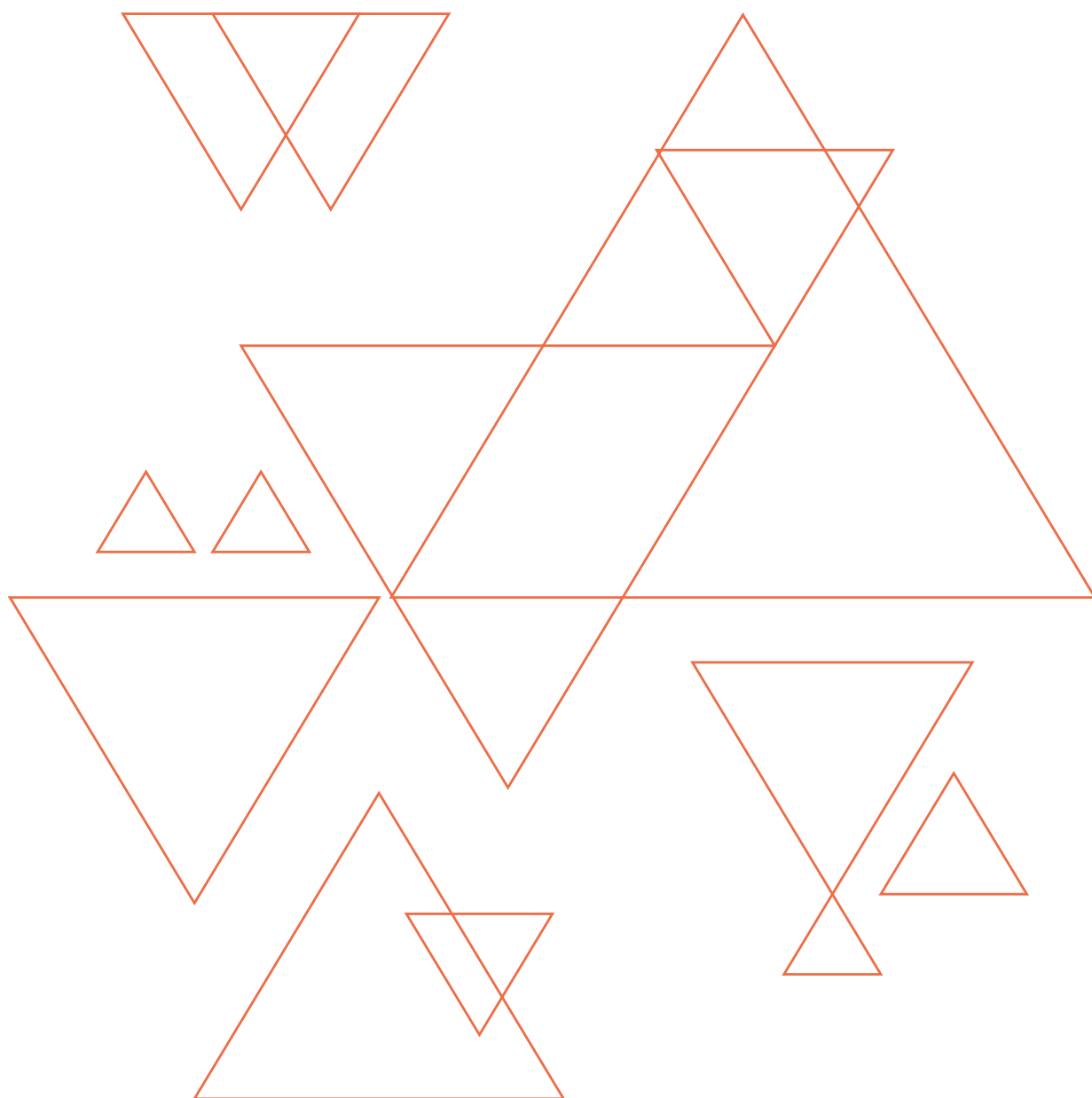




80 **MATEXI**
80TH ANNIVERSARY

ACTIVITEITENVERSLAG
2025

ACTIVITEITENVERSLAG
2025

Vijftiende geïntegreerde activiteitenverslag over Matexi Group NV



INLEIDING	4
Woord vooraf	5
Matexi 2025 in 1 oogopslag	9
OVER MATEXI	11
Ethos	13
Just Cause	14
Missie	15
Welkom in de buurt	17
80 jaar ervaring en expertise	19
Duurzaamheidsaanpak	27
<i>Buurten in de wereld - Le quartier du Trapèze, Boulogne-Billancourt (Parijs), Frankrijk</i>	<i>32</i>
GOVERNANCE	35
Deugdelijk bestuur	37
Raad van bestuur en comités	38
Corporate management	41
<i>Buurten in de wereld – HafenCity, Hamburg, Duitsland</i>	<i>42</i>
ONZE ACTIVITEITEN IN 2025	45
Lokale verankering	47
Regionaal management	49
Analyse van de residentiële vastgoedmarkt	51
De vier métiers van de vastgoedwaardeketen	57
<i>Buurten in de wereld – Grünerløkka, Oslo, Noorwegen</i>	<i>70</i>
PLANET	73
Zorg voor de planeet	75
Biodiversiteit	77
Circulariteit	79
Energietransitie	81
Mobiliteit	83
Watermanagement	85
PEOPLE	87
Zorg voor de mens	89
Betrokkenheid bij de maatschappij	90
Onze klanten	93
Onze medewerkers	95
Omwonenden en lokale overheden	99
Onze partners	107
De maatschappij en de centrale overheden	109
Grond- en pandeigenaars	113
Kapitaalverschaffers	115
PROFIT	117
Zorg voor meerwaarde	119
De geconsolideerde jaarrekening van Matexi Group NV	122
Groepsstructuur	129
Risicomanagement	132
CONTACT	135

Woord namens de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur

Geef gezinnen een toekomst: maak nieuwbouw opnieuw haalbaar!

