

Vijftien realisaties samen goed voor 600 miljoen euro

Steenoven expandeert via kernversterking

Nick Vanderheyden, freelancejournalist

Steden en gemeenten zijn vragende partij voor kernversterkende projecten. Zowel residentieel in de centra, met bijzondere aandacht voor de impact op de buurt, als commercieel in de rand met een goede aansluiting op het wegennet. Projectontwikkelaar Steenoven uit Roeselare gaat, in alliantie met mede-investeerdere, voluit voor markante en omgevingsbepalende projecten. In West-Vlaanderen ontwikkelt de bouwpromotor onder meer 80.000 m² aan nieuwe West-Vlaamse ondernemingsruimte.

De hoogste businessstoren in West-Vlaanderen. Die blikvanger wordt de **West Wing Tower**, het sluitstuk van Accent Business Park langs de E403 ter hoogte van afrit Roeselare-Rumbeke dat wordt omgedoopt tot **West Wing Park**. Hier ontwikkelt **Steenoven**, samen met investeringsvennoot **Cennini** (familie Claeys), een torengebouw van 57 m met dertien bouwlagen. Dat is nog 7 m hoger dan de toren van Skypark die net aan de overkant van de E403 prijkt.

West Wing Tower is goed voor 14.500 m² aan kantoorruimte, wat de totale oppervlakte van de site optrekt tot 30.000 m². De locatie en kwalitatieve ontwikkeling zijn de belangrijkste redenen van het succes van dit businesspark.

Laura Heemeryck, COO en tweede generatie van de ondernemersfamilie achter Steenoven: "Met de West Wing Tower pakken we uit met een primeur: dit wordt het eerste West-Vlaamse kantoorgebouw met het BREEAM Excellent-certificaat (een wereldwijd erkend duurzaamheidskeurmerk). Hiermee benadrukken we onze expertise als toekomstgerichte ontwikkelaar. De inplanting van de site in zijn geheel maakt bovendien duidelijk dat onze focus bovenal ligt op leef- en werkcomfort. In het originele masterplan werd de site quasi volgebouwd, terwijl het eindresultaat een uitgebalanceerde mix

biedt aan werkomgeving, beleving en groenzone."

Toekomstgerichte aanpak

Projectontwikkelaar Steenoven is momenteel al gehuisvest op het Accent Business Park en verhuist na de oplevering naar de nieuwe kantoorstoren. Dankzij een hoogconjunctuur aan recente en geplande projecten waaronder Waterfront en 17 West

(Waregem), Roelevard en R-Plaza (Roeselare) en Boevrie (Brugge) verdubbelde de voorbije jaren het aantal medewerkers naar 28. De bouwpromotor uit Roeselare speelt in op de visie van de Vlaamse bouwmeester die oproept om te focussen op verdichte stedelijke gebieden en het buitengebied terug te geven aan de natuur.

Laura Heemeryck: "We zetten onze schouders onder kernversterkende



vastgoedprojecten die in de toekomst hun waarde zullen behouden. Daarvoor gaan we in al onze ontwikkelingen uit van vier pijlers: A-locaties, architectuur, leef- en werkkwaliteit en een mix van functies. We realiseren enerzijds residentiële gebouwen die zich vlakbij alle nuttige voorzieningen bevinden. Anderzijds zijn onze commerciële projecten makkelijk bereikbaar en genieten ze van een optimale visibiliteit dankzij de nabijheid van hoofd- en invalswegen. Steeds gaat hierin onze voorkeur uit naar tijdloze hoogbouw die zich perfect nestelt in zijn omgeving. Daarvoor werken we samen met externe architecten; jong of gevestigd, nationaal of internationaal. Voor het project Roelevarde aan het station in Roeselare halen we met het Noorse architectenbureau Snøhetta in combinatie met architectenbureau B2Ai uit Roeselare, een wereldtopper binnen. In deze visie combineren we tijdloze architectuur met duurzaam materiaalgebruik en innovatieve energietechnieken zoals warmtenetten en geothermie. We focussen ook bewust op de levens- en werkkwaliteit van de nieuwe bewoners en de buurtbewoners. We willen de hele omgeving een zorgeloos woon- en werkplezier garanderen. Daarom betrekken we in een vroeg stadium de buurtbewoners en de lokale overheden in elk bouwtraject. Samen met hen schuiven we nieuwbouw op de meest optimale manier in de bestaande structuur. Dit doen we bijvoorbeeld door ons niet enkel te richten op de woon- of kantoorfunctie, maar uit te gaan van een doordachte mix van functies. Dit gaat over wonen en werken, activiteit en ontspanning, en private en collectieve ruimte.”

