

Dirk Deroose neemt Colruyt mee in herontwikkeling Makro- en Metro-sites

Date : 2 februari 2025

In september vorig jaar kon u hier al lezen dat Dirk Deroose met zijn bedrijf LCV Real Estate plannen smeedde om de sites van de failliete Makro-groep in België over te nemen. Nu die plannen zijn afgerond, blijkt dat Deroose de distributeur Colruyt meeneemt in het project. En dat hij meteen ook de vijf sites van de vroegere Metro groep mee overneemt. Op de Makro-sites kan zowel een gemengd project worden opgezet als een puur Colruyt concept. De Metro-sites zullen worden verhuurd zoals nu al het geval is aan de B2B groep Sligro, concurrent van Colruyt, in Antwerpen en Sint-Katelijne-Waver. LCV Real Estates is voor gelijke delen in handen van Dirk Deroose en de Oost-Vlaamse bouwheer Willy Naessens, 85 jaar. Bedragen die gemoeid zijn met het hele dossier zijn nog niet bekend. De distributeurs Makro en Metro waren in handen van de Duitse groep Metro die jarenlang gecumuleerd honderden miljoenen kapitaal pompte in de verlieslatende Makro-groep. Die laatste richtte zich naar de kleine zelfstandigen, Metro was voorbehouden voor de horeca ondernemer.

De Makro sites liggen in Deurne, Machelen, Eke, Sint-Pieters-Leeuw, Lodelinsart en Alleur. Eind 2022 sloten ze de deuren. "In Deurne huurt de Beerens Groep het gebouw voor de stockage van auto's. Dat huurcontract blijft lopen.", zegt Dirk Deroose. "In de komende jaren willen we de Makro-sites omvormen tot een mix van kantoorgebouwen voor kleine en middelgrote ondernemingen, en winkels. Daar is diverse interesse voor. We gaan dit jaar een vergunningsaanvraag indienen. Maar ik weet niet wanneer we met de bouw kunnen beginnen." Deroose rekent op een termijn tot tien jaar om alle Makro-sites te ontwikkelen. Volgens Hanne Poppe, woordvoerder van de Colruyt Groep, wil die op bepaalde sites van Makro een formule van Colruyt uitbouwen. Maar dat kan bijvoorbeeld ook een vestiging van Colruyt Professionals zijn, die bedoeld is voor bijvoorbeeld uitbaters van nachtwinkels en dus effectief een concurrent is van onder meer Sligro. "We gaan nu de nodige vergunningen aanvragen. Eigenlijk zijn we in dit verhaal nu een projectontwikkelaar. Daar hebben we al ervaring mee, maar dit is wat dat betreft wel ons grootste project tot nu toe." aldus nog de woordvoerder. Residentiële projecten lijken in dat alles uitgesloten. "We houden ons alleen bezig met de ontwikkeling van bedrijfstvastgoed.", zegt Dirk Deroose.

Dirk Droose leidt de projectontwikkelaar LCV. De manager was lange tijd de operationele rechterhand van de nu 85-jarige Willy Naessens maar concentreerde zich recent op de bouwactiviteiten van de groep en op Koutermolen, de family office van Willy Naessens en zijn gezin. Zij controleren 50 % van LCV, evenveel als de 62-jarige Dirk Deroose. Voor die laatste is vastgoed in de distributiesector geen onbekende. Hij is onder meer voorzitter van Forum Estates dat voor 5 % in handen is van LCV. Forum Estates is een geïntegreerde vastgoedinvesteerder die zich richt op supermarktvastgoed. Bijna twee derde van de investeringen, goed voor globaal 334 miljoen euro, bestaat uit vastgoed verhuurd aan buurtsupermarktketens zoals Carrefour Express, Carrefour Market, Lidl, Proxy Delhaize en Spar, en foodserviceketens zoals Quick, Domino Pizza, Panos, Lunchgarden en Boulangerie Paul. De groep bouwde een e-commerce resistente vastgoedportefeuille op met lange termijnhuurders met investeringen in de 'Vlaamse ruit' Gent-Antwerpen-Brussel-Leuven naast andere strategisch gelegen plaatsen in Vlaanderen, Wallonië, Nederland en Luxemburg. Forum Estates telt meer dan 200 aandeelhouders die investeerden in de groep. Eind vorig jaar bood de Zweedse groep Cibus 508 miljoen euro voor de overname van het bedrijf.