

CAAAP neemt uitvoerende rol op in lokale ruimtelijke vernieuwing

Nick Vanderheyden, freelancejournalist

Het voorbije jaar vervelde Vanhaerents Development tot CAAAP; ofwel 'Creators of triple-A places'. Hiermee benadrukt deze projectontwikkelaar de forse groeiambitie die hij dankzij koepelonderneming Artes Group wil waarmaken. Een verhoogde financiële slagkracht en aansluitend goede jaren van acquisitie van gronden en panden, leidden tot een steeds prominentere rol in lokale ruimtelijke vernieuwing. Zo denkt CAAAP mee met beleidsmakers over het (West-)Vlaanderen van de toekomst.

CAAAP nv scheert met een jong team van 35 medewerkers (25 in loondienst en 6 freelancers) en een goedgevulde portefeuille aan locaties, hoge toppen met markante inbreidingsprojecten in heel Vlaanderen. Specifiek in West-Vlaanderen is het bedrijf ook hyperactief.

De projectontwikkelaar is sinds zijn overname eind 2012 stevig ingebed in de Artes Group, een cluster van bouwbedrijven (o.a. Artes Depret in Zeebrugge) en aanverwante firma's in zowat elke niche van de bouwsector. De financiële slagkracht van de bouwgroep is voor CAAAP een hefboom voor de hoge groeiambities.

Stefanie Vanden Broucke, algemeen directeur van CAAAP: "We opereren in een bijzonder kapitaalintensieve sector. Bij de overname, nu zes jaar geleden, hadden wij het Groen Kwartier in Antwerpen en het Militair Hospitaal in Oostende in portefeuille en wonnen we net de wedstrijd voor de ontwikkeling van Waregem ZuidBoulevard. Er was daarnaast nog het Picanolproject in Ieper, met een beperkte voorinvestering dankzij het recht van opstal. Door de langgerekte investeringsreturn, eigen aan projectontwikkeling, zat Vanhaerents Development destijds aan zijn investeringsgrens. Sinds de overname door Artes Group is dit duidelijk veranderd: hebben we een interessant project in het vizier, dan kunnen we ook de middelen genereren om er ons voor te engageren. Het voorbije jaar was dan

ook een erg goed jaar in termen van verwerving van gronden en gebouwen. In onze sector vertaalt zich dat pas over x aantal jaren in een significante omzetgroei."

Resolute keuze voor inbreiding

Een batterij aan nieuwe projectontwikkelaars verscheen de voorbije tien jaar aan de horizon. Bouwbedrijven beseffen de meerwaarde van deze niche voor steden en gemeenten en zetten er stevig op in. In deze sector was Vanhaerents Development trendsetter. Ontstaan in 1925 in **Torhout** en opgericht als aannemingsbedrijf, groeide het over drie generaties heen uit tot een partner in maatschappelijk georiënteerde projecten. Na de aanstelling van Lode Waes (2003) als frontman, de overname door Artes Group (eind 2012) en een verhuizing naar Sint-Denijs-Westrem (2014), vervaagde de link met de naam Vanhaerents. In maart 2018 pakte het ontwikkelingsbedrijf daarom uit met een volledige rebranding. Simultaan nam **Stefanie Vanden Broucke**, sinds tien jaar werkzaam in de onderneming, de leiding over het 35-koppige team.

Stefanie Vanden Broucke: "Lode Waes blijft actief als aandeelhouder en we blijven zijn commerciële expertise benutten. Onze naamswijziging tot CAAAP is weloverwogen en duidt de kernwaarden van de onderneming: Architectuur, Ambitie en A-team. Rekening houdend met context, locatie

en budget, is de keuze voor architectuur, en dus het architectenbureau, cruciaal. In (West-)Vlaanderen zetten we in op lokale verankering en jong talent. Startende architectenbureaus krijgen zo de kans om naam en faam te maken. We mikken ook op de creatie van meerwaarde en verbondenheid op het niveau van een stad of gemeente. Dit willen we bewerkstelligen met vernieuwende, complexe binnenstedelijke sites of locaties die raken aan de kern van de gemeente. We zullen bijvoorbeeld nooit verkavelen in het buitengebied en we zien deze inbreidingsvisie gesterkt door de geplande betonstop van de Vlaamse regering."

