

PIET COLRUYT, SOCIAAL ONDERNEMER

'RUIMTE IS EEN KWALITEIT'

Piet Colruyt, medebezieler van de projectontwikkelaar Re-Vive en van de vastgoedinvesteerder Inclusio, is geen fan van kleine woningen. De architect in hem weet dat ruimte een belangrijke kwaliteit is. Hij gelooft wel dat we ruimte en faciliteiten in de toekomst meer zullen delen. LAURENZ VERLEDENS, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA

Piet Colruyt reageerde aarzelend op ons verzoek hem te mogen interviewen over vastgoed. "Ik ben geen vastgoed-specialist", zegt hij ook excuserend tijdens het gesprek. Sociaal ondernemen en impactinvesteren zijn wél zijn ding. Maar vastgoed is nooit ver weg. Colruyt studeerde architectuur aan de KU Leuven en ontwierp ook jarenlang energiezuinige supermarkten voor de familiale supermarktketen Colruyt. In 2009 richtte hij samen met Nicolas Bearelle Re-Vive op. Die Gentse projectontwikkelaar profileert zich op de traditionele vastgoedmarkt met uitgesproken duurzame keuzes en gedurfde maatschappelijke thema's.

Met Re-Vive stond Piet Colruyt ook mee aan de wieg van Inclusio, een privaat vastgoedinvesteringsfonds met als missie "bij te dragen aan een oplossing voor de huisvesting van zwakke bevolkingsgroepen". "Ik ben al sinds 2005 actief in dat segment", vertelt hij. "Met enkele Brusselse sociale verhuurkantoren kochten we leegstaande woningen op om die te renoveren en vervolgens

aan te bieden aan sociaal zwakke huurders. Dat was eigenlijk een vorm van impactinvesteren. Na tien jaar hadden we amper elf appartementen in portefeuille. Terwijl daar toch iemand voltijs aan had gewerkt, via een vzw, betaald met subsidies. Dat vond ik te mager. Ik wou een ander systeem, grootschaliger, met meer impact. Dat is Inclusio geworden. Met Inclusio realiseren we honderd woningen per jaar."

Inclusio richt zich op de huurmarkt voor zwakkere bevolkingsgroepen. Is dat een groeimarkt in de komende tien jaar?

PIET COLRUYT. "Inclusio kijkt niet naar de noden over tien jaar, het wil oplossingen voor de problemen van nu. Er staan 180.000 mensen op wachtlijsten voor een sociale woning. Dat toont aan dat het huidige systeem niet werkt. "Het eerste project van Re-Vive, Den Draad in Gentbrugge, is klaar: 120 wooneenheden, een park, wij hebben er onze kantoren... Alleen het stukje dat we hebben verkocht aan een socialehuisvestingsmaatschappij voor de bouw van

25 sociale woningen, ligt na zes jaar nog braak. Nochtans is er een reële woonnood. En ja, die zal er over tien jaar nog zijn. Maar we bouwen niet alleen voor mensen die het heel moeilijk hebben, maar ook voor mensen die de huidige marktprijzen op de private huurmarkt niet kunnen betalen. We geloven ook dat er meer gehuurd zal worden. De woonmobiliteit zal toenemen."

Welke locaties worden aantrekkelijker als de woonmobiliteit toeneemt?

COLRUYT. "We zullen meer en meer in de steden wonen. Als architect met interesse voor stedenbouw en sociale innovatie ben ik daar ook voor. We moeten meer investeren in stedelijke ontwikkeling in plaats van nog nieuwe groene tussengebieden aan te snijden. Ik geloof sterk in inbreidingsprojecten in stedelijke gebieden, niet alleen echt in de oude kern, maar ook in de twintigste-eeuwse gordel, en bij voorkeur dicht bij stations. Dat zijn soms nog moeilijke gebieden. Als je er echter niet alleen huizen bouwt, maar ook investeert in infrastructuur, aantrekkelijke publieke ruimte, parken enzovoort, dan zijn dat gebieden met veel potentieel.

"Steden trekken nog vooral mensen met lagere inkomens aan. Wanneer die meer beginnen te verdienen, dan trekken ze naar *den buiten* en betalen ze daar belastingen. Op die manier zitten de grote steden vooral opgezadeld met de lasten ➤

"Ik geloof erin dat je met vastgoedprojecten oplossingen kunt bieden voor maatschappelijke problemen. Maar dan moet projectontwikkeling meer zijn dan huizekes bouwen"

PIET COLRUYT
"Het delen van ruimte en
faciliteiten lijkt me een
onvermijdelijke trend."



➤ – verkeersdrukte, fijn stof, armoede enzovoort – en lopen ze de baten mis. Daarom moeten we durven te denken aan fiscale maatregelen die wonen in de stad aantrekkelijker maken. En wie toch in het groen wil wonen, moet dan ook zelf meer opdraaien voor kosten zoals riolering of openbaar vervoer voor de deur. Dat is nogal wiesdes.”

Moeten we het buitengebied dan opgeven?

COLRUYT. “Nee. Ik woon in een dorp, in Everberg, weliswaar in het centrum. Natuurlijk mogen mensen nog landelijk wonen. We moeten alleen tot een billijker verdeling van de lasten en de lusten komen. Het is toch absurd in elk klein dorp om de 750 meter in een bushalte te voorzien als er te weinig mensen wonen om een betaalbaar openbaar vervoer te organiseren.

