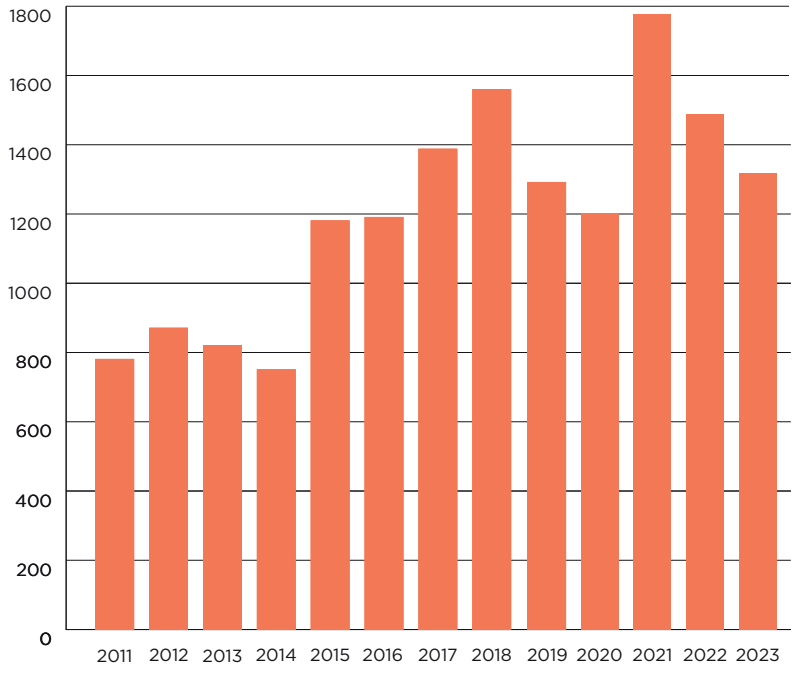
WARSCHAU

Het 16 verdiepingen en 232 appartementen tellende **Grzybowska**-project verwelkomde in 2023 zijn bewoners.

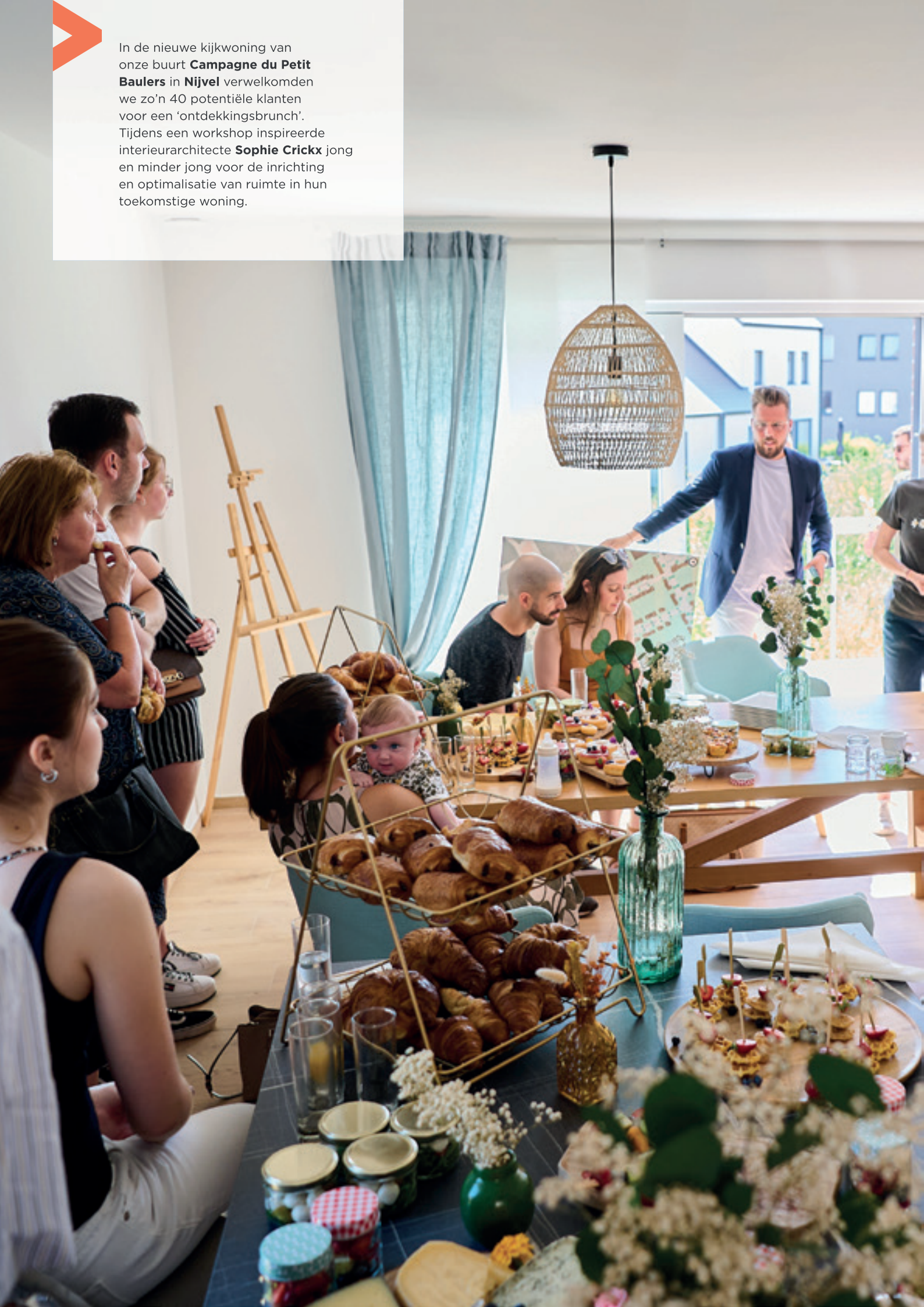
WEST-VLAANDEREN

In het bijzijn van burgemeester **Björn Prasse** bereikte de ruwbouw van ons woonproject **Parkville** in **Blankenberge** het hoogste punt na anderhalf jaar van intensieve bouwwerken. De vijf appartementsgebouwen worden niet meer aangesloten op aardgas en stoten dus geen CO_2 uit. De verwarming zal gebeuren via geothermie. We voorzien in Parkville ook een groendak van zo'n 550 m² en een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoetingsmomenten met buren, vrienden of familie. Tot slot startte in **Het Laere** in **Roeselare** de bouw van de derde en laatste fase.

OPGELEVERDE UNITS



In de nieuwe kijkwoning van onze buurt **Campagne du Petit Baulers** in **Nijvel** verwelkomden we zo'n 40 potentiële klanten voor een 'ontdekkingsbrunch'. Tijdens een workshop inspireerde interieurarchitecte **Sophie Crickx** jong en minder jong voor de inrichting en optimalisatie van ruimte in hun toekomstige woning.



Verkopen

Tijdens de vierde en laatste stap in ons bedrijfsproces zorgen we ervoor dat elke klant een gepaste duurzame en betaalbare woning vindt, in een bruisende 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 hun verhuizing. Sinds de oprichting van Matexi in 1945 maakten we op die manier al zo'n 47.100 gezinnen gelukkig met een kwalitatieve betaalbare woning in een aangename buurt.

In 2023 realiseerden we een unieke mijlpaal! Matexi en BNP Paribas Fortis, de grootste bank van België, sloegen de handen in elkaar en lanceerden in juni de huur-en-aankoopformule HappyNest om de energiezuinige nieuwbouwmarkt in Vlaanderen toegankelijk te houden voor kandidaat-kopers. Dankzij HappyNest huren zij eerst een nieuwbouwhuis of -appartement, dat ze na enkele jaren kunnen kopen. Een deel van het betaalde huurgeld wordt dan in mindering gebracht. Zo'n 3.000 kandidaat-kopers in Vlaanderen toonden al interesse in de HappyNest-formule en in 2023 werden zo'n 50 woningen via de formule verhuurd/verkocht. In 2024 wordt HappyNest verder uitgebreid en ook op de Waalse markt gelanceerd.

Gezien de stijgende druk op de huurprijzen blijft het belangrijker dan ooit om hoogkwalitatieve en energie-efficiënte nieuwbouw beschikbaar te stellen voor de huurmarkt. Dat is waarom we in verschillende van onze projecten woningen of appartementsblokken integraal verkopen aan een institutionele investeerder. De 'bloc sales' vertegenwoordigden in 2023 6,27% van de totale verkopen in België.

Dankzij onze positie van 'respected local champion' slaagden we erin om in 2023 opnieuw een groot aantal wooneenheden te verkopen: we verwezenlijkten de woondroom van 1.238 gezinnen. Een volledig overzicht van de verkopen is binnen het opzet van dit activiteitenverslag onmogelijk. We sommen de belangrijkste verwezenlijkingen van onze portfolio's op.

ANTWERPEN

In onze buurten **Eksterlaer (Deurne)** en **Zuiderdal (Boechout)** vinden steeds meer gezinnen een nieuwe thuis. In beide buurten samen kochten in 2023 37 gezinnen een nieuwe woning.

BRUSSEL

Het woonproject **Ocadia** in **Elsene**, met appartementen en een kantoorruimte voor vrije beroepen, werd in 2023 uitverkocht. Het project zorgt voor een opwaardering van de buurt door een oud, vervallen magazijn nieuw leven in te blazen.

HENEGOUWEN

Een jaar na het bekomen van de vergunning voor ons woonproject **Corne-Saint-Martin** in **Doornik** gingen de eerste woningen in verkoop. In **Écaussinnes** verkochten we dan weer ons project aan de **Boulevard de la Sennette** uit.

KRAKOW

De 102 units van de ontwikkeling **Portowa** gingen in verkoop.

> De bijzonder competente mensen bij Matexi hebben nauwkeurig op al onze vragen geantwoord.

Klanten Michel & Marilyn
Belle Vallée in Geldenaken

We verkochten een appartementsblok in **Paradis Express (Luik)** aan Vicinity Affordable Housing Fund. **Jean-Baptiste Van Ex**, CEO: "In een snel veranderende wereld bieden wij een oplossing voor de problematiek van huisvesting, die elke dag meer burgers treft, terwijl huisvesting net het belangrijkste criterium voor integratie is. Onze missie is om betaalbare huurwoningen aan te bieden die weinig of geen energie verbruiken."



LIMBURG

In ons woonproject op de site van het voormalige bedrijf ATM langs de **Heirweg** in **Maaseik** ging er nieuw woonaanbod in verkoop.

LUIK

We verkochten een appartementsblok in **Paradis Express** (stad **Luik**) aan Vicinity Affordable Housing Fund, het eerste vastgoedinvesteringsfonds gericht op betaalbare en duurzame huisvesting in België. Ondertussen bracht Vicinity de 43 energiezuinige appartementen al op de huurmarkt. De transactie sluit aan bij onze visie op duurzaam en betaalbaar wonen.

OOST-VLAANDEREN

De laatste vier van negen winkelpanden in de Gentse **Kouterdreef** werden verkocht. Met deze verkoop sloten we het retailhoofdstuk af in het statige binnenstedelijke ontwikkelingsproject aan de Kouter.

VLAAMS-BRABANT

In **Machelen** verkochten we meer dan 20 woningen in het kader van reconversieproject **Machtig Wonen in 1830**, dat sinds enkele jaren de dorpskern vernieuwt.

WAALS-BRABANT

We verkochten de laatste woningen in ons project **Hameau de l'Alliance** in **Eigenbrakel**. In **Nijvel** startte dan weer de verkoop van een volgende fase in onze buurt **Campagne du Petit Baulers.**

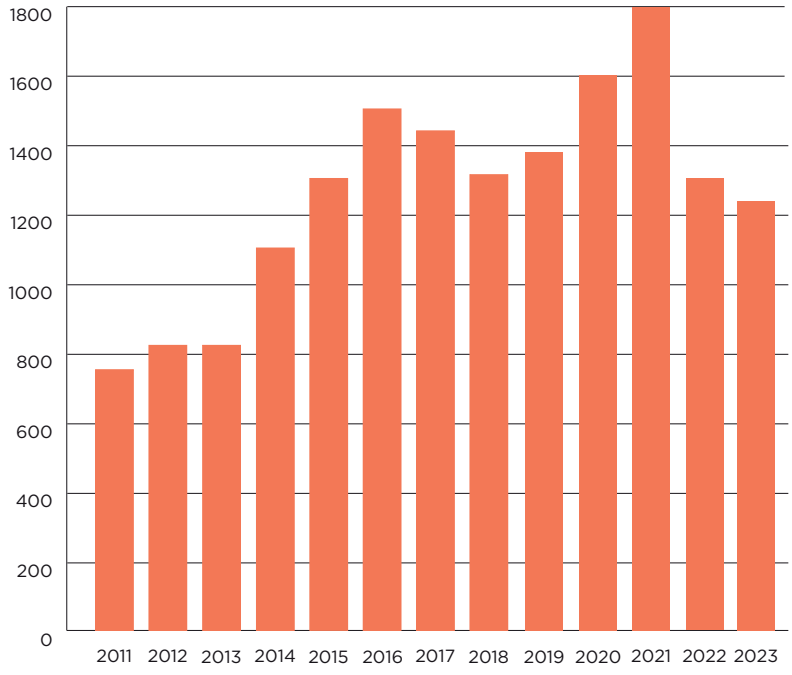
WARSCHAU

De eerste 116 units van ons project **Sady Żoliborz** in de Anna Germanstraat gingen in verkoop. We herontwikkelen er een verouderde site tot een geheel met meer dan 175 appartementen met ondergrondse parking en commerciële ruimtes. We zullen ook het resterende groen langs de voormalige spoorwegbedding herwaarderen. Op de gevel van het project, dat vlak bij de artistieke buurt Sady Żoliborskie ligt, komt een citaat van een lokale dichter te staan.

WEST-VLAANDEREN

In **Roeselare** verkochten we in de loop van 2023 de eerste en tweede fase van het project **Het Laere** uit!

VERKOCHTE UNITS



BUURTEN IN DE WERELD

FREDENSBORG HOUSES, FREDENSBORG, DENEMARKEN

Matexi leert door te kijken. In de bestendige zoektocht naar goede oplossingen voor buurtontwikkeling laat Matexi zich inspireren door historische en hedendaagse buurten en stadsontwikkelingsprojecten die bewezen hebben dat ze goed functioneren.



Kwalitatieve buurtontwikkeling draait niet louter om de realisatie van mooie gebouwen en een aantrekkelijk publiek domein, maar levert ook een waardevolle bijdrage aan het gemeenschapsleven. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de Fredensborg Houses in Denemarken. Deze werden tussen 1962 en 1963 opgetrokken naar een ontwerp van de Deen Jørn Utzon, die wereldfaam verwierf als architect van het alom bekende Sydney Opera House en in 2003 de prestigieuze Pritzker Prize kreeg. Zijn harmonieuze mix van cultureel-historisch bewustzijn, architecturaal vernuft, slimme ruimtelijke inrichting, privacy en burgerzin leidde tot de creatie van een idyllische leefomgeving die na al die jaren nog steeds blijft intrigeren en inspireren.

De Fredensborg Houses zijn gelegen aan de rand van het charmante stadje Fredensborg in het noorden van het eiland Seeland, op een perceel dat grenst aan een bos (noorden) en een aflopende helling (zuiden). De woningen waren oorspronkelijk bestemd voor gepensioneerde Deense ambtenaren die lange tijd in het buitenland hadden gewoond en op zoek waren naar een nieuwe thuis. Jørn Utzon, die met de Kingo Houses in het nabijgelegen Helsingør al een gelijkaardige realisatie op zijn cv had staan, liet zich zowel inspireren door traditionele Deense boerderijen-met-binnenkoer als Chinese architectuur, zoals in de Verboden Stad in Peking. Op basis van een systeem van repetitieve organische groei ontwierp hij een buurtontwikkeling met 77 baksteenwoningen, waaronder dertig klassieke rijhuizen en 47 L-vormige patiowoningen van 15 x 15 meter met binnenkoer. Zo ontstond een uniek residentieel geheel dat anno 2024 nog steeds model staat voor kwalitatief en betaalbaar wonen.