Trekker van stad van de toekomst

CAAAP is intern georganiseerd om zich alleen voor grote projecten te engageren. Het opereert op een niveau met complexe saneringen, eigendomsstructuren, samenwerkingen, sociale huisvesting en maatschappelijke impact. Dit leidt tot een nieuwe rol voor projectontwikkelaars als trekker van de stad/gemeente van de toekomst. **Stefanie Vanden Broucke:** "Behalve de grote steden, hebben lokale besturen intern de capaciteiten niet meer om het allemaal zelf te bolwerken. Stedenbouwkundig ambtenaar is zelfs een knelpuntberoep geworden. We zijn er niettemin van overtuigd dat projecten weinig tot geen slaagkansen hebben zonder breed maatschappelijk draagvlak. De hedendaagse projectontwikkelaar heeft daarom de taak om dit draagvlak

zelf tot stand te brengen, een enigszins nieuwe rol voor een privaat bedrijf. Net daarom willen we gedurende het hele traject in nauwe relatie staan met het lokaal bestuur en de buurtbewoners en stellen we ons de vraag waaraan de gemeente of stad zelf nood heeft. Hoe kunnen we die behoeftes onderbrengen in een gefaseerd (semi-) residentieel project? Daarnaast gaat het over de zoektocht naar relevante en versterkende initiatieven. De autoloze site Groen Kwartier in Berchem, waarmee we vijftien jaar geleden pionierden, is daar het schoolvoorbeeld van. Nu is dit een bruisende site vol groen, met in het hart van de site de kapel, waarin het tweesterrenrestaurant The Jane van Sergio Herman is ondergebracht. Natuurlijk hadden we deze kapel voor heel wat geld kunnen verkopen aan ondernemers voor kantoorfuncties, maar dit strookt niet met onze visie op een vernieuwende, toekomstgerichte stadswijk. Wat op het eerste gezicht

economisch een hele foute beslissing lijkt, heeft zodoende een enorme impact gehad op het succes van deze site. In elk project trachten we onze visie trouwens op een inventieve en originele manier in te brengen. Zoals we in het Gentse project Nieuwe Dokken zwaar inzetten op duurzaamheid, of met de Kortrijkse site Havenkaai willen uitpakken op hoogtechnologisch vlak.”

Katalysator van lokaal beleid

Grootschalige en omvangrijke projecten impliceren langdurige werkzaamheden waarin en court de route enorm veel verandert inzake wetgeving, comfort, marktomstandigheden, woonkwaliteit enz. In een dergelijk complex proces is het noodzakelijk intensief bij te sturen in samenwerking met diverse stuur- en werkgroepen, ambtenaren en politici. In het kader van projecten op stedelijk of gemeentelijk niveau, geniet de formule van een **publiek-private samenwerking (pps)** dan ook de voorkeur bij CAAAP.

Stefanie Vanden Broucke:

“PPS biedt flexibiliteit en meer transitiemogelijkheden dan een design-build-finance-maintenanceformule (DBFM) en laat lokale overheden de keuze in welke mate ze zelf betrokken willen zijn. Deze methodiek heeft bijgevolg duidelijke voordelen op het vlak van gedragenheid in een lokale gemeenschap en vormt een bepalende bouwsteen in het succes van een stadsvernieuwingsproject.

Daarbovenop zijn lokale overheden vragende partij voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van een globaal masterplan, en ook dit spreekt in het voordeel van pps. Het is bovenal door samen te werken en visies vanuit verschillende perspectieven als beleid, mobiliteit, vastgoed, technieken en dergelijke samen te leggen, dat we tot toekomstversterkende resultaten komen.”

www.caaap.be



We opereren in een bijzonder kapitaalintensieve sector.”

Stefanie Vanden Broucke