“Het gaat ook over de structuren van ons land: de federale staat die bevoegdheden delegeert naar Vlaanderen en Vlaanderen dat op zijn beurt hetzelfde doet naar provincies en gemeenten. Zouden we niet veel beter met een bottom-upsysteem werken, met meer macht en middelen voor de steden? Die steden zie ik overigens ruimer dan de huidige stadsgrenzen. Het buitengebied kan er deel van uitmaken. Ik ben er niet zo’n voorstander van stadslandbouw heel letterlijk te nemen, met groentetuinen op daken en terrassen. Je kunt beter het buitengebied erbij betrekken en daar op een efficiënte manier de landbouw organiseren.”

Uw ideeën sluiten aan bij de krijtlijnen van de betonstop die de Vlaamse overheid ambieert tegen 2040. Verwacht u dat de maatregel al sneller effecten zal uitlokken?

COLRUYT. “Uiteraard zullen er effecten zijn, want als mensen weten dat hun bouwgrond later geen bouwgrond zal zijn, anticiperen ze daarop. De insteek van de betonstop lijkt me wel goed: nog wel bouwen, maar niet meer in de open,

groene ruimte. Het is eigenlijk wat we nu al doen met Re-Vive: verloederde sites kopen – stadskankers, vaak fabrieksterreinen met een vervuilingshistoriek – en die opwaarderen.

“Ik geloof dat je met vastgoedprojecten oplossingen kunt bieden voor maatschappelijke problemen. Maar dan moet projectontwikkeling meer zijn dan *huizekes* bouwen. De *baseline* van Re-Vive luidt ‘*we build society, not real estate*’. We saneren vervuilde terreinen, maken nieuwe aantrekkelijke wijken. Als de stedelijke overheid toelaat iets hoger te bouwen, dan kun je er ook rendement uithalen.”

Verwacht u dat nieuwe types spelers de vastgoedmarkt zullen betreden? Burgerinitiatieven bijvoorbeeld?

COLRUYT. “In het sociaal ondernemen zie ik veel crowdfundinginitiatieven. Dat is niet zonder gevaar. Zonder een sterke trekker, een professional, kun je je broek scheuren aan crowdfunding. Ik geloof meer in visionaire politici en bedrijfsleiders die voluit gaan voor een geëngageerd project. Dat zo’n project dan niet helemaal democratisch of van onderuit gestuurd is, vind ik niet echt een probleem. We werken in een vrije markt en diegene die het beste de noden invult, zal er wellicht ook aan verdienen. Op zich is daar niets mis mee.

“Voor burgerinitiatieven zoals *We kopen den Oudaan* in Antwerpen (een initiatief op Facebook om met een groep burgers mee te bieden op de politietoren Oudaan, *nvdr*) is het misschien wel goed dat een partner zoals Re-Vive over de schouder meekijkt. Een professional kan wellicht beter inschatten wat een realistisch investeringsbedrag is. Het is ook niet eenvoudig zo’n groot bedrag op te halen via crowdfunding. En uiteindelijk zal ook iemand de leiding moeten nemen, want als de verantwoordelijkheid volledig gedeeld wordt, is in geval van problemen niemand verantwoordelijk. Daar ben ik bang voor, dat zulke initiatieven moeilijk beheersbaar zijn.”

Geloof u in nieuwe woonformules en woningtypes, zoals cohousing en starterswoningen?

COLRUYT. “Het is een feit dat we in België ruim wonen. Ik verwacht enerzijds dus een trend naar kleinere wooneenheden. We hebben ooit overwogen in Londen te investeren in een bedrijf dat zeer kleine units bouwt en zich specifiek richt op alleenstaande vrouwen. Dat uit zich bijvoorbeeld in een grote aandacht voor veiligheid. Maar de essentie was toch: kleiner bouwen om het betaalbaar te houden. Ik denk dat we in België ook die kant opgaan. “Anderzijds vind ik ruimte een kwaliteit. Ruimte en licht hebben een positieve impact op het fysieke en mentale welbevinden van mensen. Kortom, ik ben er niet zo van overtuigd dat kleiner wonen louter positief is. Het moet in ieder geval gekoppeld worden aan voldoende en aantrekkelijke gemeenschappelijke ruimten. Het delen van ruimte en faciliteiten lijkt me overigens sowieso een onvermijdelijke trend. Het is toch redelijk absurd hoe we nu bijvoorbeeld omgaan met individuele parkeerplaatsen in projecten. Overdag blijft al die parkeercapaciteit onbenut, terwijl elders in de stad een grote parkeerdruk is. Met de hulp van technologie en een handige app kunnen we dat veel slimmer organiseren.”

Als het over wonen gaat, heet de Belg een individualist te zijn. Zet dat een rem op de doorbraak van deelsystemen?

COLRUYT. “Het zal zijn tijd vragen. Er zullen voorlopers zijn. Dat van de baksteen in de maag en het individualisme van de Belg, klopt wel. Maar als je de mensen duidelijk kunt maken wat de voordelen zijn, dan zijn ze zeker te overtuigen. Bij veel mensen leeft nog het idee dat wonen in appartement duur is omdat je ook moet opdraaien voor een deel van de gemeenschappelijke kosten. Ze vergeten dat ze die kosten ook hebben in hun eigen, individuele woning. Met dat verschil dat ze die lasten dan alleen moeten dragen. Een tuin onderhouden, een dak vernieuwen, nieuwe ramen... dat kost allemaal gigantisch veel geld. We moeten het collectieve dus aantrekkelijker verpakken en meer de voordelen tonen.” ©

“Wie in het groen wil wonen, moet dan zelf meer opdraaien voor kosten zoals riolering of openbaar vervoer voor de deur. Dat is nogal wiesdes, vind ik”