DOORDACHTE CONFIGURATIE, INPLANTING EN ORIËNTATIE

Zowel op gebouw- als buurtniveau getuigen de Fredensborg Houses van een uiterst doordachte visie op wonen en (samen)leven. Het delicate evenwicht tussen de beslotenheid van het eigen huis en openheid jegens de rest van de gemeenschap is zorgvuldig gewaarborgd. De ommuring rond de binnenkoeren van de patiowoningen speelt hierbij een cruciale rol. Met haar uitgekiende geometrie en strategische gepositioneerde uitsnijdingen zorgt ze voor de nodige privacy en biedt ze tegelijkertijd een schilderachtig uitzicht op het omringende landschap. De bovenranden van de baksteenmuren geven het geheel een uniforme uitstraling, terwijl enkele fijnzinnige

schoorstenen het horizontale karakter van de hoofdvolumes doorbreken. Dit resulteert in een ingetogen, maar dynamische look-and-feel.

De specifieke inplanting en oriëntatie van de woningen is al even bijzonder als hun architecturale configuratie. Geschakeld in groepjes van drie beschrijven ze samen een zigzagpatroon dat zich aanpast aan de hellingsgraad van het terrein en de grenzen tussen woonontwikkeling en natuur doet vervagen. Als een kronkelende slang die haar weg zoekt doorheen het rurale landschap, met tussenin vier doodlopende straten die alle huizen vlot toegankelijk maken. Of zoals Utzon het zelf verwoordde: "Als bloemen op de tak van een kersenboom, die zich stuk voor stuk naar de zon richten." Een treffende omschrijving, want de woningen zijn zuidoost- of zuidwestgericht. Aan natuurlijke lichtinval, passieve zonnewinsten en fraaie uitzichten is dan ook geen gebrek.

SOCIALE INTERACTIE STIMULEREN

Het vooruitstrevende buurtconcept van Utzon omvat niet alleen een cluster van individuele woningen. Er zijn ook gemeenschappelijke functies voorzien, zoals een restaurant, vergaderzalen en negen gastenkamers. Deze zijn ondergebracht in een centraal gebouw, dat het kloppend hart van de buurt vormt. Dit bevordert de sociale interactie tussen de bewoners, die er terechtkunnen voor gezellige maaltijden, activiteiten en vieringen. Ook het Utzon Museum Fredensborg is er inmiddels gevestigd, bij wijze van eerbetoon aan de rijke erfenis van de visionaire architect die de buurt haar unieke karakter gaf. Een erfenis die nog steeds erg tastbaar is, aangezien ze een rechtstreekse invloed heeft gehad op tal van latere woningbouwprojecten in Kopenhagen en omstreken.

En de Fredensborg Houses zelf? Die genieten sinds 1987 een beschermde status en zijn 60 jaar na oplevering nog steeds alive-and-kicking. Ze worden conform de oorspronkelijke richtlijnen beheerd door de organisatie Danes Worldwide en verhuurd op lange termijn, bij voorkeur aan kinderloze expats die minstens vijf jaar in het buitenland hebben gewoond. Indien deze laatsten lid zijn van de organisatie en bereid zijn om enkele specifieke regels in acht te nemen, zoals elke maand minstens twaalf maaltijden nuttigen in het buurtrestaurant, kunnen ze kiezen uit vijf woningtypes met verschillende afmetingen (van 73 tot 130 m²) en voorzieningen, waaronder een binnenkoer, garage en/of overdekte veranda. Al hebben ze daar wel een flinke portie geduld voor nodig. De gemiddelde wachttijd voor het huren van een woning in deze gegeerde buurt bedraagt immers meer dan twaalf jaar. Het toont aan dat Utzons ontwerpfilosofie voor de Fredensborg Houses, die aanvankelijk als radicaal en revolutionair werd beschouwd, in wezen universeel en tijdloos is: (samen) zorgen voor een plek die zorgt voor een lang en gelukkig leven.



PLANET

In het Luikse **Borgworm** herontwikkelen we de site van de voormalige suikerfabriek. Op een terrein van 10 ha realiseren we de ecobuurt **Quartier des Hirondelles** met 234 huizen en appartementen. Het buurtpark van 8.500 m² en de moestuin, die we ter beschikking stellen van een buurtvereniging, brengen de natuur terug op de site.



Zorg voor de planeet

Bij Matexi 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. Net daarom is ecologie bij Matexi een essentieel onderdeel van elk ontwikkelingstraject. We creëren duurzame woningen die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in gevaar brengen.

We verweven onze zorg voor de planeet via vijf thema's in onze projecten en Matexi 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. Bovendien werkt een taskforce hard achter de schermen om dit activiteitenverslag klaar te stomen voor de aankomende CSRD-vereisten.

DUURZAME PROJECTEN MET EEN TOPSCORE

Om objectief te kunnen rapporteren over onze duurzaamheidsinitiatieven, beoordelen we onze projecten regelmatig met een duurzaamheidsinstrument. Een methode die Matexi toepast voor grotere buurtontwikkelingen is de Vlaamse Duurzaamheidsmeter voor Wijken, ontwikkeld door de Vlaamse Overheid en gebaseerd op het internationaal erkende certificaat BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Ook passen we in Wallonië regelmatig de referentiegids Quartier Durable toe.
Om ervoor te zorgen dat ook onze kleinere projecten duurzamer worden ontworpen en gerealiseerd, toetsen we ze aan onze in 2021 ontworpen Matexi Sustainability Matrix.

In de loop van 2023 screenden we 14 nieuwe (fasen van) residentiële projecten via onze eigen Sustainability Matrix bij de start van hun realisatie. Onze prioriteit blijft dat minimum 90% van deze projecten een duurzaam label behaalt na screening. In 2023 was dat het geval voor 87% van onze gescreende projecten. De projecten **Vivegnis - Rue fût voie, Kortrijk De Branderij, Geel - Villa Spoorbloem en Evere - Kolonel Bourg** haalden zelfs het label "zeer duurzaam".

In onze Sustainability Matrix evolueren de criteria om een project duurzaam te noemen steeds verder, zodat we de lat stelselmatig hoger kunnen leggen. Zo blijft onze Matrix een mooie aanvulling op de externe tools die we vooral op onze belangrijkste projecten toepassen.

We zijn alvast trots om de volgende duurzame projecten met een (inter)nationaal erkende topscore te kunnen ontwikkelen:

- **I-Dyle** in **Genappe** en **Bétons Lemaire** in **Ottignies** worden ontwikkeld volgens het label 'Ecoquartier' van de Waalse overheid.
- De buurt **4 Fonteinen** in **Vilvoorde**, **De Porre** in **Gentbrugge** en **Still** in **Asse** toetsen we aan de principes van de Vlaamse Duurzaamheidsmeter voor Wijken. Voor de eerste beogen we het label 'outstanding'. Voor Still in Asse en De Porre in Gentbrugge streven we naar 'excellent'.

Een volledige opsomming van al onze duurzame initiatieven is in het kader van dit activiteitenverslag onmogelijk. Daarom geven we op de volgende bladzijden inzicht in de projecten die in 2023 gescreend werden met de Sustainability Matrix bij de start van hun realisatie.

De collega's van Matexi Polen planten jaarlijks een "microbos" in **Krakau**, om te tonen dat ook kleine initiatieven een grote impact kunnen hebben op de biodiversiteit. In november 2023 plantten ze een nieuw bos met meer dan 30 inheemse soorten in de buurt van de plaatselijke kleuterschool. Het microbos werkt bovendien als "soilarium" of levende bodemfabriek. In de herfst worden de afgevallen bladeren gebruikt als compost.



Biodiversiteit

Met de Biodiversity Strategy binnen de Europese Green Deal heeft de Europese Unie een ambitieus plan opgesteld. Ze 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 mee zijn schouders onder. We leggen expliciet de focus op biodiversiteit in de projecten die we creëren.

MEER GROEN IN DE BUURT

Onze Sustainability Matrix bevordert biodiversiteit via onder meer deze acties:

- We realiseren geen buurtontwikkelingen op landbouwgrond of akkerland en snijden geen open ruimte aan met erkende hoge biodiversiteitswaarde of bestaand bos.
- We bekijken bij de ontwikkeling van elk woonproject de groen-blauwe structuren in de buurt en hoe we deze kunnen behouden of verbeteren. We behouden bijvoorbeeld waardevolle bomen maximaal. We onderzoeken hoe we een bijdrage kunnen leveren aan de ecologische diversiteit van de site en omgeving. Waar opportuun schakelen we een expert in voor een biodiversiteitsscreening met daaraan gekoppelde maatregelen.
- We integreren in zo goed als al onze buurtontwikkelingen groene en biodiverse elementen. Het streefdoel is om per unit in een project een boom te planten op het openbaar domein. Andere biodiverse opties in het ontwerp zijn een gemeenschappelijke tuin voor de buurtbewoners, een collectieve moestuin, een publiek toegankelijk (pocket) buurtpark, een 'tiny forest', een haag in plaats van een hek rond tuinen, groendaken, bloemenweides, …
- We installeren insectenhotels en vogelkastjes.
- We informeren nieuwe bewoners in de buurt ook zoveel mogelijk over milieuvriendelijk onderhoud.

Daardoor zijn onze residentiële projecten niet alleen aangenaam voor de mensen, maar ook voor de dieren die er leven.

ENKELE VERWEZENLIJKINGEN IN 2023

- In de **Wandelweg** in **Deerlijk** creëren we een centrale groenzone, die dankzij de extra bomen en woonerf met speelzone naast biodiversiteit ook sociale cohesie bevordert.
- In het project **Evere – Kolonel Bourg** transformeren we een oud kantoorgebouw tot residentieel vastgoed**.** Door extra groen te creëren in de stad, met naast collectieve en privétuinen ook extra bomen, verbeteren we de buurt merkbaar.
- In het buurtonwerp voor het project **Villa Spoorbloem**, vlak bij het station van **Geel**, voorzien we in een binnentuin en daktuin om te kunnen ontsnappen aan de drukte. Daarnaast is er een extensief groendak dat toelaat om regenwater te hergebruiken én worden er enkele bomen aangeplant op de site.
- De groen-blauwe structuren van **Kortrijk – Schaapsdreef** werden nauw onderzocht door een hydroloog en landschapsarchitect. Een derde van de site blijft groen, waarbij bomen maximaal de kans krijgen om te groeien. We voorzien het project ook van een bloemenweide en extra vogelkastjes.
- Ook in Polen zetten we in op biodiversiteit. Zo plantten we een 'city forest' aan in het project **Krakau – Portowa**, met naast een doordachte keuze voor inheemse bomen van verschillende hoogtes en laagbladige struiken ook een speelzone voor kinderen.
- In de **Rue Fût Voie** in **Vivegnis** zullen we bijna 8 van de 9,5 ha aanleggen als groenzone. Momenteel zijn we in gesprek met de regio, de gemeente en het departement Natuur en Bosbouw om van dit gebied een officieel natuurreservaat te maken. Gezien de aanwezige vijver en de beboste hellingen hebben we bij het ontwerp eerst nagedacht over de groene ruimtes alvorens de woningen te ontwerpen. Zo zullen we bijna 300 bomen en 3.000 meter hagen planten. Op een terrein van 2,6 ha werken we samen met de coöperatie Jardinier du Monde, die in korteketenlandbouw voorziet met twaalf moestuinen en bijna 3.000 fruitbomen.

In **Genk** transformeren we het voormalige woonzorgcentrum Herfstvreugde tot het residentiële project **Bosart**. De betonnen skeletstructuur van het oude gebouw werd gestript, maar wordt volledig behouden in het ontwerp. De gekromde hoofdvleugel en twee dwarsvleugels zorgen voor een elegant ontwerp, waarbij de 70 energiezuinige appartementen genieten van maximale openheid in de natuurlijke omgeving.



Circulariteit en afvalbeheersing

De nood aan transitie naar een duurzame, circulaire economie is duidelijk. Een belangrijke pijler binnen de Europese Green Deal is het Circular Economy Action Plan. Dat gedachtegoed sijpelt ondertussen overal door. Matexi zet al meer dan 20 jaar in op de binnenstedelijke herontwikkeling van verouderde en onaangepaste gebouwen, vaak met hergebruik van materialen. Waar mogelijk herbestemmen we ook bestaande (erfgoed)panden, een belangrijke uitdaging binnen het thema van de circulaire stad.

DUURZAAM BOUWPROCES

Onze Sustainability Matrix stimuleert om slim om te gaan met grondstoffen en materialen en om afval te beperken, zowel tijdens de ontwerpfase als tijdens de constructiefase.

- We zoeken naar duurzamere bouwmaterialen voor onze projecten en waar mogelijk worden bestaande gebouwen, structuren of materialen hergebruikt.
- We hebben aandacht voor een doordacht gebruik van natuurlijke rijkdommen. We gebruiken zoveel mogelijk streekeigen producten en materialen om transport en vervuiling te beperken. Het gebruikte hout is FSC-gecertifieerd.
- We passen de BIM-technologie (Building Information Modeling) toe om het verlies van materiaal zo veel mogelijk te beperken.
- We streven naar een gesloten grondbalans of voeren grond, zand en cement aan en af per schip in plaats van met vrachtwagens indien een buurt bereikbaar is via het water. Zo reduceren we onze CO_2-uitstoot aanzienlijk.
- We integreren in onze buurtontwerpen collectieve afvalinzamelingspunten en compostvaten voor de buurtbewoners.
- In meer dan 90% van onze acquisities gaat het om brownfields of binnenstedelijke gronden of panden die we saneren en transformeren. Is de doorlooptijd van een project te lang, dan kiezen we bewust voor een tijdelijke invulling, die bij voorkeur bijdraagt aan een levendige of groene buurt.

ENKELE VERWEZENLIJKINGEN IN 2023

- Voor de reconversie van de oude textielfabriek in **Deerlijk – Wandelweg** behouden we de bestaande structuren en gaan we voor maximaal hergebruik van het materiaal. Ook in het project **Diepenbeek – Paul Piperslaan** zagen we nauw toe op de ontmanteling zodat materialen hergebruikt kunnen worden.
- In het project **Evere – Kolonel Bourg** behielden we de structuren van het oude kantoorgebouw, maar slopen we de volledige binneninrichting om extra verdiepingen te creëren. Daarnaast voegen we extra buitenruimte toe in de vorm van terrassen en tuinen en kiezen we voor een centraal afvalophalingssysteem.
- Door de specifieke ligging van het project **Geel – Villa Spoorbloem**, in de binnenstad vlak bij het station, kiezen we voor ondergrondse afvalophaling op de site.
- Het project **Haacht – Scharent** is ons pilootproject voor modulair bouwen, waardoor circulariteit bijzonder sterk aanwezig is. Door minder materialen te gebruiken, realiseren we minder afval op de site, minder werftransport, maar ook veiligere werfomstandigheden en een hogere kwaliteit van het eindproduct!
- Tijdens de reconversie van de volledig verharde en dichtgebouwde koffiebranderij Bruynooghe in **Kortrijk** naar de vergroende woonbuurt **De Branderij** werken we samen met Kunstcollectief vzw als tijdelijke invulling.
- Ook het Poolse project **Portowa** is een reconversieproject, waarin we 3.300m² van de postindustriële buurt van **Krakau** transformeren tot moderne residentiële woontoren.

Waals minister van Energie **Philippe Henry**, Waals minister van Economie en Ruimtelijke Ordening **Willy Borsus**, en de burgemeester van Geldenaken **Jean-Luc Meurice** gaven in september 2023 het startschot voor het eerste geothermische warmtenet voor woningen in Wallonië, en dat in ons project **Geldenaken – Belle Vallée**. De geothermische installatie haalt energie rechtstreeks uit de bodem, waardoor 140 woningen aardgas volledig links laten liggen.