Elke dag ontmoeten wij gezinnen die hun droom van een eigen woning moeten opgeven. Niet omdat zij het niet meer willen, maar omdat een reeks van anomalieën in fiscaliteit en ordening van de ruimte het voor hen onmogelijk maken. Te midden een historische woonkrapte wordt bijkomend, kwalitatief, nieuwbouwaanbod hierdoor onhaalbaar. In een open brief naar de federale regering roepen we samen met de sector op om werk te maken van dé maatregel die op korte termijn het meeste impact kan genereren: één uniform, verlaagd btw-tarief voor wonen. Het geeft gezinnen opnieuw uitzicht op hun eigen woning.

In de loop van ons 80-jarig bestaan hebben we ons als familiebedrijf vijfmaal heruitgevonden. Elke keer om relevant en gericht te kunnen inspelen op de woonnoden van een snel evoluerende maatschappij. De rode draad doorheen deze evolutie is het gelukkig maken van mensen met hun eigen geweldige plek. Zo evolueerden we van landbouwersgezin tot handelaar in landbouwgrond, tot verkavelaar, woningbouwer, tot uiteindelijk de ontwikkelaar van duurzame buurten die we vandaag zijn. Dit is inmiddels al 30 jaar de basis van ons moreel motief: als buurtontwikkelaar kiezen we er expliciet voor om ons ondernemerschap ten dienste te stellen van maatschappelijke doelstellingen.

Onze 'just cause' klinkt vandaag luider dan ooit: iedereen verdient een fijne plek om te wonen. En het is vanuit deze just cause – in de context van de huidige wooncrisis – dat we ons moreel verplicht voelen om de alarmbel te luiden en beleidsmakers attent te maken op

het risico dat deze crisis betekent voor onze welvaart en onze ecologische doelstellingen.

