

Hexagon creëert kmo-infrastructuur via reconversieprojecten

Projectontwikkeling is complexe puzzel

Bart Vancauwenberghe, freelancejournalist

In tijden waarin de vraag naar extra bedrijfsgronden erg groot is, kan je als projectontwikkelaar het verschil maken door de intelligente en duurzame reconversie van verlaten bedrijfssites. Het was voor Jelle Vandendriessche de reden om drie jaar geleden Hexagon op te richten. In Roeselare pakken ze dit jaar uit met Hexahub, een mix van kantoren en loodsen.

Jelle Vandendriessche goot in 2017 de fundamenten van Hexagon. "Na een carrière van twaalf jaar bij andere projectontwikkelaars, achtte ik de tijd rijp om projectontwikkeling op mijn eigen manier aan te pakken. Na de ervaringen die ik opdeed bij **PSR** (brownfieldontwikkelaar van Groep De Nul uit Aalst) en **Revive** (uit Gent) kreeg ik de smaak van reconversieprojecten te pakken."

Gediversifieerde portefeuille

De naam **Hexagon** is niet toevallig gekozen. "Ik las ooit dat de natuur met een zeshoekige vorm een maximaal volume creëert in verhouding tot een minimum aan bouw materiaal. Dat strookt perfect met onze visie om duurzaam te ontwikkelen en ruimtes optimaal te benutten, in het volste respect voor de omgeving. Onze focus ligt voor 70% op bedrijfsvastgoed, meer bepaald op kmo-parken, kantoorontwikkeling en projecten op maat die we uitbouwen volgens de visie van een investeerder. Vanuit het besef dat het gezond is over een gediversifieerde portefeuille te beschikken, is het de bedoeling dat onze activiteiten voor de overige 30% bestaan uit de reconversie van meergezins- en grondgebonden woningen."

Vandendriessche vond dankzij **Start&Go** van **POM West-Vlaanderen** een onderkomen in het Ondernemerscentrum Roeselare (Huis van de Voeding), waar hij intussen al gevoelig meer ruimte huurt. "Ons team

bestaat vandaag uit vijf medewerkers, die allemaal uit het eigen netwerk komen", vult **Stijn Eyckmans** aan. "Ikzelf werd medeaandeelhouder van de ontwikkelingsvennootschap in de zomer van 2018 en neem de financiële opvolging van de groep voor mijn rekening. Het is de bedoeling dat er vrij snel drie mensen bijkomen: een projectmanager, een projectontwikkelaar en een commercieel manager (CCO)." Eyckmans heeft onder meer veertien jaar bij het beursgenoteerde Greenyard achter de rug, waar hij een karrenvracht aan financiële expertise opdeed, verrijkt met ervaringen in overnames.

Eigen realisaties

Vandaag is Hexagon intensief bezig met zes eigen projecten. Om het financiële plaatje rond te krijgen, riep het bedrijf vorig jaar Hexagon Invest in het leven. "Dit investeringsvehikel bevat het eigen vermogen van de projectontwikkeling. Een investeringsronde leverde 11,5 miljoen euro op, die volledig toegewezen zijn aan de huidige zes projecten. Twee institutionele beleggers (PMV en Belfius Immo) investeren elk 2,5 miljoen euro (goed voor 45%), de rest komt van financiële aandeelhouders zoals de BV Zilverberg (gelinkt aan Beeuwsaert Construct uit Ledegem). De combinatie van het eigen vermogen met bankfinanciering zorgt voor een krachtig hefboomeffect." Intussen staat Hexagon Invest II al in de steigers. "In maart bieden we de huidige

aandeelhouders als eersten de kans om hierin mee te stappen. We wensen het kapitaal van het tweede investeringsfonds ten bedrage van 30 miljoen euro volledig te onderschrijven tegen eind 2020."