Energietransitie

De klimaatverandering dwingt ons om onze CO_2-uitstoot te beperken, onder andere bij de verwarming van woningen en bij verplaatsingen met gemotoriseerd vervoer. Ook onstabiele energieprijzen doen ons nadenken over ons energieverbruik. We zijn ons meer dan ooit bewust van het belang van de energietransitie – de overgang naar hernieuwbare of groene energie!

DOORDACHT ENERGIEPLAN

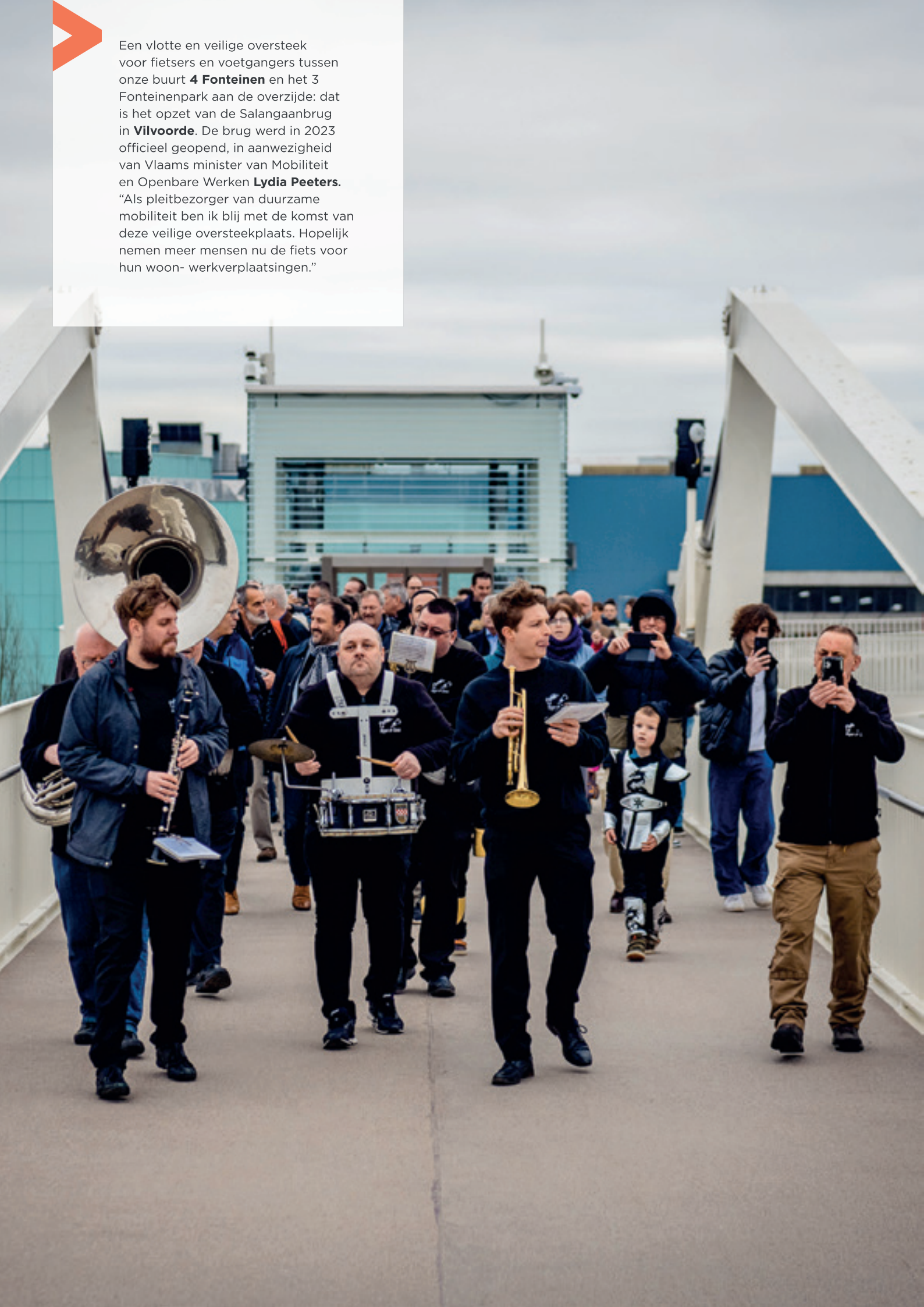
Het wordt steeds duidelijker dat de oplossingen voor energie-uitdagingen op het niveau van de buurt liggen. Het buurtniveau biedt veel meer mogelijkheden dan dit van de individuele woning en maakt dat je groene energie kan delen én betaalbaar kan houden. Als buurtontwikkelaar is hier dan ook een duidelijke rol weggelegd voor Matexi om de energietransitie te stimuleren. Via onze Sustainability Matrix registreren we hoe we hernieuwbare energie inzetten.

- De woningen die we ontwerpen, zijn energiezuinig. We streven ernaar woningen op te leveren die bijna-energieneutraal zijn. Zo dragen we met onze zogenaamde city transforming projects bij aan de vernieuwing en het energiezuiniger maken van het verouderde woningbestand in de landen waar we actief zijn.
- De mogelijkheden voor duurzame verwarming bekijken we per woonproject, zodat we duurzaam wonen ook betaalbaar voor iedereen kunnen houden. De voorkeur gaat naar fossielvrije verwarmingssystemen zoals geothermie (individuele warmtepompen of een collectief warmtenet) of riothermie (warmte uit afvalwater). Waar mogelijk sluiten we projecten aan op het stedelijk warmtenet – vaak met industriële restwarmte – of maken we ze klaar voor aansluiting in de toekomst.
- Voor sanitair warm water zetten we hernieuwbare energie in via zonnepanelen en zonnecollectoren.
- We stimuleren de transitie naar elektrisch rijden door private of publieke laadfaciliteiten te installeren. Indien mogelijk integreren we deelmobiliteit in de buurt.

ENKELE VERWEZENLIJKINGEN IN 2023

- Zowel in het project **Geel – Villa Spoorbloem** als **Kortrijk – De Branderij** voorzien we een BEO-veld – een systeem van ondergronds energieopslag – met individuele warmtepompen.
- In de projecten **Deerlijk – Wandelweg, Haacht – Scharent**, **Evere – Kolonel Bourg** en **Luik – Vivegnis** kiezen we voor individuele warmtepompen, met in Vivegnis ook een extra collectief warmtesysteem voor de appartementen. In het project **Kortrijk – Schaapsdreef** opteren we dan weer voor collectieve geothermie voor enkele woningen.
- In september 2023 gaven we het startschot voor het eerste geothermische warmtenet voor woningen in Wallonië, en dat in ons project **Geldenaken – Belle Vallée**. Een geothermische installatie haalt thermische energie rechtstreeks uit de bodem en verwarmt daarmee zowel het water als de 140 woningen in de woonbuurt.
- Ook zonnepanelen bevorderen de energietransitie. Zowel het Poolse project **Krakau – Portowa** als de woontoren **Kolonel Bourg** in **Evere** voorzien in zonnepanelen. De bewoners van **het Haachtse project Scharent** krijgen dan weer zelf de keuze of ze zonnepanelen plaatsen of niet.
- Elektrisch laden op je parkeerplek wordt de nieuwe norm. Zo is 70% van de projecten die we screenden vlak voor de start van hun bouwproces uitgerust met (de basisaansluiting voor) elektrische laadpalen.
- Tegelijk stimuleren we de energietransitie ook via ons bedrijfswagenpark. Sinds 2021 kunnen collega's enkel nog kiezen voor een volledig elektrisch voertuig. Eind 2023 bereikten we zo de kaap van 100 elektrische wagens of bijna de helft van de totale vloot. In de toekomst vergroenen we de vloot verder, waardoor we eind 2024 zullen uitkomen op een percentage van 75% elektrische voertuigen. We zijn dus goed op weg naar een emissievrij wagenpark tegen 2026!

Een vlotte en veilige oversteek voor fietsers en voetgangers tussen onze buurt **4 Fonteinen** en het 3 Fonteinenpark aan de overzijde: dat is het opzet van de Salangaanbrug in **Vilvoorde**. De brug werd in 2023 officieel geopend, in aanwezigheid van Vlaams minister van Mobiliteit en Openbare Werken **Lydia Peeters.** “Als pleitbezorger van duurzame mobiliteit ben ik blij met de komst van deze veilige oversteekplaats. Hopelijk nemen meer mensen nu de fiets voor hun woon- werkverplaatsingen.”



Zachte mobiliteit

Zachte mobiliteit zorgt niet alleen voor meer verkeersveiligheid, ze verhoogt ook de leefbaarheid van buurten. In onze buurtontwikkelingen besteden we dan ook veel aandacht aan zachte verbindingen, voor verplaatsingen te voet, per fiets of met de step. Dat voorzieningen voor zachte mobiliteit ook de transitie naar duurzame mobiliteit bevorderen, waarbij onze verplaatsingen geen invloed hebben op het milieu en het klimaat, is een bijkomende troef.

OP WANDEL- OF FIETSAFSTAND

Matexi ontwerpt zijn projecten rekening houdend met het zogenaamde STOP-principe: eerst Stappen, dan Trappen, vervolgens het Openbaar vervoer en pas in laatste instantie Privévervoer in de vorm van de wagen. Verschillende van onze projecten zijn dan ook autoluw ontworpen: verplaatsingen met de auto zijn ondergeschikt voor het ontwerp en door parkeervoorzieningen ondergronds aan te leggen of te clusteren aan de rand van de buurt maken we de impact van geparkeerde auto's in de publieke ruimte klein.

Als buurtontwikkelaar zetten we actief mee in op wijzigend mobiliteitsgedrag. Verhuizen naar een nieuwe woning en woonplaats is immers vaak een externe reden die mensen ertoe aanzet om hun beslissingsproces rond verplaatsingen te herzien en bewust te kiezen voor een bepaald verplaatsingspatroon.

Onze Sustainability Matrix maakt het mogelijk om duurzaam vervoer zeer concreet te stimuleren.

- De plaatsing van voldoende, makkelijk te bereiken en kwalitatieve (overdekte) fietsenstallingen vinden we een must. Per woning in België voorzien we minimum twee fietsenstalplaatsen, in Polen streven we naar 1 fietsenstalplaats per woning.
- We streven ernaar om buurtprojecten te ontwikkelen op plaatsen die goed bereikbaar zijn. Via onze Buurtbarometer analyseren we het facet mobiliteit dan ook zeer grondig en waar nodig voegen we extra buurtvoorzieningen toe om zo de bereikbaarheid én de buurt te verbeteren.
- Indien mogelijk integreren we deelmobiliteit in het project, zowel deelfietsen en deelwagens als andere vervoersmodi.

ENKELE VERWEZENLIJKINGEN IN 2023

- Deelmobiliteit wordt steeds populairder. Zo voorzien we in onze project **Geel – Villa Spoorbloem** zowel deelfietsen als deelwagens. In de **Paul Piperslaan** in **Diepenbeek** zorgden we voor een primeur en voorzagen we in september 2023 de eerste deelwagen van de gemeente. Op amper drie maanden tijd gebruikten een dertigtal gebruikers de wagen, samen reden ze meer dan 7.000 kilometer in ongeveer 70 ritten. Een mooi resultaat!
- De site **Deerlijk – Wandelweg** werd volledig onthard en autovrij gemaakt. Het hele woongebied is enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers, met een centrale parkeercluster en een buurtparkje. Per woning voorzien we een fietsenstalling voor maximaal vier fietsen, of meer dan ons vooropgestelde doel.
- Een speciale fietsenstalplaats in de woontoren **Evere – Kolonel Bourg**, waar we naast stalplaatsen voor gewone fietsen ook plaats voorzien voor de steeds populairdere bakfietsen. Dankzij de aanwezige fietslift kunnen bewoners hun fiets plaatsbesparend en zonder krachtinspanning opbergen.
- In ons modulair pilootproject **Haacht – Scharent** voorzien we naast het standaard aantal fietsenstalplaatsen ook een elektrische deelwagen met eigen laadpaal.
- Voor het autovrije project **De Branderij** zijn we nog in gesprek met de stad **Kortrijk** over welke vorm van deelmobiliteit we hier kunnen realiseren. Het vooropgestelde aantal fietsenstalplaatsen, twee per woning, wordt gerealiseerd.

In november 2023 leverden we het openbaar domein op van het buurtproject **Evergem – Droogte.** Met poreuze betonbuizen en tussenschotten in de funderingslaag maken we dat regenwater kan infiltreren in de bodem. Bij hevige stortbuien vormen de aanwezige wadi's, het grachtenstelsel en de centrale, lobvormige buffer dan weer voor extra opvangcapaciteit. In totaal komen hier 206 energiezuinige woningen, waarvan Matexi er 126 zal ontwikkelen.



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 en meer water te hergebruiken en te bufferen en te laten infiltreren in de grond.

SLIMME WATERPLANNEN

Onze Sustainability Matrix helpt ons om slimme waterplannen te realiseren.

- We voorzien voldoende natuurlijke buffer- en infiltratiecapaciteit in het landschapsontwerp van onze buurtontwikkelingen. Dat kan bijvoorbeeld met wadi's: kleine bekkens die enerzijds regenwater opvangen om het in de grond te laten infiltreren bij droogte en anderzijds een buffer vormen bij hevige regenbuien. In alle weersomstandigheden is een wadi dus een win-winsituatie voor natuur én mens!
- In de tuinen en het openbaar domein beperken we het aandeel verharde oppervlakte om meer waterinfiltratie toe te laten. Bestrating aanleggen met waterdoorlatende materialen is daarbij een must.
- Bronbemalingswater stellen we zo veel mogelijk ter beschikking van de buurt in plaats van het te laten wegvloeien naar het riool.
- We stimuleren het (her)gebruik van regenwater. Zo sluiten we toiletten en wasmachines in woningen aan op regenwater en voorzien we zo vaak mogelijk een buitenkraan met regenwater. Waar mogelijk voorzien we een groendak in het ontwerp, om de biodiversiteit te bevorderen en tegelijk hemelwater op te vangen.
- In het sanitair pakket bieden we enkel nog waterbesparende kranen en douches aan.

ENKELE VERWEZENLIJKINGEN IN 2023

- Om de oude site van de textielfabriek in de **Wandelweg** in **Deerlijk** zo veel mogelijk te ontharden, kiezen we integraal voor waterdoorlatende verharding. Daarnaast voorzien we twee wadi's met overstortbekken.
- Naast de standaardaansluitingen voor kraantjes, wasmachines en toiletten op regenwater, kiezen we in het project **Haacht – Scharent** voor maximale ontharding om slim om te gaan met waterbeheer. De wegenis wordt aangelegd als karrenspoor: geen typische straat, maar slechts twee stroken onverharde en waterdoorlatende grond.
- In de **Hazelaarstraat** in **Izegem** realiseren we een waterintegratiesysteem waarbij we wadi's en grachten met elkaar verbinden. We connecteren ze bovendien met de bestaande beek, zodat overtollig water maximaal kan wegvloeien.
- Ook in de **Paul Piperslaan** in **Diepenbeek** kiezen we voor een wadi als natuurlijke waterbuffer. Daarnaast was dit ons pilootproject om het grondwater van de werf ter beschikking te stellen van omwonenden, plaatselijke landbouwers en de gemeentelijke groendienst.
- Slim omgaan met water in een appartementsblok is een uitdaging. Daarom leggen we in het project **Kolonel Bourg** in **Evere** een groendak aan, dat regenwater kan opvangen voor het onderhoud van de tuinen en het gebouw.
- Een primeur voor het Poolse project **Portowa** in **Krakau**: daar wordt voor het eerst een regentuin voorzien in het ontwerp. Net als een wadi is een regentuin een ondiep bekken dat regenwater kan opvangen, maar dan met extra planten om tegelijk de biodiversiteit te bevorderen. Daarnaast gebruikten we het overtollige water tijdens de constructiefase om het aangeplante stadsbos te bewateren.
- In **Vivegnis**, waar we aan de **Rue Fût Voie** bijna 8 van de 9,5 ha aanleggen als groenzone, zullen we het afvloeiende water inzetten voor de irrigatie van het centrale buurtpark.