De wooncrisis is vandaag voor velen al lang geen abstractie meer, maar een dagelijkse realiteit. Vele gezinnen blijven noodgedwongen wonen in te kleine, slecht geïsoleerde of verouderde woningen. Jongeren stellen de start van een gezin steeds vaker uit en blijven langer bij hun ouders wonen of wonen samen in woningen die niet voldoen aan redelijke kwaliteits- en energievoorwaarden. Veel gezinnen ontdekken na jaren sparen dat hun inspanningen niet volstaan om een degelijke woning te kunnen verwerven, en geven de idee van een eigen woning op. Simpelweg omdat bijkomend nieuwbouwaanbod voor velen onhaalbaar wordt. De onhoudbare en toenemende druk op de huurmarkt is daar een rechtstreeks gevolg van.

Een nieuwbouwwoning van 350.000 euro, waarvan circa 280.000 euro bouwkost en 70.000 euro grondwaarde, kost de koper vandaag bijna 59.000 euro aan btw. Een

gigantisch bedrag dat door gezinnen niet kan worden geïnvesteerd in hun thuis, gezondheid, opleiding en kinderen. In totaliteit vloeit meer dan de helft van de kostprijs van een nieuwbouwwoning – opgeleverd door een projectontwikkelaar – terug naar de overheid, via 21% btw, 12% registratierechten, bijdragen aan de sociale zekerheid, bouwaksen, gratis afstand van grond en infrastructuur, onroerende voorheffing, vennootschapsbelastingen e.a.

Tegelijk daalde het aantal toegekende bouwvergunningen tot het laagste niveau sinds 1998. In 2025 lag het aantal vergunningen voor woningen 25% lager dan het gemiddelde van de tien jaren daarvoor. Het bouwvolume daalt onafgebroken sinds 2022. Bij langdurig structureel onderaanbod zal de spanning tussen vraag en aanbod die vandaag al zichtbaar is, verder toenemen. Productiecapaciteit wordt afgebouwd en kostbare expertise gaat verloren, wat de wooncrisis versterkt en een eventueel herstel bemoeilijkt.

Onze sector – de bouw- en vastgoedwaardeketen – is een cruciale economische motor, goed voor ongeveer 300.000 rechtstreekse banen, en vertegenwoordigt 13% van het BBP. Elk nieuwbouwproject activeert een brede keten van landmeters, stedenbouwkundigen, architecten, makelaars, notarissen, aannemers, materialen, fabrikanten, installateurs en vakmensen. Wanneer nieuwbouw stopt, vertraagt niet alleen de woningproductie, maar ook de economische groei en de noodzakelijke verduurzaming van ons gebouwenpatrimonium.

Kortom – de woonmarkt bevindt zich in de perfecte storm, en de reddingsboei die kwalitatieve, energiezuinige nieuwbouw zou kunnen betekenen, ligt buiten bereik. Als we onze welvaart willen verzekeren en gezinnen een toekomst bieden, dan is

dit het moment om een uniform, verlaagd tarief voor “goed” wonen in te voeren.

Dit is een gerichte maatregel die gezinnen opnieuw perspectief biedt, nieuwbouw opnieuw haalbaar maakt, het aanbod op de huurmarkt versterkt, de economie ondersteunt, met substantiële positieve effecten op verschillende beleidsdoelstellingen.

Want het is niet alleen kommer en kwel: we hebben de mogelijkheid om samen werk te maken van een groenere, aangename ruimte, waar er voor iedereen een betaalbare, warme thuis in een gezellige buurt is. Samen kunnen we de fouten uit het verleden rechtzetten en toewerken naar dit gemeenschappelijke doel.

2025 WAS EEN UITDAGEND JAAR...

2025 kondigde zich aan als een uitdagend jaar, dus rolden we meteen de mouwen op. Ter gelegenheid van de 80^e verjaardag van Matexi gingen we meer dan ooit in dialoog met onze stakeholders om de basis te helpen leggen voor de woonmarkt van de toekomst, voor een betaalbaar, toekomstgericht, kwalitatief, sociaal en ecologisch verantwoord woonbeleid. En die inspanningen zetten we ook na ons jubileumjaar verder!

