

NIEUW – Paul Gheysens, nu officieel miljardair: “Elk nieuw project dat we opstarten is als een nieuwe fabriek bouwen”

Date : 7 augustus 2022

“Het is natuurlijk mooi die grens van 1 miljard euro te bereiken, maar echt belangrijk is dat niet. Wij presenteren elke zes maand mooie cijfers. En we zijn van plan dat te blijven doen.” Dat zegt [de West-Vlaamse projectontwikkelaar Paul Gheysens](#) nu hij met zijn bedrijf Ghelamco de status van miljardair heeft bereikt. Daarmee telt ons land 39 miljardairs. Gheysens boekte in 2021 met zijn groep een recordwinst van 123 miljoen euro. Het trekt zijn vermogen over de grens van 1 miljard. “Ik ben een ongeduldig man maar ik heb veel tijd.” zegt Gheysens in gesprek met onze redactie. Daarmee verwijst hij in eerste instantie naar zijn werk als projectontwikkelaar. Projecten opstarten kan veel tijd in beslag nemen, meer eens ze gestart zijn moet het snel gaan. Maar tijd is ook hier geld. Wanneer Gheysens veel tijd heeft, betekent dat zoveel als veel geld hebben. “We hebben enorm veel grond in voorraad, zegt hij, en die is allemaal betaald.”

De nu 69-jarige Paul Gheysens bouwde met Ghelamco een klassieke strategie uit als projectontwikkelaar. Residentieel vastgoed wordt na oplevering verkocht. Commercieel vastgoed wordt in principe verhuurd als vastgoedbelegging. Belangrijke kantoorprojecten worden wel verkocht. Zo was de verkoop van het kantoorcomplex The Hub in Warschau aan de gigant Google eerder dit jaar goed voor een opbrengst van 538 miljoen euro. Daar moeten dan wel belangrijke uitstaande kredieten me worden afbetaald. Het statuut van miljardair brengt daar niet zoveel verandering in. “Banken kijken daar misschien naar, zegt Gheysens, maar ze weten al snel met wie ze te maken hebben.”

Ghelamco is verankerd in Polen en België maar recent ook in het [Verenigd Koninkrijk waar Gheysens zijn dochter Marie-Julie lanceerde](#) en binnenkort ook in Parijs. “Elk nieuw project dat we opstarten is als een nieuwe fabriek bouwen, alles staat of valt met goede medewerkers en een goede organisatie.” zegt Gheysens die zijn nuchtere maar harde zelf blijft. “Natuurlijk zijn er tegenslagen, dat kent elke ondernemer.” Recent werd zijn project voor de ontwikkeling van een giga project in Knokke door [Vlaams minister Zuhair Demir](#) terug naar af verwezen. “We putten alle rechtsmiddelen uit, zegt Gheysens, we kunnen niet moedwillig worden tegen gehouden. Ons basisdossier is in orde.” Gheysens’ ongeduld brengt hem af en toe in botsing met de fiscus. Zo moest hij een claim incasseren van 153

miljoen euro op een dividend van 430 miljoen euro dat in 2016 werd uitbetaald door zijn [Cypriotische dochter Granbero Holdings](#). Dit jaar bereikte het bedrijf een akkoord over de betaling van 10 miljoen euro, een dading die werd goedgekeurd door de rechtbank.

Tegenslagen heeft Gheysens ook gekend. “Je moet altijd voorbereid zijn op een crash. Niemand verliest graag geld. Maar voorzichtigheid is altijd goed. Ik heb vier crashen meegemaakt in België en één in Polen. Dus ik ben voorbereid.” Dat lijkt een andere stelling van de man te bevestigen. “Ik ben zeer ongeduldig maar ik heb zeer veel tijd. Wie geen tijd heeft, zal niet slagen. Dat is historisch. Ook zo in de industrie.” Dat element tijd is bij projectontwikkelaars misschien nog meer doorslaggevend. Maar ook hier is Gheysens optimistisch. “Ik beklaag de mensen die actief zijn in de lagere segmenten. We zoeken naar kwaliteit. Knokke en Antwerpen zijn belangrijk.” Ontwikkelaars zijn momenteel vooral op zoek naar grond. Bij Ghelamco is dat niet anders. “Wij hebben 170 projecten in Europa, 40 tot 50 in constructie. We hebben veel grond die allemaal is betaald.” zegt Gheysens die geen cijfermatige doelstellingen poneert. “Ik projecteer niets in de toekomst. Ik wil mooie projecten bouwen, technologische projecten. Dan komen de klanten vanzelf. Je moet wel zien waar de tijdsgeest naar toe gaat en die volgen.” *(Lees verder onder de foto)*

Industriële beleggen in vastgoed. Gheysens diversifieert in het kader van zijn strategie en zijn gezin. Als eigenaar van de eersteklasser Antwerp bouwt hij Antwerpse politieke en andere relaties uit. Hij deed dat eerder al met de Ghelamco Arena in Gent. Het is vooral zijn echtgenote die gefascineerd is in voetbal. In Knokke beheert hij zijn weinig rendabele stoeterij van Arabische volbloeden. Dat is niet alleen zijn eigen fascinatie, het is ook een mooi entreeticket in de wereld van de grote vermogens. Met het verlieslatende Medianation tast hij de grenzen af van de mediawereld en lanceerde hij de Vlaamse editie van Newsweek.

Diversifieert Gheysens in de industrie? “Het kost vele jaren om een nieuwe business aan te leren. Je moet blijven doen wat je goed kan, zegt hij. Ik weet nu veel meer dan 40 jaar terug. Die grote voorsprong wil ik meegeven aan mijn kinderen. Ik heb het geluk dat ik fantastische kinderen heb. Maar mijn vrouw en ik zijn nog gezond. We kunnen nog een aantal jaar mee. We werken hard maar we leven ook goed.”