PEOPLE

Tijdens de achtste editie van de Matexi Award huldigden we opnieuw de meest verbindende en vergroenende buurtinitiatieven van België. In aanwezigheid van vicepremier **Vincent Van Peteghem** ontvingen de winnende projecten een geldprijs ter ondersteuning van hun werking, en dankzij de extra visibiliteit kunnen ze ook andere buurten inspireren. Met bijna 160 inzendingen werd het een echte recordeditie!



Zorg voor de mens

Bij Matexi hechten we veel belang aan sociale verbondenheid en engageren we ons om een positieve impact te creëren op mens en maatschappij. We ontwikkelen woon- en leefplekken die inspireren om samen meer van het leven te maken, waar mensen zich ten volle kunnen ontplooien en aangenaam kunnen wonen, winkelen, werken en ontspannen.

Duurzaamheid is meer dan zorg dragen voor onze planeet, het betekent ook zorg dragen voor de mensen die erop leven. Daarom verweven we dit menselijke aspect via de vijf volgende thema's in onze projecten en Matexi als bedrijf. Omdat we het belangrijk vinden onze sociale inspanningen te koppelen aan doelstellingen die wereldwijd erkend zijn, zijn deze thema's ook afgestemd op de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties.

VERBONDEN BUURTEN

Matexi wil bijdragen aan buurten waar mensen sociaal met elkaar verbonden zijn. Daarom hebben we bijzondere aandacht voor de publieke ruimte en voegen we ontmoetingsplekken toe waar mogelijk.

DIVERSITEIT EN INCLUSIE

Als buurtontwikkelaar dragen we bij tot inclusieve buurten waar iedereen zich welkom voelt. Daarom creëert Matexi een woningaanbod voor zo veel mogelijk verschillende woonwensen. Daarnaast hechten we veel belang aan kansen voor iedereen. We omarmen diversiteit en zetten die in ten gunste van de samenleving. Ook als werkgever. Iedere mening telt en elk uniek individu kan meewerken aan de ontwikkeling van inspirerende buurten.

GEZONDHEID EN WELZIJN

Gezondheid en welzijn zijn fundamenteel om fijn te wonen en te werken. Bij Matexi focussen we op de ontwikkeling van veilige en inclusieve buurten, waarin we sociale verbondenheid stimuleren. Daarnaast is een sterk personeelsbeleid essentieel voor het sociale welzijn, de tevredenheid en de productiviteit van onze werknemers.

PARTICIPATIE

Dankzij participatietrajecten betrekken we de huidige bewoners en plaatselijke overheid als we een nieuw project ontwikkelen. Naargelang de doelgroep lassen we een specifiek overleg in, zoals een kennismakingsavond, ontwerpworkshop of de langdurige cocreatiemethodiek genaamd charrette. Op die manier wordt een woonproject echt gedragen door de hele buurt.

STAKEHOLDERMANAGEMENT

Al onze stakeholders verdienen onze aandacht en waardering. Daarom vinden we het belangrijk om een nauwe en sterke band te onderhouden met onze klanten, onze medewerkers, omwonenden en lokale overheden, onze 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 creëren. Dát houdt onze missie 'Together, we create great places' in. In dit hoofdstuk leest u meer over onze stakeholders en de verbintenis die we met hen aangaan.

> Woonzekerheid is cruciaal in de strijd tegen armoede.
>
> **Theo Vaes**
> **vzw ArmenTeKort**

Betrokkenheid bij de maatschappij

Matexi engageert zich om een positieve impact te creëren op mens en 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. In 2023 investeerden we bijna 500.000 euro in goede doelen of projecten met een positieve impact op mens en maatschappij.

Matexi was 25 jaar geleden stichtend partner van de Belgische afdeling van YouthStart, een non-Prosperityorganisatie onder de Hoge Bescherming van koningin Mathilde die kanszoekende jongeren stimuleert om het zelfstandige ondernemerschap te ontdekken. Matexi is regelmatig gastheer voor de certificatiesessies van YouthStart. Daarbij ontvangen we jongeren die het businessplan van hun virtueel bedrijf voorstellen aan een panel. Na afloop krijgen de jongeren een officieel certificaat van deelname. In 2023 schonken we 45.000 euro aan YouthStart.

Wij ondersteunen het Itinera Institute al sinds 2006, om zo bij te dragen aan het maatschappelijke debat over duurzame economische groei en sociale bescherming.

Matexi was in 1995 stichtend sponsor van Guberna, het Instituut voor Bestuurders dat deugdelijk bestuur bevordert voor alle bedrijven. Gaëtan Hannecart is voorzitter van de raad van bestuur. Onze jaarlijkse bijdrage bedraagt 3.160 euro.

Hoplr is een sociaal netwerk dat buren dichter bij elkaar brengt. Van bij de start, in 2004, 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 daarmee het sociaal kapitaal van de buurt. In 2023 ondersteunden we Hoplr ten belope van 200.000 euro.

Met de Matexi Award belonen we initiatieven die meer verbondenheid en engagement tussen buren stimuleren en buurtprojecten die zorgen voor een groenere leef- en woonomgeving. In 2023 organiseerden we de Matexi Award al voor de achtste keer. In 2023 schonken we in totaal 16.000 euro aan verbindende en vergroenende buurtprojecten.

Sinds 2021 is Matexi trotse partner van het BOIC, het Belgisch Olympisch en Interfederaal Comité. Via een jaarlijkse bijdrage van zo'n 125.000 euro ondersteunen we niet alleen onze Belgische olympische atleten, maar indirect ook de zowat 30.000 sportclubs en hun twee miljoen leden in heel ons land. Het is bewezen dat sport een positief effect heeft op de mentale gezondheid. Regelmatig bewegen vermindert psychische klachten, zoals depressiviteit en angstgevoelens. Daarnaast blijkt sporten een positief verband te hebben met sociale gezondheid. Via dit partnership dragen we graag bij aan meer veerkracht in de samenleving. Je leest meer over ons partnership met het BOIC op blz. 99.

Via de Koning Boudewijnstichting ondersteunen we **Streekfonds Oost-Vlaanderen** en **Streekfonds West-Vlaanderen**, non-profit organisaties die lokale projecten met een focus op mens en omgeving versterken. Doel is om schenkers en doeners te verbinden in een inspirerend en actief netwerk en zo concrete impact in buurten te realiseren. Daarnaast engageren we ons ook voor de **vzw Belgium's 40 under 40**, een ontwikkelingsprogramma voor 40 leiders jonger dan 40 jaar om hen aan te zetten samen na te denken en te handelen rond de grote uitdagingen van onze samenleving. In 2023 schonken we aan de Koning Boudewijnstichting een bedrag van zo'n 50.000 euro.

Gezien de lokale verankering van Matexi in de verschillende regio's waarin we actief zijn, vinden we het belangrijk om ook lokale maatschappelijke initiatieven – van welzijn, over cultuur tot sport – een financieel duwtje in de rug te geven. In 2023 ging dat om een bedrag van meer dan 35.000 euro.

Ook in Polen engageren we ons om sociale impact te creëren, via schenkingen aan lokale goede doelen of via het inzamelen van goederen. In 2023 schonken we meer dan 87.000 PLN, of meer dan 20.000 euro, aan liefdadigheidsinstellingen die hulp bieden aan kinderen of mensen in nood, zoals het Janusz Korczak-kindertehuis, de A Heart for the Children Foundation, de Bielánska Akademia… Ook storten we voor elk verkocht appartement een bedrag aan een regionaal goed doel dat de klant zelf kan kiezen.



Enthousiaste klanten zijn onze beste ambassadeurs. Daarom begint en eindigt alles met de wensen en behoeften van elke individuele klant. Jorne en Estelle, bewoners in **Aalst - Pier Kornel**: “We wilden graag een nieuwbouw, maar dan zonder van begin tot eind alles zelf op te volgen. Dankzij Matexi is het voor ons een heel zorgeloos traject geweest. Ook op vlak van de prijs. Want die stond vast bij de start en die bleef onveranderd.”

Onze klanten

Als buurtontwikkelaar willen we bijdragen aan inclusieve buurten waar sociale interactie vlot tot stand komt dankzij buurtvoorzieningen die we toevoegen aan onze ontwikkelingen. Matexi streeft ernaar om zijn klanten, in alle vertrouwen, een energiezuinige en betaalbare woning aan te bieden naar hun behoeften, 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 gegarandeerd blijft, dankzij de duurzame benadering en de kwaliteit van zowel de woning als de omgeving.

Bij Matexi behandelen we elke klant met evenveel zorg en respect, of hij nu een woning koopt voor eigen gebruik (bewoners) of om te verhuren (particuliere beleggers) dan wel meerdere woningen koopt voor de ruimere verhuurmarkt (institutionele beleggers). Bij de bewoners zien we dat in 2023 de veertigers met 27,5% het grootste aandeel van onze klanten vormden, op de voet gevolgd door de leeftijdscategorie 30-39 en 50-64, met respectievelijk 25,4% en 25,3%. In 2023 kochten vooral koppels met kinderen een woning bij Matexi (35%), gevolgd door koppels zonder kinderen (33,8%) en singles (21.9%).

HOGE TEVREDENHEIDSSCORES

Klantgerichtheid is een van de vier kernwaarden van Matexi. Daarom besteden we uitdrukkelijk aandacht aan klantenenthousiasme. We willen de verwachtingen van onze klanten niet alleen inlossen, we willen ze overtreffen. Het blijft ons doel om voor alle portfolio's een klantentevredenheid van 90% te bereiken.

Sinds 2008 meten we in België het klantenenthousiasme daarom via een onafhankelijk extern bureau. We vragen onze klanten naar 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. Die klanten zijn volgens ons loyaal en wij geloven dat zij Matexi actief zullen aanbevelen bij vrienden en familie. Het aandeel enthousiaste klanten in 2023 bedroeg 25% (+3% ten opzichte van 2022) en het aandeel tevreden klanten 85% (een mooie stijging van 5% ten opzichte van 2022). In Polen, waar we units casco opleveren, behaalden we in 2023 een tevredenheidsscore van 97,5%.

Daarnaast vragen we ook gedetailleerde feedback op 39 concrete engagementen die het volledige klantenproces bestrijken, de zogeheten customer touchpoints van de klant met Matexi, zoals 'ik vond alle info gemakkelijk terug op de website', of 'ik krijg tijdig bericht als ploegen langskomen voor nazorg'. We vragen die feedback op twee belangrijke momenten in de bouwfase: een maand na ondertekening van de akte en drie maanden na de voorlopige oplevering. Wanneer klanten verbeterpunten aanbrengen, bestuderen en implementeren we die indien haalbaar. Zo bouwen we continu verder aan onze reputatie.

CUSTOMER EXCELLENCE PROGRAMMA

Om onze 'customer journey' verder te perfectioneren, werkten we in 2023 voor het tweede jaar op rij verder aan de uitbouw van het Matexi Customer Excellence Programma. Zo lanceerden we ons vernieuwd klantenportaal, een centraal platform voor alle communicatie tussen Matexi en de klant over zijn woning. Klanten kunnen er de vooruitgang in hun bouwtraject van nabij opvolgen, alle administratie op één plek regelen en rechtstreeks in contact treden met hun Matexi-aanspreekpunt. Daarnaast blijven we onze klantencommunicatie optimaliseren, zodat we klanten tijdig de juiste informatie kunnen bieden. Tot slot verbeteren we onze interne klantenprocessen, zodat we meer inzicht krijgen in de customer journey en feedback van klanten sneller kunnen omzetten in concrete verbeterpunten.

Naast een interessante en uitdagende job met voldoende doorgroeimogelijkheden, krijgen onze collega's ook een uitgebreid pakket aan voordelen. Zo organiseren we jaarlijks een Family Day voor onze collega's en hun gezin. In 2023 trokken we naar Gent voor een onvergetelijke dag met activiteiten voor jong en oud. Een workshop graffiti, een initiatie schermen, een boottocht of brouwerijbezoek: voor elk wat wils!



Onze medewerkers

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

Vertrouwen, respect en integriteit dragen we hoog in het vaandel. We streven ernaar om bewoners van buurten, lokale contacten en alle andere stakeholders meer te bieden dan we beloven. Daarbij zetten we volop onze expertise en knowhow in. Een woord is een woord, bij alles wat we doen. 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-domentaliteit, geëngageerd, enthousiast en optimistisch, met dezelfde passie als die waarmee onze klanten uitkijken naar hun nieuwe woning. Daarbij streven we te allen tijde naar een omgeving waar het fijn samenwerken is en waar we elkaar op een gezonde manier uitdagen om beter te doen.

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

Buurtontwikkeling is een teamsport! Om extra aandacht te genereren voor teamwork én de bijhorende verwezenlijkingen reiken we op ons New Year's Event telkens onze "Texi Awards" uit. Om aan te tonen dat élk team impact heeft, wordt de helft van de Texi's uitgereikt aan verwezenlijkingen binnen onze business (bv. Best sales, Most acquisitions), terwijl de andere Texi's focussen op andere domeinen (vb. Engaging, Dream Big of the Year, Innovation).



Vastgoed draait om mensen

Samen met onze meer dan 300 medewerkers en meer dan 3.000 indirect tewerkgestelde professionals zijn we als grootste buurtontwikkelaar van België het best geplaatst om buurten te verbeteren en betaalbare energiezuinige woningen te ontwikkelen. Die maatschappelijke bijdrage in het kader van onze just cause 'Everybody deserves a great place to live' vormt een belangrijke drijfveer voor onze medewerkers, die bij Matexi heel wat expertise kunnen opbouwen en voldoening kunnen halen uit het teamwerk dat onze bedrijfsvoering typeert.

Onze medewerkers brengen een groot deel van hun tijd door bij Matexi. 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, zorgverzekering en extralegaal pensioen, maar zet ook in op het welzijn van medewerkers.

In 2023 verwelkomden we zo'n 20 nieuwe medewerkers met uiteenlopende profielen, die dankzij een onboardingstraject efficiënt begeleid werden in hun opstart.

Al onze medewerkers zijn doordrongen van onze KING-waarden (Klantgericht, Integer, Nauwkeurig en Gedreven), waarvan u een overzicht vindt aan het einde van dit hoofdstuk. Ze vormen het DNA van Matexi en helpen ons om samen grootse resultaten te bereiken.

ENGAGEMENT SCORE

Een sterk personeelsbeleid is essentieel voor het sociale welzijn, medewerkerstevredenheid en de productiviteit van medewerkers. We monitoren deze tevredenheid of 'employee engagement' aan de hand van periodieke zogenaamde pulse surveys en koppelen er concrete acties in de teams aan. Collega's reageerden telkens massaal op de pulse surveys met een mooie response rate van gemiddeld 80% als resultaat. We zijn trots dat in de loop van 2023 de engagement score naar 79% steeg.

KENNIS CENTRAAL IN ONZE LERENDE ORGANISATIE

Matexi is een lerende organisatie waar collega's worden gestimuleerd om zich blijvend te ontwikkelen, zowel professioneel als privé, en dat binnen het kader van onze Matexi Academy. De Matexi Academy wil de zogeheten continuous growth-mindset van collega's ondersteunen en stimuleren. Zo kunnen ze bijvoorbeeld genieten van een waaier aan interne en externe opleidingen, aangevuld met workshops en interactieve sessies.