Met een bijzondere verjaardagsactie vierden we niet alleen ons jubileum, maar vroegen we tegelijkertijd om aandacht voor betaalbaar wonen. Een prijzenpot van 80.000 euro, in de vorm van twee aankoopwaardebonnen van elk 40.000 euro, gaf twee winnaars een duwtje in de rug voor hun woning.

2025 was niet alleen maatschappelijk een uitdagend jaar. Ook voor Matexi als bedrijf waren de uitdagingen groot. Met een versterkte regionale structuur in vier werkgebieden, ondersteund door enkele centrale teams met

experten en shared services, slaagden we erin om betere resultaten dan in 2024 neer te zetten.

Zo slaagden we erin om een stijging van zo'n 14% te realiseren voor onze verkopen en opleveringen. Anderzijds daalde het aantal bekomen vergunningen met bijna 50% ten opzichte van 2024. In dit activiteitenverslag leest u meer over de mijlpalen die we in ons verjaardagsjaar konden realiseren.

We blijven bewust kiezen voor een aanpak die inzet op efficiëntie én effectiviteit en op het verhogen van onze performantie, met als doel: Matexi verder professionaliseren en een nog steviger fundament leggen voor de toekomst.

... EN OOK 2026 BLIJFT UITDAGEND

De uitdagingen blijven groot. Maar ik merk op dat alle interne en externe stakeholders er samen blijven voor gaan. Dat maakt me dankbaar én hoopvol voor de toekomst. Als familiebedrijf blijven we ijveren om op ondernemende wijze een antwoord te helpen bieden op de grote maatschappelijke uitdagingen.

In dit kader wil ik dan ook iedereen – binnen en buiten Matexi – oprecht bedanken voor de aanhoudende inzet, het onverminderde enthousiasme en het getoonde engagement. Ik ben trots om Matexi op deze manier de toekomst in te leiden. Samen kunnen we het tij keren, samen kunnen we iedereen een fijne plek om te wonen bezorgen!



Gaëtan Hannecart
Uitvoerend Voorzitter Raad van Bestuur



Les Promenades d'Uccle is een groene buurt in de Brusselse metropool, en bestaat uit 236 appartementen en 59 huizen. De buurt ligt in **Ukkel** aan de rand van een 'Natura 2000' gebied, een Europees netwerk dat de diversiteit van natuurgebieden wil verbeteren. Dit weerspiegelt zich in het ontwerp van de buurt, met o.a. de integratie van nestkastjes in de muren en groendaken.



Matexi 2025 in 1 oogopslag

- opgericht op 10/07/1945 en 80 jaar ervaring en expertise
- actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen
- 17 Business Portfolio's, gegroepeerd in vier regio's en met centrale teams ter ondersteuning
- 505 kleine en grote projecten in ontwikkeling
- actief in 333 steden en gemeenten
- (inter)nationaal erkende topscores voor duurzame buurtontwikkelingen
- meer dan 300 medewerkers
- meer dan 3.000 indirecte arbeidsplaatsen
- steun aan talrijke maatschappelijke organisaties en initiatieven
- maatschappelijke bijdrage van 67,5 miljoen euro via talrijke belastingen en sociale bijdragen
- 395 miljoen euro omzet
- balanstotaal 1.278 miljoen euro