“We hebben vijftien bouwprojecten in uitvoering en nog andere in ontwikkeling, samen goed voor 600 miljoen euro.”
Laura Heemeryck (COO Steenoven)

Groeiversnelling

Steenoven is opgericht in 1991 (toen nog als zusterbedrijf van Alheembouw uit Staden) door **Johan Heemeryck** en huidige gedelegeerd bestuurder **Katleen Spriet**. Vandaag zijn alle aandeelhoudersconnecties met Alheembouw doorgeknipt. Een twaalf jaar geleden versterkte **Bart Vanderdonck** de onderneming als CEO in functie van de grootschalige operaties zoals onder meer projecten rond publiek-private samenwerking (PPS). Twee jaar geleden vervoegde ook Katleens dochter **Laura Heemeryck** het team waardoor de familiale continuïteit van de onderneming is verzekerd.

Laura studeerde Immobiliën en Finance en deed ervaring op in onder meer Australië en Parijs.

“Steenoven beschikt daarnaast over een multidisciplinair team met technische medewerkers, ontwikkelings- en marketingprofielen, een eigen verkoopafdeling, financial controllers en fiscalisten. We werken trouwens steeds zonder hoofdaannemer aangezien we zelf de coördinatie en projectopvolging van de werken in handen nemen. We hebben alle kennis en ervaring in huis om onze projecten volledig in eigen beheer te organiseren. Dit maakt dat we op dit momenteel bezig zijn met vijftien projecten in uitvoering en daarnaast verschillende projecten in ontwikkelingsfase hebben. In totaal vertegenwoordigt dit een totale omzet van ruim 600 miljoen euro.”

Leisurebouw en hotelexploitatie

Een opvallend element binnen Steenoven is de diversificatie in de leisurebouw en de exploitatie van hotels. Zo werd vijf jaar geleden een Mercure-hotel geopend op het Accent Business Park en verrijst volgend jaar het eerste viersterrenhotel in Waregem als onderdeel van het prestigieuze project Waterfront aan het voetbalstadion van Essevee. De site R-Plaza in Roeselare krijgt een Ibis budgethotel.

Katleen Spriet: “Het Mercure hotel

was vijf jaar geleden onze eerste kennismaking met deze sector. In de zoektocht naar een partner kwamen we bij Accor terecht en hun formule en manier van werken gaven ons heel wat mogelijkheden. Enerzijds gebruikten we hun expertise in het bepalen van het type hotel (Mercure, Ibis, Novotel,...), terwijl we de vrijheid behielden om het hotel op maat van de site in te richten. Anderzijds nemen we de hoteluitbating zelf in handen via een exploitatievennootschap. Mercure Hotel Roeselare kende in 2019 een bezettingsgraad van 82%, onder andere door in te zetten op long stay kamers. We zijn benieuwd welke synergiën er voor het hotel ontstaan na de openingen van de nieuwe kantoorstoren en het nieuwe AZ Delta. Het al dan niet inplanten van een hotel op een commerciële site en de manier waarop de hoteluitbating wordt uitgerold is erg projectafhankelijk. Het hotelgebouw op de site Waterfront bijvoorbeeld werd verkocht aan de zaakvoerder van het Kortrijkse Parkhotel. Daarnaast participeren we bijvoorbeeld in het Andromeda hotel in Oostende (onderdeel van C-Hotels). Leisurebouw blijft zo een van de functies die we via marktonderzoek toetsen aan de noden van nieuwe locaties. Marktonderzoek is trouwens in al onze projecten cruciaal, waarbij we ons bouwprogramma telkens toetsen aan de economische haalbaarheid en de noden van de regio.”

De schaalvergroting met focus op steeds omvangrijkere projecten maakt dat Steenoven zijn actieradius verruimt van thuisbasis West-Vlaanderen naar A-locaties in gans België.

Katleen Despriet: “Antwerpen en Brussel zijn daarbij bijzonder interessante steden. Net voor de Kennedytunnel in Zwijndrecht bijvoorbeeld kochten we een goede zichtlocatie langs de E17. We realiseren er op termijn ca. 25.000 m² aan kantoorruimte en ook daar is ruimte voor de integratie van een hotel.”

www.steenoven.be