In 2023 zetten we alles in gereedheid om een learning journey te lanceren voor – in een eerste fase – de collega's in een projectcentrische functie, zodat iedereen telkens een zicht heeft op reeds gevolgde opleidingen en wat er nog op het programma staat. Zo krijgt elke collega een persoonlijk groeipad dat hij of zij kan volgen binnen een bepaalde rol, eventueel aangevuld met eigen interesses. Collega's kunnen deze tool ook gebruiken tijdens feedbackmomenten met hun leidinggevende, om zo zelf 'ownership' te nemen over hun groeitraject binnen Matexi. Alle People Managers volgden in 2023 ook een nieuw people management-track. We gaven hen meer inzichten in hun people management-skills, in de creatie van een openfeedbackcultuur in een team, en reikten hen ook de nodige handvatten aan om een nog betere coach te worden voor hun team. Dat deden we aan de hand van interactieve en inspirerende workshops in het voor- en najaar.

Tot slot lanceerden we intern in 2023 onder meer LinkedIn Learning: de online e-learning site van het bekende professionele sociale netwerk LinkedIn. Daarbij krijgen collega's toegang tot alle mogelijke business content in e-learning format, zodat ze kunnen bijleren op dat vlak wanneer ze maar willen.

De stad **Kortrijk** leverde in 2023 de vergunning af voor de eerste 35 woningen op de site van de voormalige textielfabriek **Vetex**. Dankzij een intensief participatietraject zijn alle buurtbewoners bijzonder tevreden over het finale masterplan. Zo komt er een ruim stadspark van 1,5 ha en een publieke ruimte voor verschillende sport- en spelmogelijkheden en voorzieningen als een crèche, school en recreatie.



Young Professional Program

Projectontwikkeling is een stiel die je niet op de schoolbanken kan leren. Je hebt er een specifieke drive, mindset en set van vaardigheden voor nodig. Daarom stippelden we het Young Professional Program uit: een intensief opleidingstraject waarmee we talenten met een passie voor vastgoed aantrekken voor een carrière bij Matexi. De Young Professionals die in 2021 en 2022 dit programma doorliepen, vervolgden in 2023 hun groeitraject dankzij de doorgedreven kennis van vastgoedontwikkeling die ze tijdens het opleidingsprogramma vergaarden!

Partnership met het Belgisch Olympisch en Interfederaal Comité

Doorzettingsvermogen, ownership, focus, teamwork, vertrouwen en respect: het zijn niet alleen cruciale sportieve waarden, het zijn ook waarden die onze eigen medewerkers kenmerken. Ze maken deel uit van ons DNA en versterken onze just cause 'Everybody deserves a great place to live'. Want opgroeien in een bruisende buurt creëert ook alle omstandigheden om, zonder zorgen, meer uit het leven te kunnen halen.

Omdat we deze waarden ook buiten de bedrijfsmuren willen uitdragen naar potentiële collega's, zijn we sinds 2021 officieel partner van het BOIC, het Belgisch Olympisch en Interfederaal Comité. Op die manier steunen we de atleten, hun federaties en meteen ook indirect 30.000 Belgische sportclubs en de meer dan twee miljoen lokale sporters in België. We support greatness!

Maar de samenwerking gaat verder dan dat. Onze mensen maken Matexi tot het geweldige bedrijf dat het is. We willen elk van onze medewerkers en experts doen uitblinken, hen de ruimte geven om te groeien en hun ambities na te jagen én hen daar ook voor belonen. De beste resultaten? Die haal je – net als in de sportwereld – als je sterke expertise combineert met straf teamwerk. We zijn dan ook verheugd dat onze collega's dankzij dit partnership genieten van concrete voordelen, gekoppeld aan de Belgische olympische atleten en olympische events. Zo worden we geregeld geïnspireerd door coaches en atleten van Team Belgium tijdens een keynote. Daarnaast reisden enkele collega's eind 2023 opnieuw mee met de olympische atleten naar hun herfststage in Belek (Turkije), een unieke inspiratietrip waarbij teambuilding, samenwerken en focus centraal stonden.

We kijken alvast uit naar succesvolle Olympische Zomerspelen in Parijs voor Team Belgium!

> Matexi maakt er een erezaak van om medewerkers te laten floreren in hun job. Je krijgt kansen om je carrièrepad mee vorm te geven.

Sybille Frennet
Teamleader Business Services RBWL

Bij elk nieuw woonproject bekijken we samen met de buurtbewoners en lokale overheid hoe we een meerwaarde kunnen bieden aan de bestaande buurt, bijvoorbeeld door extra lokale voorzieningen. Zo integreerden we een deelwagen in ons project **Diepenbeek - Paul Piperslaan**. In september 2023 verwelkomde burgemeester **Rik Kriekels** deze eerste deelwagen op zijn grondgebied: "Op deze manier willen we meer ruimte en een aangenamere, gezondere leefomgeving in onze gemeente creëren."



Omwonenden en lokale overheden

In eigen onderzoek zien we dat maar liefst 80% van de mensen de buurt even belangrijk vindt als de woning zelf. Daarom gaan we al zeer vroeg in het buurtontwikkelingsproces het gesprek aan met onze klanten, maar ook met de omwonenden en de lokale overheden.

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 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 aan een degelijk beleid van ruimtelijke ordening in hun gemeente.

In het kader van die uitwisseling van kennis maakt 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 (en zo ja: welke gemeenten of steden). Matexi stelt elk jaar geüpdatete fiches ter beschikking van alle gemeenten en steden om zich zo kenbaar te maken als een betrouwbare partner voor publiek-private samenwerkingen.

In het kader van ons stakeholdermanagement is ons partnership met de Vlaamse Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG) een belangrijke pijler. Zo deelden we onze expertise op Expeditie K, hét inspiratie- en netwerkevenement voor steden en gemeenten. Onze experts schetsten hoe je de buurt kan betrekken bij een buurtontwikkeling, en hoe je dat advies maximaal kan meenemen in de uiteindelijke vormgeving van een nieuwe buurt.

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 2023 was Matexi actief in 335 gemeenten. Ons bedrijf zet dagelijks circa 3.000 mensen aan het werk in de bouwsector en verwante sectoren.

> Het contact met de buren en het gemeenschapsgevoel zijn iets wat me aantrekken in dit woonproject.

Klant Jeroen
De Kazerne, Gent

Participatieve processen

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 de absolute pionier om buurtbewoners mee te laten nadenken over toekomstige buurten.

De mate waarin participatie mogelijk is, kan weergegeven worden aan de hand van een ladder, waarvan de participatieladder van Sherry Arnstein de bekendste is. Arnstein ziet participatie als de term voor de macht van burgers, waarbij participatie zonder redistributie van macht een betekenisloos en frustrerend proces is waardoor de status quo in stand blijft.

In dat opzicht geldt: hoe lager op de participatieladder, hoe minder wederzijdse betrokkenheid tussen de actoren. Bij de onderste twee treden is er geen enkele sprake van participatie: trede 1 geldt als beïnvloeding van de belangen van de burgers, op trede 2 worden de burgers misleid.

Bij trede 3-4-5 is er sprake van basisparticipatie. Zo worden de burgers op trede 3 geïnformeerd (evenwel zonder gehoord te worden). Trede 4 betekent dan weer dat de burgers geconsulteerd worden en de mogelijkheid krijgen om hun mening te geven op bepaalde punten. Op trede vijf gaat het een stapje verder en kunnen burgers ook extra advies geven. In deze vormen van basisparticipatie ligt de uiteindelijke beslissing volgens Arnstein wel nog steeds bij de initiatiefnemers.

Pas vanaf trede 6 verwerven de stakeholders een onderhandelingspositie met de initiatiefnemers en is er werkelijk sprake van burgermacht. Hierbij krijgen de stakeholders het grootste aandeel in de beslissing toegewezen. Op trede 6 wordt er maximaal met de burgers samengewerkt als medebelanghebbende. Trede 7 voorziet in de samenwerking met burgers als grootste belanghebbende, en bij trede 8 worden de burgers erkend als opdrachtgever.

PARTICIPATIE VOLGENS MATEXI

Onze stakeholders informeren (trede 3) vinden we bij Matexi het absolute minimum. Liever kiezen we voor actieve participatie (tredes 4-7, afhankelijk van het project), waarbij we luisteren naar onze stakeholders en hun advies maximaal in rekening brengen. Naargelang de doelgroep, de noden en de 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’.



Sinds 1998 organiseerden we al meer dan 20 charrettes voor complexe buurtontwikkelingen. Het is een intensief en breed participatieproces, vaak met meerdaagse ontwerpsessies op locatie, waarbij bevraging, reflectie en evaluatie elkaar afwisselen. Die processen zijn veeleisend, maar Matexi beschouwt ze als een duurzame investering, want zo kan Matexi buurten ontwerpen die gedragen worden door hun omgeving.

In 2023 organiseerden we opnieuw verschillende participatietrajecten, voornamelijk informatiemomenten.

Voor het project **Grimbergen-Beigemveld** stonden we 90 buurtbewoners en geïnteresseerden persoonlijk te woord tijdens een informatiemoment. Voor het eerst werkten we op afspraak, wat een groot succes bleek. De aanwezigen kregen de kans om de plannen in te kijken en konden feedback geven over de thema's architectuur, natuur en mobiliteit.

In **Antwerpen** kregen buurtbewoners al voor de tweede keer de kans om naar de plannen van het project **Permeke** te komen kijken tijdens een infomarkt.

Nog in **Antwerpen** stelden onze Project Developers voor het eerst de plannen voor aan de buurtbewoners van het project **Tijl Uilenspiegel** op Linkeroever. Op vraag van de buurtbewoners wordt het aanwezige groen maximaal behouden in het ontwerp.

Er vonden niet één maar twee informatiemomenten plaats voor het project **Heusden-Zolder - Dorpshof**. In totaal stonden onze Project Developers zo'n 30 buurtbewoners te woord over dit inbreidingsproject bij het centrum.

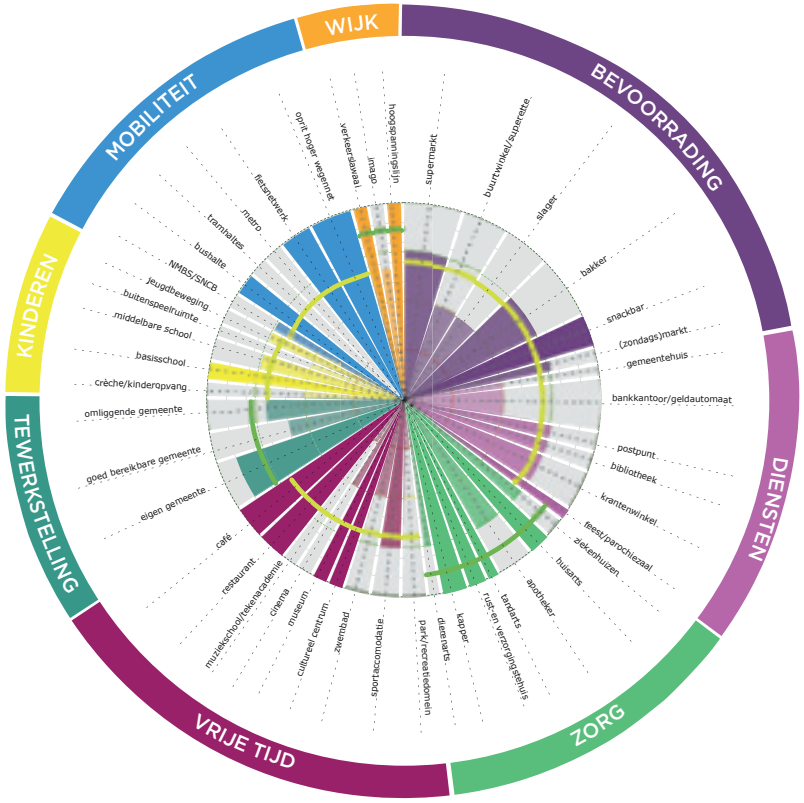
In Wallonië is een informatiemoment, een zogeheten 'Réunion d'Information Publique' voor de buurt verplicht binnen het proces van de vergunningsaanvraag. In 2023 waren er geen projecten die een Réunion d'Information Publique vereisten.

AL MEER DAN 20 JAAR CHARRETTE- EN PARTICIPATIEVE PROCESSEN

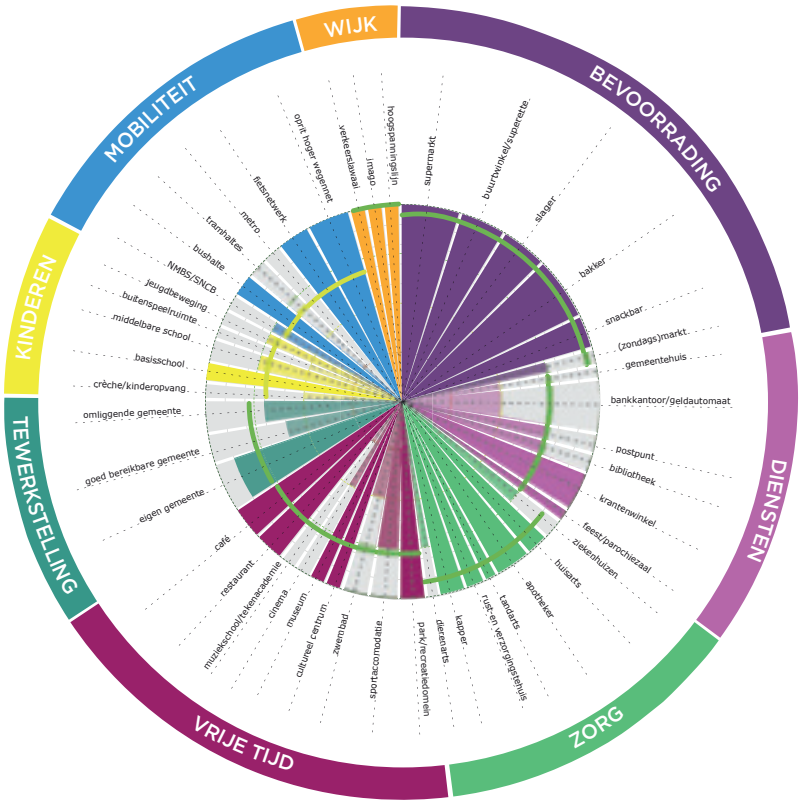
2008 Evergem – Droogte
2009 Izegem – Wallemote
Tawern – Plateau 27
2010 Péronnes-lez-Binche – Chaussée Brunehault
Overpelt – Zuid
2011 Luik – Bavière
Borgworm – Site de l'ancienne sucrerie
2012 Saint-Nicolas – Rue des Noyers
2013 Kortrijk – Vetex
Ath – Rue des Sports
Genappe – I-Dyle
2015 Roeselare – Gitsestraat
Beveren – Middenheide
Torhout – Ruddervoordestraat
Deinze – Astene
Waver – Galerie des Carmes
2016 Oostkamp – Fabiolalaan
Ottignies – Bétons Lemaire
Vilvoorde – 4 Fonteinen
Waver – La Promenade (vervolg)
2017 Ottignies – Bétons Lemaire (vervolg)
Geel – Laar
2018 Gent – De Kazerne
Kortrijk – Minister Liebaertlaan
2019 Asse – Still
Boechout – Zuiderdal
Tienen – Dony (2 trajecten)
Wommelgem – Kapelaan Staslaan
Ranst – Kapelstraat
2020 Wijnegem – Ertbrugge
Oostkamp – Fabiolalaan
Paal – Heideveldstraat
Oostakker – Meerhoutstraat
Kortrijk – Vetex
2021 Asse – Still
Kortrijk – Vetex
Pelt – Willem II-straat
Ranst – Laarstraat
Roeselare – Het Laere
Sint-Pieters-Leeuw – Reysveld
Tienen – Dony
Vilvoorde – 4 Fonteinen
Wuustwezel – Hofakker
2022 Cuesmes – Fontaine Saint-Remy
Deerlijk - Wandelweg
Everberg - Twee Leeuwenstraat
Genk - Bosart
Hennuyères – Rue du Grand Péril
Kortrijk – Vetex
Oostakker - Meerhoutstraat
Pelt - Willem II
Wuustwezel - Hofakker
2023 Antwerpen - Permeke
Antwerpen - Tijl Uilenspiegel
Grimbergen - Beigemveld
Heusden-Zolder - Dorpshof

We analyseerden **Quartier Bleu** in **Hasselt** én de omgeving via onze Buurtbarometer. Zo konden we gericht voorzieningen, zoals een supermarkt, buurt- en krantenwinkel, of apotheker, toevoegen om de buurt nog mens- en woonvriendelijker te maken. Hierover gingen we in overleg met alle betrokken stakeholders. Na realisatie zal de buurt maar liefst 82% scoren op onze barometer.