OVER MATEXI



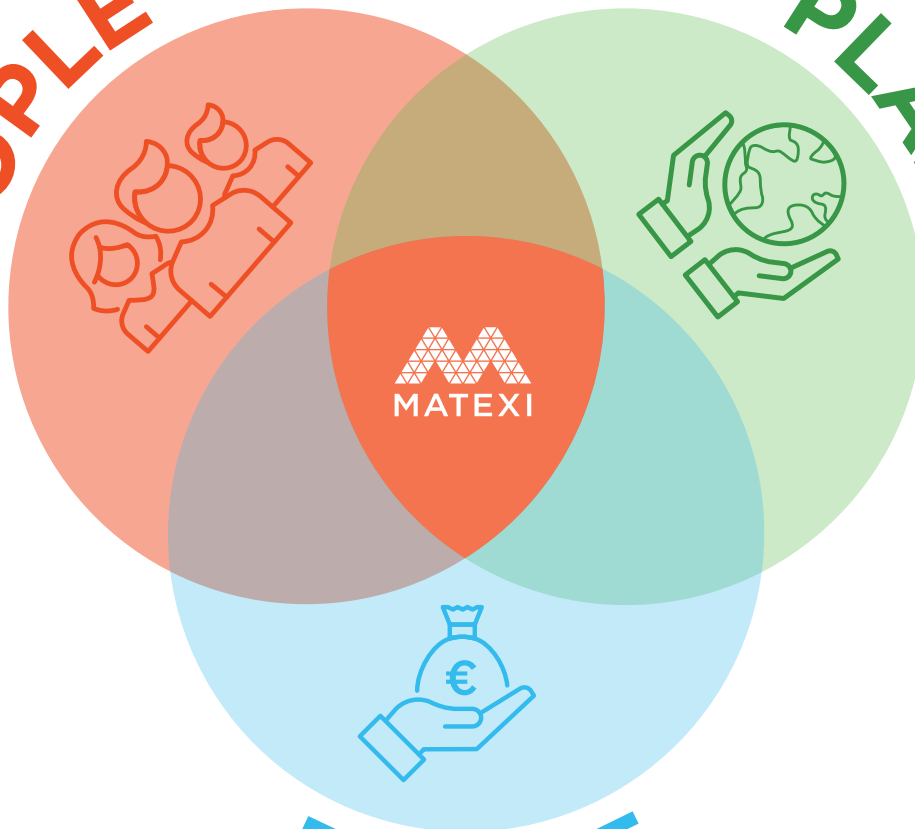
Nu ESG aan belang wint, mogen we bij Matexi zeer fier zijn dat Planet People Profit al sinds 1997 de hoeksteen is van het Matexi ethos, en dat ons eerste activiteitenverslag in 2012 reeds opgebouwd was rond de vier hoofdstukken Ecology, Social, Governance en Profit.

SAFETY

INTEGRITY

PEOPLE

PLANET



PROFIT

GOVERNANCE

LEGALITY

Ethos

Planet People Profit

‘People Planet Profit’ is een term die in 1994 bedacht werd door John Elkington, een expert op het vlak van duurzame ontwikkeling. Al bijna 30 jaar is dit de hoeksteen van het Matexi Ethos. Het heeft alles te maken met de lange termijn. Als we willen streven naar een duurzame toekomst, dan zijn zorg voor de planeet en zorg voor onze samenleving essentieel.

We draaiden wel de volgorde om: ‘Planet People Profit’. De draagkracht van de planeet staat voorop, want zonder leefbare planeet is er geen toekomst voor de mensheid.

Daarbij werken we steeds binnen een helder kader en met de volgende vier duidelijke randvoorwaarden.

VEILIGHEID

We doen geen toegevingen op vlak van fysieke veiligheid en gezondheid.

INTEGRITEIT

We handelen niet alleen conform de wettelijke normen, we handelen ook consequent naar algemeen aanvaarde sociale, professionele en ethische normen.

GOVERNANCE

We hanteren een aan de onderneming aangepaste governance.

LEGALITY

Onze werking is in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving.

PLANET

Als familiebedrijf willen we bijdragen aan een intelligent en minimaal verbruik van de natuurlijke rijkdommen van onze planeet.