Potentieel

Het duo is ervan overtuigd dat de reconversiemarkt heel wat potentieel biedt. "Er zullen altijd bedrijfssites leeg komen te staan en/of bedrijventerreinen aan een moderniseringskuur toe zijn. In combinatie met de maatschappelijke relevantie en het duurzaamheidsaspect, was dit onze drijfveer om ons niet te oriënteren op greenfields. Per slot van rekening is er ook niet zoveel 'naakte' industriegrond meer beschikbaar. In Roeselare, bijvoorbeeld, zijn er amper nog industriegronden te koop." Net in reconversies wil Hexagon een meerwaarde tonen. "We weten hoe we aspecten zoals saneren, archeologie, omgang met erfgoed en andere uitdagingen met elkaar moeten verzoenen, al is het vaak een complexe puzzel. Een klassieke ontwikkelaar trekt daar misschien de neus voor op, terwijl het bij ons als gegoten past in de filosofie van duurzaam en maatschappelijk verantwoord werken."

Omdat heel wat particulieren aan het NIMBY-syndroom ('not in my backyard') lijden, is het niet altijd evident om nieuwe projecten te realiseren. "Gelukkig zijn we tot nu toe redelijk gespaard gebleven van bezwaarprocedures. We anticiperen

daarop door buurtbewoners al in een zo vroeg mogelijk stadium bij het project te betrekken en correct te informeren. Want mensen worden niet graag voor voldongen feiten gesteld. Ook wat het verkrijgen van vergunningen betreft, hebben we geen reden tot klagen, al is de ene gemeente of stedenbouwkundige dienst de andere niet.”

Hexahub in Roeselare

Twee van de zes projecten bevinden zich in Oost-Vlaanderen, met name Hexaport in de Gentse havenzone (ontwikkeling van 27.000 m² op een domein van 4,4 ha) en Buro Minard in Merelbeke, 2.400 m² kantoren op een oppervlakte van 6.000 m². De vier overige projecten situeren zich in West-Vlaanderen. Een overzicht:

- Begin 2021 hoopt Hexagon zelf haar intrek te nemen in de **Hexahub** in Roeselare (Kwadestraat). “Binnenkort dienen we de vergunningsaanvraag in. Het gaat om een site met ruim 8.000 m² aan loodsen en kantoren (units vanaf 150 m²), te bouwen op een

terrein van 1,7 ha. De verkoop van dit project start in het tweede kwartaal van 2020. De strategische ligging, vlak bij de Roeselaarse ring en het afrittenscomplex van de E403, is heel interessant voor kmo’s die behoefte hebben aan kantoorruimte in combinatie met een magazijn.”

- **Businesspark Boxxin Kortrijk** wordt neergepoot op een domein van een kleine 2 ha en komt op een site in de Bissegemsestraat waar sanitairspecialist Vanmarcke vroeger een verpakkingsafdeling had. Daar komen kleinere (vanaf 210 m²) en grotere (tot 2.400 m²) loodsen voor kmo’s. Jelle Vandendriessche: “Hiervoor mikken we vooral op nichespelers uit de bouwwereld – zoals stukadoors, elektriciens, vloerders en ondernemers actief in de binnenstad van Kortrijk – en investeerders die het als vastgoedbelegging kopen en op hun beurt verhuren. 40% is al verkocht, de bouwwerken beginnen vanaf de zomer van 2020.”

- **Tintersweghe** bevindt zich langs de Brugse Steenweg in Blankenberge. Hier ontwikkelt Hexagon (in pps-alliantie met WVI) 33 entiteiten, waarvan twee kantoorunits. Het gaat om units van 125 tot 320 m². Vandaag is 85% al verkocht. In totaal gaat het om 5.841 m² bovengrondse oppervlakte op een site van 17.716 m². Momenteel zijn de bouwwerken en de wegenaanslag in uitvoering.

- **Businesspark Van Rullen** in Wervik (Menensteenweg) is opnieuw het gevolg van een pps-opdracht, uitgeschreven door de WVI. Hexagon maakt hier op een oude fabriekssite werk van 20 units, in oppervlakte variërend van 108 tot 270 m². Die komen in twee gebouwen, moduleerbaar op vraag van de klant. “Gebouw A is integraal verkocht, we zijn ervan overtuigd dat ook de tweede fase vlot zal lopen.”

www.hxgn.be



“We weten hoe we aspecten zoals saneren, archeologie, omgang met erfgoed en andere uitdagingen met elkaar moeten verzoenen.”

Jelle Vandendriessche en Stijn Eyckmans van Hexagon