VOOR



NA



Buurtanalyse

Vanuit ons langetermijnperspectief kiest Matexi voor ontwikkeling op de juiste locaties. Mobiliteit, duurzaamheid en verwevenheid met de omgeving, maar ook de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen zorgen er mee voor dat de bewoners terechtkomen in een verantwoorde buurt waar het aangenaam wonen is. Al jaren vertrekt Matexi voor zijn vastgoedprojecten vanuit de analyse van de buurt. Daarom ontwikkelde Matexi in 2013, in samenwerking met de Universiteit Gent en op basis van een representatieve steekproef van 1.500 respondenten, de innovatieve Buurtbarometer.

BUURTBAROMETER

De Buurtbarometer heeft meerdere doelen. De barometer helpt ons niet alleen de juiste plekken te definiëren om duurzaam vastgoed te ontwikkelen, de tool laat ook toe om te analyseren welke voorzieningen nodig zijn om een bepaalde buurt nog mens- en woonvriendelijker te maken. Daarbij analyseren we heel concreet mobiliteit, zorgvoorzieningen, scholen en speeltuinen, tewerkstelling, vrijetijdsmogelijkheden, winkels enzovoort. De aandacht voor al deze diverse aspecten maakt van de Buurtbarometer een meetinstrument op maat: in overleg met lokale besturen kunnen we het gewicht van de deelaspecten aanpassen aan de noden. Op die manier komen we samen tot beter en buurtgerichter beleid.

De barometer bekijkt elke buurt dus vanuit heel wat invalshoeken. Naast een algemene score geeft de Buurtbarometer een score per voorziening én per deelaspect. We streven ernaar dat een buurt na realisatie minstens 65% scoort op onze Buurtbarometer.

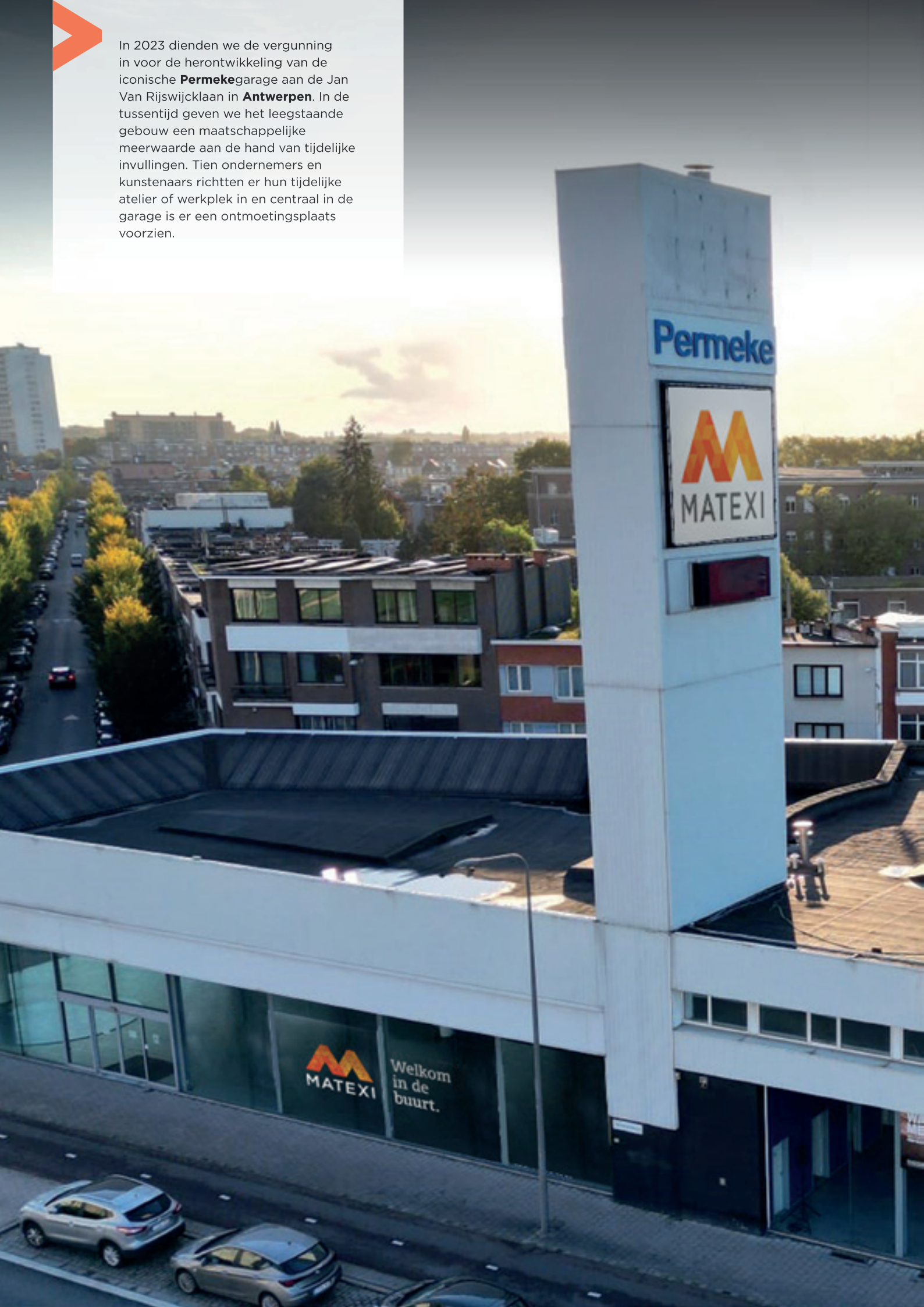
EXTRA VOORZIENINGEN VOOR QUARTIER BLEU

Een voorbeeld is hier op zijn plaats. **Quartier Bleu**, een multifunctioneel 'city transforming project' van Matexi, tovert de oude industriesite aan de Hasseltse Kanaalkom om in een heus 'waterfront'. Er is plaats voor maar liefst 400 appartementen, studio's, stadswoningen en penthouses; een project van ongeziene schaal. Ook wat betreft duurzaamheid is het project een huzarenstukje: de buurt wordt volledig verwarmd en gekoeld met aardwarmte via koude- en warmteopslag (KWO).

Vanaf de acquisitie van de site was ons team Urban Planning & Design betrokken bij het ontwerp. We analyseerden de buurt en haar omgeving via onze Buurtbarometer. Door haar centrale ligging, vlak bij de stadskern van Hasselt, waren er al tal van voorzieningen aanwezig nog voor we een groot deel van de buurt herontwikkelden. Dat is duidelijk te zien in de analyse: met een score van 75% scoorde de buurt ook vóór de reconversie zeer goed.

Dat weerhield ons er echter niet van nog extra buurtvoorzieningen toe te voegen. In overleg met onze regionale Project Developers maakte het team Urban Planning & Design een masterplan op, evenals een projectidentiteit, die het esthetische aspect van een buurt in zijn geheel weerspiegelt. Zo voorziet het ontwerp in 25.000 m² stijlvolle boetieks en winkels – AS Adventure en ICI PARIS XL, maar ook bijvoorbeeld Delhaize en de farmaceutische winkelketen Medi-Market –, kantoren en restaurants en maar liefst 2.500 ondergrondse parkeerplaatsen. Wonen, werken en recreatie komen hier samen tot één geheel, en de extra buurtvoorzieningen zorgen ervoor dat de buurt, waarvan al een groot deel gerealiseerd werd, na voltooiing 82% zal scoren op onze Buurtbarometer.

In 2023 dienden we de vergunning in voor de herontwikkeling van de iconische **Permeke**garage aan de Jan Van Rijswijcklaan in **Antwerpen**. In de tussentijd geven we het leegstaande gebouw een maatschappelijke meerwaarde aan de hand van tijdelijke invullingen. Tien ondernemers en kunstenaars richtten er hun tijdelijke atelier of werkplek in en centraal in de garage is er een ontmoetingsplaats voorzien.



Matexi heeft projecten in deze steden en gemeenten

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

Voor de realisatie van onze projecten onderhouden we uitstekende relaties met onze honderden competente en trouwe aannemers en onderaannemers. Zo werken we al zo'n 20 jaar samen met grondwerken Van Den Branden. "Was het niet voor Matexi geweest, dan had ik wellicht de zaak van mijn vader niet voortgezet. Maar Matexi is een heel trouwe klant, dus ik heb het toch gedaan. Het voelt bijna als familie aan", getuigt zaakvoerder **Davy Van Den Branden.**



Onze partners

Matexi werkt samen met vele, vaak lokale aannemers en leveranciers, waardoor we indirect maar liefst 3.000 banen creëren. Ingegeven door ons ethos gaan we daarbij steeds voor duurzame samenwerkingen, want we dragen een verantwoordelijkheid tegenover een volledige economische keten. We bouwen professionele langetermijnrelaties uit als een betrouwbare én uitdagende partner. Het doel? Een succesvolle samenwerking op basis van duidelijke afspraken die voldoen aan de verwachtingen en de eisen van alle betrokkenen.

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). Voor 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 dichter bij de klant en maakt het mogelijk om snel te schakelen. Op die manier zet Matexi als ontwikkelaar en bouwheer een hele economische keten in gang.

In dialoog met onze honderden competente en betrouwbare partners zoeken we actief naar mogelijkheden om samen een duurzamer proces en eindresultaat neer te zetten. Matexi vindt het belangrijk dat fundamentele verantwoordelijkheden op het gebied van mensenrechten, arbeid, milieu en anticorruptie verweven zijn in onze samenwerkingscontracten. We leggen concreet vast wat we van onze partners verwachten op het vlak van mobiliteit, water, biodiversiteit, circulariteit, afvalbeheer en energiegebruik. Tot slot bestuderen we hoe we sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheden kunnen vastleggen.

We hanteren daarbij een charter, waarmee we onze leveranciers en aannemers wijzen op hun verantwoordelijkheden ten opzichte van de mens en de planeet. Dit alles weerspiegelt onze duurzaamheidsaanpak en de toepassing van onze Matexi Sustainability Matrix.

Onze partners stellen ook nieuwe diensten, producten, materialen en technieken voor en wij informeren hen op onze beurt regelmatig over onze (referentie)projecten, onze visie op buurtontwikkeling en onze ambities. 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 buurten te verbeteren.

We maken met onze partners langlopende afspraken over prijszettingen. Dat biedt stabiliteit en zekerheid en het is tevens voordeliger voor de klant, zo bleek de voorbije jaren meermaals, toen de inflatie toenam en bouwkosten sterk stegen. Daarnaast zijn kwaliteit, betrouwbaarheid over de leveringen, ondersteuning en innovatie van primordiaal belang om samen aan onze toekomst te bouwen. Op geregelde tijdstippen evalueren we de samenwerking. Matexi heeft een beoordelingssysteem uitgewerkt dat leveranciers op basis van objectieve, meetbare criteria waardeert en de prestaties van onze belangrijkste fabrikanten en aannemers evalueert.

> Probleemoplossend denken is voor ons logisch. En voor Matexi ook!

Steven Luyckx
Directeur der werken, MBG

De maatschappij en de centrale overheden

Matexi houdt continu de vinger aan de pols van wat er leeft in de vastgoedsector. Betaalbaar wonen, energiezuinig wonen, duurzaam bouwen, ruimtelijke ordening, sociale huisvesting … Wij volgen de materie op de voet, formuleren er onze standpunten over en bespreken deze met de betrokken stakeholders.

ACTUELE UITDAGINGEN

Onze maatschappij staat onder grote druk om verdere acties te ondernemen om ons ecologisch, sociaal en economisch welvaartsniveau te behouden en te vergroten. Alleen op deze manier kunnen we ervoor zorgen dat ook toekomstige generaties het even goed zullen hebben als wij nu.

Zo zijn er de aanhoudende demografische evoluties, waaronder een algemene bevolkingsgroei, een aanhoudende gezinsverdunning en de vergrijzing. Per jaar is er in België nood aan meer dan 30.000 bijkomende woningen.

De fors stijgende rentevoeten maakten dat de betaalbaarheid van wonen verder onder druk kwam te staan. Ter illustratie: waar je voor een gemiddelde lening (met vaste rente en een looptijd van 20 jaar) begin 2022 nog moest rekenen op een rentevoet van 1,38 procent, was dat eind 2023 om en bij de 3,5 procent. Dat is een verschil van bijna 250 euro per maand of een kleine 60.000 euro over de totale looptijd van de lening. Het gevolg laat zich raden: het aantal hypotheekaanvragen daalde fors, met een grote impact op de bouwsector.

Ons Belgisch woningpark is verouderd: driekwart van onze woningen dateert van voor 1985 en voldoet niet meer aan de duurzaamheidsvereisten. Bovendien behoren de Belgische woningen tot de slechtst geïsoleerde woningen van de EU.

Iedereen beseft dat de druk op de open ruimte toeneemt, maar meer nieuwbouw betekent geenszins dat er meer open ruimte wordt ingepalmd. Door in te zetten op verdichtende reconversie- en brownfieldprojecten in steden en dorpscentra kunnen we het bestaande woningpark sneller vernieuwen en energiezuiniger maken.

Bovendien kunnen we vastgoedontwikkeling dankzij reconversie niet alleen duurzaam, maar ook regeneratief aanpakken. Door verloederde industriële sites te saneren, oude panden op te waarderen, bestaande verharding te ontpitten enzovoort creëren we een positieve impact op het milieu en de omgeving.

Duurzaamheid heeft ook een maatschappelijke dimensie. Socio-economische spanningen in onze samenleving laten de roep naar verbonden en inclusieve buurten steeds luider klinken. Vastgoedontwikkelaars hebben een verantwoordelijkheid om te zorgen voor inclusiviteit, diversiteit en gelijkheid in de residentiële projecten die ze ontwikkelen.

STANDPUNTEN EN AANPAK

Als marktleider op de Belgische vastgoedmarkt treden we in dialoog met beleidsmakers, academici en maatschappelijke belangengroepen om samen aan concrete oplossingen voor bovenstaande uitdagingen te werken. Hieronder vindt u een beknopt overzicht van onze voornaamste standpunten en aanpak.

- Stimuleren van een gedifferentieerd, toegankelijk en betaalbaar aanbod.
  Wij pleiten voor versterking van de private huurmarkt en aanmoediging van ontwikkelaars en investeerders om extra betaalbare woongelegenheden te ontwikkelen, te bouwen en te financieren. Hierbij is er behoefte aan een duurzamer regelgevingskader voor minimale oppervlakten van woningen en parkeernormen.
- Versneld inzetten op de renovatie of hernieuwbouw van het bestaand verouderd vastgoedpatrimonium.
  Sinds 1 januari 2024 is het verlaagde btw-tarief van 6% voor sloop en hernieuwbouw permanent, weliswaar enkel voor particuliere bouwprojecten. Aangezien vooral projectontwikkelaars de vernieuwing van het woningpark kunnen versnellen, ijveren wij voor een nieuwe uitbreiding van de maatregel. Ook streven we naar een

betere balans tussen de (energie)normen voor nieuwe en bestaande woningen. Het Vlaamse masterplan voor energiezuinige woningen kan inspireren in de andere regio's van het land.