PEOPLE

Wij geloven dat mensen ten volle tot leven komen door interactie met de mensen en de wereld rondom hen. Wij beschikken over de kennis, de middelen en de motivatie om antwoorden te vinden op de vraag hoe je buurten kan ontwikkelen waar mensen zich ten volle kunnen ontplooien en sociaal verbonden zijn.

PROFIT

Verantwoord ondernemen betekent dat winst een resultaat en een middel is, nooit een doel op zich. Streven naar financiële middelen om projecten te kunnen blijven realiseren, die bijdragen tot een gezondere planeet en een betere samenleving, is niet alleen absoluut noodzakelijk, maar volgens ons ook een lovenswaardige ambitie.

Matexi kiest ervoor om deze thema’s hand in hand te laten gaan. Volgens Matexi zijn de beste initiatieven én goed voor het milieu, én goed voor de mens, én dragen ze bij tot een gezonde financiële basis en welvaart voor al onze stakeholders, onder wie onze klanten, medewerkers en talrijke partners. Daarom creëren we duurzame woningen die voldoen aan de noden van het heden, zonder de noden van de toekomstige generaties in gevaar te brengen. We stellen ons duurzaam op in de relaties met al onze stakeholders én houden de zorg voor een rendabel, betrouwbaar bedrijf steeds in het achterhoofd.

Om onze positieve impact op ‘Planet People Profit’ te evalueren en te meten, integreren we een toekomstgerichte duurzaamheidsstrategie in ons bedrijf en in onze projecten, en riep we de ‘Matexi Sustainability Matrix’ in het leven. Dit meetinstrument bevat concrete initiatieven om onze projecten verder te verduurzamen. We definiëren daarbij zowel must-do’s als nice-to-haves die een positieve impact hebben op de planeet (Planet), op de mens en de maatschappij (People) en op de meerwaarde (Profit).

U leest meer over Matexi’s duurzaamheidsaanpak vanaf pagina 27.

Just Cause 'Everybody deserves a great place to live'

Bij Matexi is onze just cause: 'Everybody deserves a great place to live.' Dit is het ideaal op lange termijn waar we naar streven, met z'n allen voor werken en beetje bij beetje helpen waarmaken.

Leven we in een wereld om te bouwen of bouwen we aan een wereld om in te leven? Bij Matexi geloven we dat een thuis – huis of appartement – veel meer is dan vier muren met een dak boven je hoofd. Het is ook een plek in een goed bereikbare en aangename buurt, die positief inspireert om meer van het leven te maken.

Mensen bloeien open in een kwalitatieve, aangename, gezonde en duurzame omgeving en in een buurt waar ze met elkaar in verbinding staan. Sociale verbondenheid, buurtgevoel en gemeenschapsleven maken deel uit van een warme thuis. Daar leef je,

daar beleef je mijlpalen en geniet je van de mooiste momenten, in een omgeving waar je vrije tijd doorbrengt, vrienden maakt, lid bent van een vereniging en waar de kinderen veilig opgroeien.

Bij Matexi zijn we ervan overtuigd dat de buurt de bevoorrechte plaats is om menselijke relaties op te bouwen, om interacties aan te gaan die plaatsvinden in de echte wereld. Als ontwikkelaar willen we daarom bijdragen aan inclusieve buurten waar die sociale interactie vlot tot stand komt en waar de bewoners zich openstellen voor de mensen rondom hen.

Woonzekerheid vormt een fundament onder elke duurzame aanpak van armoede. Pas wanneer mensen beschikken over een kwalitatieve en stabiele woonplek, ontstaat ruimte voor herstel, ontwikkeling en maatschappelijke participatie. Investeren in wonen is dan ook investeren in structurele kansen, niet in symptoombestrijding.

Missie

‘Together, we create great places’

Bij MATEXI zien we het als onze missie om aangename woon- en leefplekken te realiseren, samen met onze collega's en partners. Door naast huisvesting ook lokale diensten en buurtvoorzieningen te integreren in onze woonprojecten realiseren we plekken die een meerwaarde betekenen voor de hele buurt. Sterker nog: samen maken we buurten beter!

