

## **VASTGOED – Wentelde Matexi haar onrendabele bouwgronden voor 22 miljoen euro af op de Vlaamse belastingbetaler?**

**Date** : 31 januari 2021

Heeft de bouwgroep en projectontwikkelaar Matexi, de grootste bouwer van residentieel vastgoed in Vlaanderen in handen van de [familie Vande Vyvere](#), wetens en willens haar niet vergunbare bouwgronden afgewenteld op de Vlaamse gemeenschap en op die manier gezorgd voor een financiële minwaarde bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen van 22,9 miljoen euro? Een aantal feiten staan vast: Matexi zadelde de Vlaamse gemeenschap op met effectief tal van onvergunbare bouwgronden, die Vlaamse overheid is in gebreken gebleven in haar controle opdracht in het dossier wat heeft geleid tot een minwaarde van 22,9 miljoen euro. Vraag is hoe intentioneel dat allemaal is gebeurd. Om dat na te gaan opende het parket van Oudenaarde een strafrechtelijk onderzoek en viel het al in oktober vorig jaar binnen in het hoofdkwartier van Matexi in Waregem.

Elke projectontwikkelaar van enige omvang beschikt over een zogenaamde grondbank, een verzameling van gronden die in haar bezit zijn en die hopelijk kunnen worden aangewend als bouwgronden. Hopelijk, want de weg naar bouwvergunningen in dit land is lang en moeizaam. Alle grond die in die grondbank blijft zitten en waarvan blijkt dat hij niet vergunbaar is, is dood kapitaal. Daar moet dan op termijn een zo weinig mogelijk verlieslatende oplossing worden voor gevonden.

Matexi, nummer één in residentieel vastgoed in België, richtte in 2008 de dochtermaatschappij Vitare op. In januari 2009 vroeg Vitare een erkenning aan als sociale huisvestingsmaatschappij, maar de Vlaamse regering weigerde dat. De Brusselse rechtbank erkende Vitare in oktober 2012 met terugwerkende kracht wel als sociale huisvestingsmaatschappij. In maart 2013 sloot het Vlaams Gewest een dading, waarbij Vitare zijn erkenning kreeg en afzag van een schadevergoeding. De ambities van de Matexi dochter waren volgens de dading groot: in 22 gemeenten over alle Vlaamse provincies wilde Vitare in 2014 en 2015 sociale huisvestingsprojecten ontplooiën, goed voor 1.842 woningen. Politiek was dat een goede zaak. Vlaanderen kampt immers met een gebrek aan kwalitatieve sociale woningen.

In 2013 kocht Vitare voor 35 miljoen euro 53 hectare potentiële bouwgronden aan bij haar moedermaatschappij Matexi. Dat was meer dan enige andere sociale bouwmaatschappij ooit in één keer had gedaan. Aangezien Vitare niet over eigen middelen beschikte, betaalde ze die aankopen via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) met leningen bij de Vlaamse gemeenschap. *(Lees verder onder de foto)*

“Op 21 juni 2013 nodigde de afdeling Toezicht de SHM Vitare uit voor een kennismakingsgesprek, dat na uitstel uiteindelijk plaatsvond op 25 september 2013, zo schrijft het Rekenhof. Tijdens dit overleg heeft de afdeling Toezicht haar werkwijze en concrete verwachtingen op het vlak van informatiedoorstroming uiteengezet. Vitare lichtte haar businessplan tot 2021 toe. Volgens het verslag over dit onderhoud voorzag het plan in de bouw van 1.600 woningen, gelijkmatig verdeeld over huur en koop, dus duidelijk minder dan aangegeven in de dading, maar toch nog ongeveer 200 woningen per jaar. Volgens de toezichthouder werd niet gesproken over de grondaankopen en leningen die de SHM enkele maanden voordien had aangegaan.”

Al snel bleek dat de potentie van die bouwgronden niet zo groot was als kon worden verondersteld. De Vlaamse overheid begon pas onraad te ruiken in 2014. Vitare kwam daardoor onder verhoogd toezicht te staan. Onderzoek bevestigde dat de notulen van de raad van bestuur van Vitare niet voor alle gronden aankoopbeslissingen toonden. Pas in 2017 diende de Vlaamse toezichthouder op Vitare een strafklacht in bij het Gentse gerecht. De toezichthouder koesterde vermoedens dat er strafrechtelijke inbreuken waren gepleegd bij de aankoop van de gronden. Later stelde de toezichthouder zich ook burgerlijke partij in de zaak.

In 2018 beslisten de bestuurders van Vitare dat veel gronden niet konden worden bebouwd en dat er te weinig inkomsten waren om de leningen aan de Vlaamse gemeenschap terug te betalen. Vitare werd in vereffening gesteld met een verlies van 26 miljoen euro. Hoe groot het effectieve verlies is voor de Vlaamse gemeenschap zal pas blijken wanneer de vereffenaars een eindbestemming voor alle niet vergunden gronden hebben gevonden. Het rekenhof concludeerde al dat de controle van Vlaanderen op Vitare vitaal in gebreke is gebleven. Begin 2019 begon de interne auditdienst van de VMSW alle individuele leningaanvragen en -overeenkomsten van Vitare te onderzoeken. Op 11 juni 2019 diende de VMSW een klacht met burgerlijke partij stelling in bij het gerecht, waardoor een onderzoeksrechter de zaak zou bekijken. Maar dat er al sinds eind maart 2019

een onderzoeksrechter op het dossier was gezet, was de VMSW blijkbaar ontgaan. Door de vereffening van Vitare moest de VMSW een waardevermindering boeken van 22,9 miljoen euro. *(Lees verder onder de foto)*

Reeds in 2018 werd het dossier Vitare besproken in de Commissie Wonen van het Vlaams parlement. “In de bespreking in het Vlaams Parlement ontbrak de factor Matexi, de projectontwikkelaar en het privé gedreven verdienmodel, volledig. Matexi, dat Vitare heeft opgericht, dat zo goed als alle grond aan Vitare heeft verkocht, dat bijna alle bestuurders van Vitare leverde, dat bestekken in functie van zijn andere dochter Sibomat liet maken. Niet één keer werd het vernoemd in de bespreking in de commissie-Wonen. Het was de olifant in de kamer.” zo schreef Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen daarover.

Matexi was in elk geval verlost van zijn onvruchtbare percelen grond. Matexi-CEO Gaëtan Hannecart legde eerder al een verklaring af over het dossier: “Wat gebeurde met Vitare is het gevolg van de onwil van het toenmalige beleid om het monopolie van de huisvestingsmaatschappijen daadwerkelijk te doorbreken, ondanks uitdrukkelijke beloften daarover. De politieke wil was afwezig om een private onderneming daadkrachtig de mogelijkheid te bieden om mee de broodnodige woningen te helpen realiseren om tegemoet te komen aan de lange wachtlijsten voor een sociale woning.” Vitare is nu de inzet van een gerechtelijk onderzoek waarbij ook alle bestuurders van de maatschappij worden geïnterviewd. Een woordvoerder van Matexi benadrukt dat nog niemand in verdenking werd gesteld. Hij bevestigt wel dat de gerechtelijke autoriteiten in oktober documenten opgevraagd hebben in een onderzoek naar Vitare.

De huiszoeking door het parket van Oudenaarde gebeurde al in oktober 2020 maar werd nu pas gelekt in de krant de Tijd. Volgens waarnemers kan dit er op wijzen dat het onderzoek slechts moeizaam vordert.