- Werken aan een evenwichtigere fiscaliteit. Omdat wonen volgens onze just cause een basisrecht is, pleiten wij voor een verlaagd btw-tarief van 6% voor de aankoop van een gezinswoning (in plaats van 21%). We pleiten ook voor lagere registratierechten op de bouwgrond waarop de gezinswoning wordt gebouwd. Tot slot ijveren we voor een uniforme, redelijke en proportionele normering voor stedenbouwkundige lasten en de evaluatie van de 'gratis afstandspolitiek'.
- Werken aan een flexibel ruimtelijk planningskader.
  We moeten ons blijven richten op de herontwikkeling van brownfields en stadsverdichtende projecten om open ruimte te behouden. Binnenstedelijke overheidsgronden moeten maximaal worden geactiveerd, kwalitatieve projecten moeten gestimuleerd worden en lintbebouwing ontmoedigd. Verdichten kan enkel wanneer we ook oplossingen zoeken voor het versnipperde eigendom. Pas na het nemen van dergelijke maatregelen kunnen we ruimte voor woonaanbod schrappen, waarbij er een marktconforme vergoeding voorzien wordt voor de beperking van ontwikkelingsrechten.
- Zorgen voor een sneller en rechtszekerder vergunningsproces.
  Dit kan door de creatie van een veilig, vereenvoudigd, duidelijk en consistent juridisch kader voor het vergunningsproces, dat bestand is tegen wijzigingen bij overheden. Daarbij moeten we de rechten van het individu en van de maatschappij weer in balans brengen en maatregelen invoeren om roekeloze beroepsprocedures tegen te gaan.
- Stimuleren van een verdere professionalisering van de vastgoedsector. Binnen de wet Breyne streven we naar de invoering van één enkele opleveringsgarantie voor alle actoren (erkende aannemers en projectontwikkelaars) om de onduidelijkheid en onzekerheid voor gezinnen weg te nemen.

Het is duidelijk dat acties binnen één domein een invloed kunnen hebben op meerdere maatschappelijke uitdagingen. Het is echter pas door een consequente combinatie van acties in verschillende domeinen dat we de maatschappelijke uitdagingen ten gronde kunnen aanpakken.

SAMEN UITDAGINGEN AANPAKKEN

Binnen deze context is Matexi actief lid van diverse regionale, nationale en internationale beroepsfederaties, zoals de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers (FOW als deel van Embuild), de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) en Voka. Enkele van onze medewerkers zetelen ook in de raad van bestuur of zijn voorzitter en/of expert in werkgroepen (bijvoorbeeld bij BVS en FOW).

Matexi is partner/lid van een aantal vakorganisaties, waaronder Infopunt 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 2023 deel aan de studiedag 'Verdichting in Vlaanderen', de VVSG Trefdag, panelgesprekken van Ecofin Club en verschillende themadagen van SPRYG Real Estate Academy. Experts van Matexi zijn ook gastdocent aan verschillende onderwijsinstellingen, waaronder KU Leuven en UGent.

> Het eigenaarschap is de ruggengraat van de woningmarkt. Ik ben verheugd dat er initiatief wordt genomen om betaalbare eigen woningen te stimuleren.

Matthias Diependaele
Vlaams Minister van Wonen en Onroerend Erfgoed

Een jaar na de toewijzing van de PPS haalden we de vergunning binnen voor de herontwikkeling van twee panden op de **Grote Markt** in **Vilvoorde**. Op de site van de gewezen kinderopvang, realiseren we meerdere woningen, horeca en kantoorruimtes. Burgemeester **Hans Bonte**: "Dit past binnen de ambities van de stad: meer horeca in de stadskern, plus meer woningen. Het huidige gebouw is versleten en zal worden afgebroken. Zo willen we preventief stadskankers tegenhouden."



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 en specifieke oplossingen te komen voor alle betrokkenen. Bovendien biedt Matexi grond- en pandeigenaars de gemoedsrust 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 als middelgrote of grote reconversieprojecten zijn.

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 als bedrijven of private eigenaars zijn. Zo verkregen we een jaar na de toewijzing van de publiek-private samenwerking (PPS) voor de herontwikkeling van het gewezen kinderdagverblijf op de **Grote Markt** in **Vilvoorde** de vergunning voor de 15 units.

Ook de herontwikkeling van de '**site Hebbelynck**' in **Merelbeke** is een publiek-private samenwerking. Na een ontwerpwedstrijd in 2023 wees de gemeente de herontwikkeling toe aan Matexi en zijn ontwerpteam. Met een mix van 17 duurzame woningen, ruimtes voor commerciële functies en een nieuw buurtpark zet het winnende buurtontwerp in op waardevol landschap en maximale woon- en levenskwaliteit.

In 2023 investeerde Matexi 51 miljoen euro in onder andere de verwerving van nieuwe gronden en panden.

Voor een uitgebreider overzicht van onze verwervingen en ontwikkelingen verwijzen we u graag door naar het hoofdstuk over onze activiteiten vanaf pagina 55.

> We zijn blij dat het ontwerp voor de herontwikkeling van de site Hebbelynck veel aandacht heeft voor het ontharden van de brandweerkazerne en groenaanleg.

Tim De Keukelaere
Schepen Ruimtelijke Ordening Merelbeke

In 2023 gingen de eerste woningen van het project **Doornik – Corne-Saint-Martin** in verkoop, van eenslaapkamerappartementen tot penthouses met drie slaapkamers. Dankzij het slimme ontwerp heeft het volledige project zicht op het toekomstige park Plaine des Manœuvres, een groene long die sterk verbonden is met de geschiedenis van de stad. Zowel het stadscentrum, het station als het winkelcentrum Bastions zijn vlakbij.



Kapitaalverschaffers

Dankzij zijn jarenlange expertise, gediversifieerde projectenpijplijn en 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 78 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.

Zo zette Matexi, als een van de eerste Belgische vastgoedontwikkelaars, een groen thesauriebewijzenprogramma op poten (Green Bond), ter waarde van 50 miljoen euro. Het is gebaseerd op ons Green Finance Framework en een perfect voorbeeld van de manier waarop we duurzaamheid steeds meer verweven in onze organisatie.

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 buitenstedelijk, kort- of langlopend, uitsluitend residentieel of met een gemengd karakter. Bovendien staan de grote landbank en 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 woningen die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in gevaar brengen.

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

PROSPERITY

In het hart van **Ukkel**, aan de rand van het Terkamerenbos en vlak bij de uitvalswegen naar Brussel, voltooiden we **Artemis**: 18 hedendaagse appartementen in een gebouw van 3 verdiepingen binnen een stedelijk en groen complex. De bewoners vinden talrijke voorzieningen vlakbij, zo integreerden we een Proxy Delhaize op de benedenverdieping. Of hoe je met een residentieel project de buurt aanzienlijk kan verbeteren!



Zorg voor meerwaarde

Vastgoedontwikkeling draait voor Matexi volledig rond meerwaarde creëren. Naast meerwaarde voor onze eigen organisatie, creëren we ook op de eerste plaats meerwaarde en welvaart voor de buurten waar we ontwikkelen, voor onze klanten en de partners waar we mee samenwerken. Op die manier geven we als marktleider iets terug aan de maatschappij.

Bij Matexi zijn we ervan overtuigd dat de beste initiatieven niet alleen goed zijn voor mens en planeet, maar ook (financiële) meerwaarde en welvaart genereren voor al onze stakeholders. Daarom verweven we de zorg voor meerwaarde via de volgende vier thema's in onze projecten en in Matexi als bedrijf.

BETAALBAARHEID

We bieden onze klanten een betaalbare en energiezuinige woning van betrouwbare kwaliteit en maximaliseren daarbij de mogelijkheden van elk budget. 'Verrassend veel voor je budget', dat is ons motto. Door onze duurzame benadering en de kwaliteit van de gebruikte materialen blijft de waarde bovendien gegarandeerd over de jaren heen.

TEWERKSTELLING

De Belgische vastgoedsector, waartoe de bouwsector behoort, vertegenwoordigt 13% van het bruto binnenlands product en stelt niet minder dan 369.000 mensen tewerk. Met meer dan 300 Matexi-medewerkers en zo'n 3.000 indirecte arbeidsplaatsen – van stedenbouwkundigen, architecten en studiebureaus over aannemers infra, aannemers bouw, afwerkingsbedrijven tot nutsmaatschappijen – levert Matexi alvast een mooie bijdrage.

MEERWAARDE VOOR DE BUURT

Elk project is een gelegenheid om meerwaarde te creëren voor de buurt. Al jaren vertrekken we voor onze vastgoedprojecten vanuit de analyse van de buurt, met onze Buurtbarometer. We analyseren welke voorzieningen nodig zijn om de buurt nog mens- en woonvriendelijker te maken en voegen die toe waar mogelijk.

Willen we in waarde uitdrukken wat we teruggeven aan de maatschappij, dan droegen we in 2023 bijna 7 hectare bouwgrond waarop we buurtvoorzieningen (buurtpark, speelplein, zitgelegenheid) of wegenis (voet-/fietspaden en straten) hebben aangelegd, kosteloos over aan lokale overheden, die vervolgens het beheer ervan opnamen. Dat komt overeen met de oppervlakte van ongeveer 14 voetbalvelden. Voor de inrichting van buurtvoorzieningen en voor de aanleg van wegenis en nutsvoorzieningen ten bate van de gemeenschap investeerde Matexi in 2023 meer dan 20 miljoen euro.

Op blz. 127 lees je ook meer over hoe we via fiscaliteit bijdragen aan de financiering van overheidsinitiatieven en openbare voorzieningen die essentieel zijn voor de gemeenschap.

WINSTGEVENDHEID

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 Prosperity 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. Zonder winst kan een bedrijf geen duurzame impact creëren. Kortom, een duurzaam bedrijf dat onvoldoende rendabel is, is op lange termijn niet duurzaam.

Groepsstructuur

Dit activiteitenverslag heeft betrekking op de geconsolideerde jaarrekening van Matexi Group NV en zijn dochtervennootschappen. Samen met zijn dochterondernemingen is Matexi Group NV actief in grond- en projectontwikkeling.

In totaal telt de consolidatiekring "Matexi Real Estate" met moedervennootschap Matexi Group NV 57 vennootschappen. In 2023 werd de groep uitgebreid door de oprichting van HappyNest NV, een joint venture met BNP Paribas Fortis NV om betaalbaar wonen te promoten. De vennootschap Matexi Polska I Kolska Sp. k. is verdwenen uit de kring ten gevolge van liquidatie.

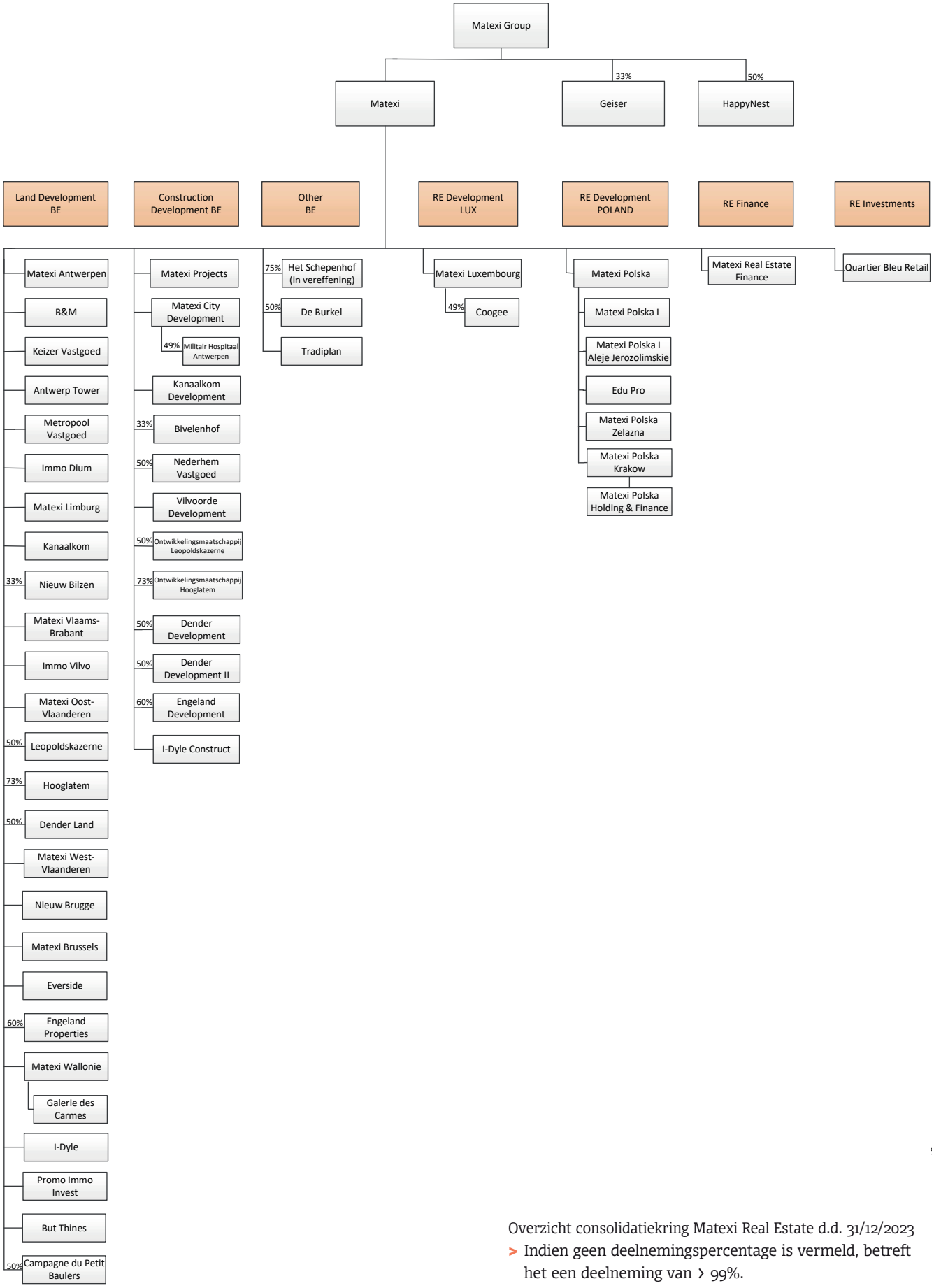
De gronden en panden die zich in verschillende fasen van ontwikkeling bevinden, zijn ondergebracht in dochtervennootschappen van Matexi NV – de zogenaamde regionale grondbankvennootschappen – en opgedeeld in regio's naargelang hun ligging:

- 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, parkeergelegenheden, 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 die 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 de retail en de horeca in het project Quartier Bleu in Hasselt), Hooglatem NV (residentiële gebiedsontwikkeling in Sint-Martens-Latem), Vilvoorde Development NV (ontwikkeling van het project '4 Fonteinen' in Vilvoorde), Campagne du Petit Baulers NV (residentieel project in Nijvel), 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) en Ontwikkelingsmaatschappij Leopoldskazerne (renovatie en herontwikkeling van De Kazerne in het stadscentrum van Gent).



Overzicht consolidatiekring Matexi Real Estate d.d. 31/12/2023

- Indien geen deelnemingspercentage is vermeld, betreft het een deelneming van › 99%.
- Niet geconsolideerde deelnemingen worden niet vermeld.

Na de oplevering van de eerste drie residentiële gebouwen met in totaal 71 appartementen, verkregen we in 2023 de vergunning voor een vierde gebouw met 49 appartementen in ons project **Facimiech** in **Krakau**. Zonnepanelen voorzien in hernieuwbare energie, bestaande bomen op de site worden behouden en we leggen ook een buurtparkje aan.



De geconsolideerde jaarrekening van Matexi Group NV

Een correcte toepassing van de Belgische boekhoudprincipes (BE GAAP) impliceert dat de boekwaarde van de grondenvoorraad de historische aanschaffingswaarde weerspiegelt 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 volledi ger en getrouwer beeld weer te geven, wordt sinds medio 2000 een interne versie van de jaarrekening gemaakt.