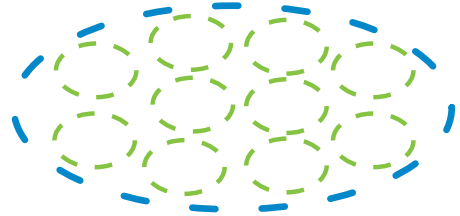
We realiseren onze buurtprojecten steeds met respect voor de stedelijke en regionale context, waardoor ze harmonieus zijn ingebed in de ruimere omgeving (macroniveau). Daarbij is het steeds onze bedoeling om buurten beter te maken, bijvoorbeeld door middel van binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten of door lokale diensten en infrastructuur aan te bieden (mesoniveau). Tot slot hebben we bijzondere aandacht voor de publieke ruimte en voegen we buurtvoorzieningen (parkeerhavens, bushaltes, retail, buurtparken) toe waar mogelijk (microniveau).

Onze collega's gaan daarvoor een open dialoog aan met alle betrokken stakeholders: klanten, omwonenden en lokale besturen, centrale overheden, partners, grond- en pandeigenaars en investeerders. We geloven dat een dergelijke participatieve aanpak de beste manier is om voor elk project het best mogelijke resultaat te bereiken. Bovendien zijn we dankzij onze expertise, ervaring, lokale verankering en kennis een ervaren en betrouwbare langetermijnpartner.

We staan voor een transitie naar verdichting, en dat heeft tijd nodig. Wij denken die transitie een stukje te kunnen voeden met goede projecten, met goede voorbeelden. Die gedragsverandering is heel belangrijk.

**Véronique Claessens,
Vlaams Bouwmeester**

Markt



Stad
Streek



Buurt
Dorp



Plek



Object



Unit



Welkom in de buurt

'Welkom in de buurt', zo luidt de baseline van Matexi. Al sinds 1995 identificeren we ons als een duurzame buurtontwikkelaar, een ontwikkelaar die buurten verbetert. Het woord 'buurt' zit niet in onze just cause 'Everybody deserves a great place to live', of in onze missie 'Together, we create great places', maar is wel volledig verweven in onze identiteit.

Het zit in de mens om te willen behoren tot een gemeenschap, om zich ergens thuis te willen voelen. Exact dat is waarom mensen zich verbonden voelen met de buurt waarin ze wonen, meer nog dan met hun stad of regio, of hun straat. De inhoudelijke, stedenbouwkundige definitie van een buurt is vrij strikt: zo heeft een gemiddelde buurt een straal van ongeveer 400 meter (ca. 10 minuten om er te voet door te wandelen) of is een buurt afgebakend door een harde grens, zoals een spoorweg, verbindingsweg of waterweg. Ook wonen er zo'n 1.000 tot 2.500 gezinnen.

Volgens die definitie ontwikkelde Matexi de voorbije jaren twee buurten: **Campagne du Petit Baulers in Nijvel** en **4 Fontainen in Vilvoorde**. Daartegenover staat dat we reeds tienduizenden duurzame woningen ontwikkelden, op honderden aangename woon- en leefplekken verspreid over België, Polen en het Groothertogdom Luxemburg, telkens met de nodige extra buurtvoorzieningen. Het mag duidelijk zijn dat we met die aanpak meerwaarde bieden aan de reeds bestaande buurten.

Gaëtan Hannecart, Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur en bezieler van de strategie van Matexi verwoordt het zo: "Samen met onze collega's en onze stakeholders ontwikkelen we units voor huisvesting, lokale diensten en buurtvoorzieningen. Deze units kunnen appartementen zijn, huizen, maar ook pleintjes, parkings, winkels of kantoren. Samen vormen deze units een object: het appartementsgebouw of de rij huizen die we in één keer uitvoeren. Door deze objecten te realiseren, creëren we geweldige woon- en leefplekken (microniveau), telkens met het doel om de buurten te verbeteren (mesoniveau), en steeds met respect voor de lokale autoriteiten en de stedelijke en regionale context (macroniveau). Op die manier verbinden we onze just cause 'Everybody deserves a great place to live' ofwel 'Iedereen verdient een warme thuis in een aangename buurt' maximaal met onze missie 'Together, we create great places': plekken realiseren die een meerwaarde betekenen voor de hele buurt. Dát betekent 'Welkom in de buurt', dat betekent onze identiteit als buurtontwikkelaar."

