

## Vlaanderen zoekt dading met Matexi over betwistbare financiering van 42 miljoen euro onbebouwde gronden

**Date** : 23 oktober 2023

Vitare. Dat is de naam van de grondmaatschappij waaraan de projectontwikkelaar Matexi, in handen van [de familie Hannecart-Vande Vyvere](#), 53 hectare onbebouwde grond verkocht voor een bedrag van 35 miljoen euro. Probleem was dat die grond in globo onbebouwbaar was omdat de lokale besturen ze niet wilden ontwikkelen. Vitare is een dochter van Matexi maar werd als erkende sociale bouwmaatschappij gefinancierd via een lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), vandaag een onderdeel van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. In 2019 boog het Rekenhof zich over het dossier en stelde dat de VMSW zich 'weinig kritisch' had opgesteld bij die grondaankoop. Ze 'ging niet na of het grote aantal aankopen voor Vitare op korte termijn financieel haalbaar was' en ze ging evenmin na 'of de gronden geschikt waren voor de ontwikkeling van sociale huisvesting'. In 2017 had de afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen een strafklacht ingediend bij het Gentse gerecht. Er waren vermoedens dat strafrechtelijke inbreuken waren gepleegd. De toezichthouder zou bijvoorbeeld niet tijdig op de hoogte gebracht zijn van de grondtransacties. Met de vereffening van Vitare kan de Vlaamse gemeenschap 42 miljoen euro verliezen. Nu zouden dus volgens de Tijd onderhandelingen zijn gestart om het dossier 'in der minne' op te lossen.

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 tientallen miljoenen euro? Een aantal feiten staan vast: Matexi zadelde de Vlaamse gemeenschap op met effectief tal van onvergunbare bouwgronden wat uiteindelijk heeft geleid tot een minwaarde van 42 miljoen euro. Vraag is hoe intentioneel dat allemaal is gebeurd. Om dat na te gaan opende het parket van Oudenaarde in 2020 een strafrechtelijk onderzoek en viel het binnen in het hoofdkwartier van Matexi in Waregem.

Elke projectontwikkelaar van enige omvang beschikt over een zogenaamde groundbank, 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 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. Maar 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. Het Rekenhof concludeerde dat de controle van Vlaanderen op Vitare vitaal in gebreke is gebleven. Door de vereffening van Vitare moest de VMSW een waardevermindering boeken van 22,9 miljoen euro.

In maart dit jaar kreeg Matexi een dagvaarding in de bus van de Vlaamse overheid om de miljoenendeal volledig terug te draaien en alle financiële schade te vergoeden. Volgens diverse bronnen werden net voor de zomer in samenspraak met het parket van Oost-Vlaanderen gesprekken opgestart om tot

een dading te komen in het dossier, zo zegt nu de Tijd. Experts wijzen erop dat de constructie van Matexi op zijn minst ethisch bedenkelijk was, los van het feit of de wet werd overtreden. De overheidslening van 35,5 miljoen euro waarmee de gronden van Matexi zijn gekocht, werd niet terugbetaald. Daarbij komt de jaarlijkse intrestlast van 1,3 miljoen euro. Dat brengt de totale verliespost voor de Vlaamse overheid op bijna 42 miljoen euro. In het licht van het lopende strafonderzoek onthouden de betrokken partijen zich van commentaar.