Hierna volgt de interne versie van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van Matexi Group 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 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 die door Matexi is 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 van Matexi Group NV 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 €	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**
Kosten van oprichting, kapitaalverhoging	**645.520**	**416.943**	**1.340.299**
Vaste activa	**82.336.273**	**115.613.140**	**102.764.095**
Immateriële vaste activa	53.530	390.278	399.717
Consolidatieverschillen (goodwill)	0	0	0
Materieel vaste activa	78.355.689	80.160.829	75.931.751
Terreinen en gebouwen	7.839.927	7.628.815	4.607.199
Installaties, machines	107.209	108.839	118.908
Meubilair en rollend materiaal	17.057	226.985	269.279
Andere materiële vaste activa	66.956.872	68.976.017	67.701.444
Consolidatie-goodwill op andere materiële vaste activa	3.356.486	3.216.633	3.076.779
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	78.138	3.541	158.143
Financiële vaste activa	3.927.053	35.062.033	26.432.627
Deelneming in verbonden ondernemingen	0	0	0
Vorderingen op verbonden ondernemingen	114.760	635.357	660.598
Deelneming in ondernemingen met deelnemingsverhouding	57.212	63.307	67.177
Andere deelnemingen	8.924	8.924	8.924
Overige vorderingen en participaties	0	18.017.953	11.791.856
Borgtochten in contanten	3.746.157	16.336.492	13.904.072
Vlottende activa	**979.705.642**	**999.105.357**	**1.025.697.344**
Vorderingen op meer dan 1 jaar	5.187.346	2.512.650	1.626.102
Actieve belastinglatenties	4.766.355	10.303.478	3.879.473
Voorraden onroerende goederen	884.326.147	934.491.789	960.613.531
Voorraad Vastgoed	842.572.183	910.923.096	934.424.153
Voorraad gronden, infrastructuur en bestaande gebouwen	594.914.104	668.279.878	674.215.383
Constructies	226.882.778	222.820.277	242.245.259
Consolidatie-goodwill op voorraad	20.775.302	19.822.942	17.963.511
Vooruitbetalingen aankopen voorraden	16.614.152	6.262.044	9.404.221
Werken in uitvoering	25.139.812	17.306.649	16.785.157
Vorderingen op minder dan 1 jaar	27.813.540	35.784.825	27.381.851
Handelsvorderingen	20.892.072	17.805.303	20.011.070
Overige vorderingen	6.921.467	17.979.522	7.370.780
Geldbeleggingen en liquide middelen	51.354.562	14.161.612	30.690.674
Overlopende rekeningen	6.257.693	1.851.004	1.505.715
TOTAAL	**1.062.687.435**	**1.115.135.440**	**1.129.801.738**

PASSIVA in €	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**
Geconsolideerd eigen vermogen	**400.697.890**	**397.146.803**	**376.254.939**
Kapitaal	**339.105.915**	**339.105.915**	**309.105.915**
Herwaarderingsmeerwaarden	187.399.835	185.822.057	173.949.586
Voorschot aandeelhouders (Abacus Group)	24.685.383	-5.361.618	-5.620.442
Geconsolideerde reserves	-147.872.300	-118.954.936	-102.462.982
Negatieve consolidatieverschillen	0	0	0
Omrekeningsverschillen	-2.620.943	-3.464.616	1.282.862
Belangen van derden	**112.741**	**113.501**	**116.838**
Belangen van derden	112.741	113.501	116.838
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	**12.710.930**	**20.297.056**	**20.491.049**
Voorzieningen	1.779.262	774.209	2.635.825
Uitgestelde belastingen en belastinglatenties	2.841	8.642.393	6.400.673
Belastinglatenties op latente meerwaarden	10.928.827	10.880.455	11.454.551
Schulden	**649.165.874**	**697.578.080**	**732.938.912**
Schulden op meer dan 1 jaar	303.004.846	385.278.654	411.646.274
Achtergestelde obligatielening	50.000.000	0	0
Achtergestelde leningen verbonden ondernemingen	0	4.978	0
Niet achtergestelde leningen	27.177.458	37.314.228	67.999.080
Leasingschulden en soortgelijke schulden	0	0	0
Kredietinstellingen	218.133.000	340.799.171	337.264.110
Andere leningen	5.501.761	6.682.088	5.634.148
Handelsschulden	1.877.123	220.000	0
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	0	0	0
Overige schulden	315.504	258.189	748.935
Schulden op minder dan 1 jaar	341.947.149	308.000.289	316.136.135
Schulden > 1 jaar die binnen het jaar vervallen	113.639.533	122.510.695	132.120.477
Achtergestelde leningen verbonden ondernemingen	0	0	0
Niet-converteerbare obligatielening	0	50.000.000	17.249.310
Kredietinstellingen	108.689.533	67.271.553	114.096.192
Overige schulden	4.950.000	5.239.142	774.975
Financiële schulden < 1 jaar	107.008.516	51.632.925	60.982.323
Kredietinstellingen	80.074.897	795.155	1.356.664
Andere leningen	26.933.619	50.837.771	59.625.659
Handelsschulden	78.607.099	85.752.475	67.041.562
Fiscale en sociale schulden	11.247.699	15.193.208	15.161.827
Ontvangen vooruitbetalingen	25.376.390	28.343.299	36.891.646
Overige schulden	6.067.911	4.567.688	3.938.301
Overlopende rekeningen	4.213.879	4.299.136	5.156.503
TOTAAL	**1.062.687.435**	**1.115.135.440**	**1.129.801.738**

RESULTATENREKENING in €	**31/12/2021**	**31/12/2022**	**31/12/2023**
Bedrijfsopbrengsten	**459.244.331**	**446.835.085**	**426.866.708**
OMZET (incl. mutatie WIU)	450.188.840	437.516.334	416.273.598
Zelf geproduceerde vaste activa	299.199	319.653	2.909.385
Andere recurrente bedrijfsopbrengsten	8.740.140	8.996.425	7.683.725
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	16.152	2.674	0
Bedrijfskosten	**-409.087.770**	**-395.200.502**	**-383.197.387**
Aankopen en voorraadwijzigingen	-337.062.916	-318.795.771	-301.653.172
Afschrijvingen consolidatie-goodwill immobiliën en projecten	-2.005.955	-2.113.906	-1.859.431
Diensten en diverse goederen	-40.427.912	-43.892.105	-41.188.564
Bezoldigingen en sociale lasten	-23.277.552	-26.206.364	-26.289.675
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-3.565.765	-1.370.061	-8.056.092
Afschrijvingen consolidatieverschillen (goodwill)	-139.854	-139.854	-139.854
Andere recurrente bedrijfskosten	-2.607.378	-2.682.441	-4.007.260
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	-438	0	-3.340
BEDRIJFSRESULTAAT (EBIT)	**50.156.561**	**51.634.584**	**43.669.321**
Financiële opbrengsten	**1.121.731**	**1.217.448**	**7.788.143**
Recurrente financiële opbrengsten	1.014.553	1.217.448	7.788.143
Niet-recurrente financiële opbrengsten	107.178	0	0
Financiële kosten	**-14.288.377**	**-16.279.338**	**-27.810.430**
Recurrente financiële kosten	-14.288.377	-16.279.293	-27.810.430
Niet-recurrente financiële kosten	0	-45	0
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**36.989.916**	**36.572.694**	**23.647.035**
Belastingen op het resultaat	**-4.573.279**	**-7.654.571**	**-7.151.743**
Belastingen : acuut	-4.164.520	-4.553.459	-3.247.828
Belastingen : latent	-408.759	-3.101.112	-3.903.915
Afschrijv. op consolidatie verschillen toegewezen aan passieve belastinglatenties	0	0	0
GECONSOLIDEERD RESULTAAT	**32.416.637**	**28.918.123**	**16.495.291**
Deel groep in geconsolideerd resultaat	32.417.150	28.917.363	16.491.954
Mutatie herwaarderingsmeerwaarde	4.497.367	-1.577.777	-11.872.471
Mutatie in CTA en badwilll	-7.925	-843.672	4.747.477
SHAREHOLDERS' VALUE CREATION	**36.906.592**	**26.495.914**	**9.366.961**

ACTIVA

Het totaal der activa bedraagt 1,1 miljard euro en is met 1% gestegen tegenover 2022. De voorraad vastgoed is in 2023 gestegen met 24 miljoen euro (door een stijging van de constructies met ruim 19 miljoen euro) en vormt met een totale waarde van 961 miljoen euro het voornaamste bestanddeel van de balans. Hiermee blijft het projectenportfolio stevig gevuld voor de toekomst.

De financiële vaste activa zijn met 9 miljoen euro gedaald in 2023 en bedragen 26 miljoen euro. De werken in uitvoering bedragen 17 miljoen euro.

PASSIVA

Het geconsolideerd geherwaardeerd eigen vermogen bedraagt 376,3 miljoen euro. Dit is een daling met 20,9 miljoen euro ten opzichte van het voorgaande jaar. De schulden op meer dan een jaar zijn gestegen van 385 miljoen euro naar 412 miljoen euro en bestaan voornamelijk uit obligatieleningen (68 miljoen euro) en bankschulden (337,3 miljoen euro).

RESULTATENREKENING

De geconsolideerde omzet (inclusief zelfgeproduceerde vaste activa) bedraagt 419 miljoen euro in het boekjaar 2023, wat overeenkomt met een daling van 18,6 miljoen euro tegenover 2022. Het operationeel resultaat (EBITDA) daalt van 55,3 miljoen euro in 2022 naar 53,7 miljoen euro in 2023. De EBIT daalt van 51,6 miljoen euro naar 43,7 miljoen euro. Het resultaat 2023 sluit af met een geconsolideerde winst – na boeking van afschrijving gerelateerd aan consolidatieverschillen (goodwill) en na belastingen – van 16,5 miljoen euro.

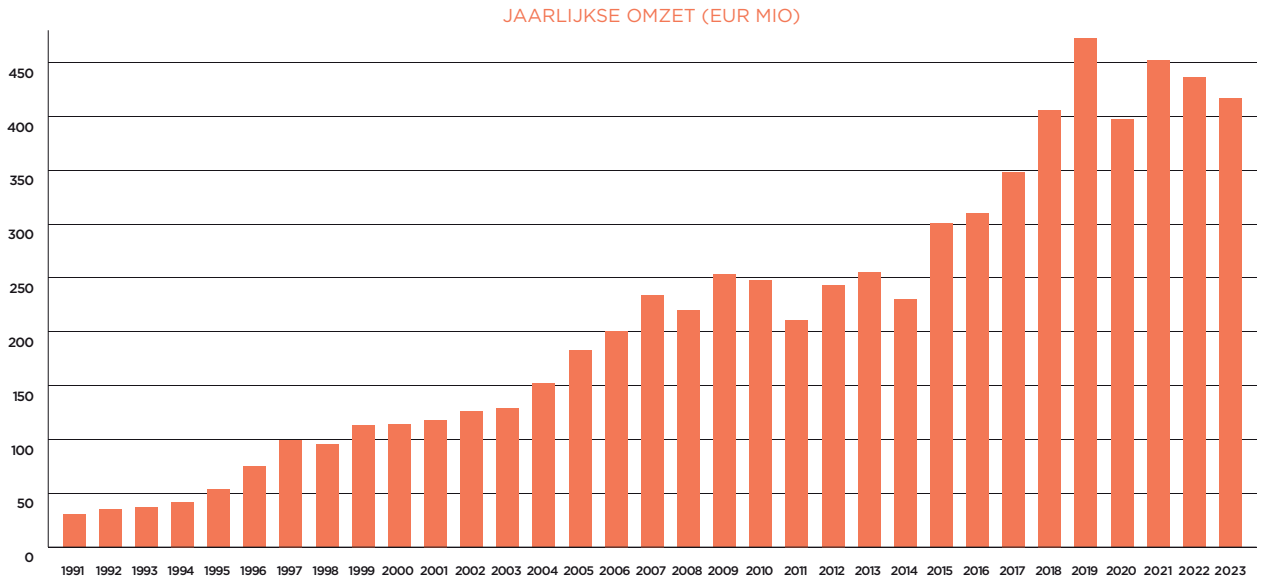
FISCALITEIT

Via de betaling van registratierechten, vennootschapsbelasting, sociale zekerheid, bedrijfsvoorheffing en (on)roerende voorheffing levert Matexi als bedrijf een maatschappelijke bijdrage aan de welvaart in de landen waar we actief zijn, en kan onze toegevoegde waarde in cijfers uitgedrukt worden. Op deze manier dragen we bij aan de financiering van overheidsinitiatieven en openbare voorzieningen die essentieel zijn voor de gemeenschap.

In 2023 betaalde Matexi:

- 2,8 miljoen euro registratierechten (belasting bij de registratie van notariële aktes).
- 3,2 miljoen euro vennootschapsbelasting
- 7,6 miljoen euro sociale zekerheidsbijdragen. (werkgever en werknemer)
- 5,7 miljoen euro bedrijfsvoorheffing
- 2,5 miljoen euro (on)roerende voorheffing.

Lees op blz. 119 ook meer over wat we in onze buurtontwikkelingen teruggeven aan de maatschappij in de vorm van buurtvoorzieningen – zoals een buurtpark, speelplein, zitgelegenheid – en wegenis (voet/fietspaden en straten).



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
- sterke toename van de inflatie

Operationele risico's:
- verkeerde investeringen
- onvoorziene problemen in het ontwikkelingsproces
- onverwachte problemen tijdens het bouwproces
- 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
- faling 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. Het Investment Committee beoordeelt alle vastgoedontwikkelingen aan de hand van zes checkpunten doorheen het ontwikkelingsproces. Om de bij de activiteiten horende risico's te beperken, ziet Matexi er nauwlettend op toe dat zijn portfolio aan vastgoedoperaties voldoende gediversifieerd is.

Het Investment Committee 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 de schuldenpositie. In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn – zowel wat projectfinanciering als grote investeringen betreft – 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 bouwwerven is veiligheid onze eerste zorg.



Contact

Hoofdzetel
Franklin Rooseveltlaan 180
8790 Waregem
België

T +32 56 62 74 00
E info@matexi.be

BELGIË

Antwerpen
Artsen zonder Grenzenstraat 31
2018 Antwerpen
+32 3 320 90 70

Brussel
Vorstlaan 36 bus 1
1170 Watermaal-Bosvoorde
+32 2 761 70 60

Henegouwen
Rue du Berlaimont 1
6220 Fleurus
+32 71 87 01 90

Limburg
Broekermolenplein 2
3500 Hasselt
+32 11 260 740

Luik, Namen & prov. Luxemburg
Rue Visé Voie 81 bte 1
4000 Luik
+32 4 361 18 04

Oost-Vlaanderen
Eedstraat 47
9810 Eke
+32 9 280 20 20

Vlaams-Brabant
Brusselsesteenweg 146
1850 Grimbergen
+32 2 270 07 45

Waals-Brabant
Rue de Champles 50
1301 Waver
+32 10 23 79 50

West-Vlaanderen
Spinnerijstraat 101 bus 21
8500 Kortrijk
+32 56 36 99 99

GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

Route d'Arlon 85
L-8211 Mamer
+352 26 108 525
info@matexi.lu
www.matexi.lu

POLEN

Krakau
ul. Limanowskiego 5
30-551 Krakau
+48 530 100 501
office@matexipolska.pl
www.matexipolska.pl

Warschau
Al. Jana Pawła II 29
00-867 Warschau
+48 22 653 92 92
office@matexipolska.pl
www.matexipolska.pl

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

Dit activiteitenverslag is beschikbaar in het Nederlands, Frans en Engels. De Nederlandse versie is het origineel; de versie in de andere talen is een vrije vertaling. We hebben al het redelijke gedaan om discrepanties tussen de verschillende taalversies te voorkomen. Mochten er toch verschillen zijn, dan heeft de Nederlandse versie voorrang.

Copyright © Matexi. All rights reserved.
All Matexi original content and photographs are subject to copyright and must not be reproduced without our express prior written permission.



Welkom
in de
buurt.