Naar aanleiding van onze 80^e verjaardag reiken we nog méér de hand naar iedereen die begaan is met een warme thuis voor zoveel mogelijk mensen.

Gaëtan Hannecart,
Uitvoerend Voorzitter Raad van Bestuur

In 1945 richtten **Clémence** Roelens en de drie broers **Gerard, Robert** en **Herman Vande Vyvere** (zonen van Clémence) Matexi op, de Maatschappij Tot Exploitatie van Immobiliën. Ze kopen grote stukken landbouwgrond op en verkopen die grond in kleine gedeeltes aan boeren die zo hun eigen boerderij kunnen verwerven.

MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN IMMOBILIËN

MATEXI

Burgerlijke immobiliën vennootschap onder vorm van naamlooze vennootschap

DUUR: DERTIG JAAR

Gesticht bij akte verleden vóór Mijnheer Henri VAN CAILLIE, notaris te Brugge, ten jaren negentienhonderd vijf en veertig, den tienden Juli.

Statuten verschenen in de bijlagen van het "Belgisch Staatsblad" den 30-31 Juli 1945, onder nummer 10356.

Jaarlijksche Algemeene Vergadering: Eerste Vrijdag der maand Juni en voor 't eerst in 1947.

Maatschappelijke Zetel: MEULEBEKE

Maatschappelijk Kapitaal: 1.500.000 frs.

vertegenwoordigd door 1.500 kapitaals aandelen op naam van 1.000 fr. nominale waarde ieder onderschreven in geld en volledig afbetaald.

Kapitaalsaandeel van 1.000 fr.

N. 110

Opbrengst: minimum 6 % per jaar.

Verdeeling van 't winstsaldo, volgens beslissing van den Beheerraad.

Een Beheerder,



Een Beheerder,



80 jaar ervaring zorgt voor stevige fundamenten

Matexi is een bedrijf met een sterke familiale verankering. Sinds ons ontstaan in 1945 realiseren we vastgoedprojecten waar – vóór alles – de wensen en behoeften van onze klanten centraal staan. In de loop van ons bestaan hebben we ons als familiebedrijf meermaals heruitgevonden: van landbouwersgezin tot handelaar in landbouwgrond, tot verkavelaar, en daarna van woningbouwer tot ontwikkelaar van duurzame buurten. Dankzij 80 jaar ervaring en expertise genieten we het nodige vertrouwen en beschikken we over de nodige slagkracht om de meest uitdagende vastgoedprojecten te verwezenlijken in binnen- en buitenland.

Victor Vande Vyvere en Clémence Roelens zijn landbouwers in Meulebeke. Na het overlijden van Victor Vande Vyvere in 1917 blijft Clémence alleen achter met de jonge kroost van negen kinderen. Clémence neemt de moedige beslissing om haar vier zonen en vijf dochters naar het college en het pensioonaat te sturen.

moeder van André Bostoen, Marie-Hélène Vande Kerkhove, bezit een deeltje van de aandelen. Maurice en Jeanne Verstraete verlaten het bedrijf in 1950 en de tak Bostoen in 1971.

1945 > Matexi, de Maatschappij tot Exploitatie van Immobiliën, wordt opgericht in Meulebeke. Matexi is dan handelaar in landbouwgronden.

In 1945 richten **Clémence** (eerste generatie) en de drie broers **Gerard, Robert en Herman Vande Vyvere** (tweede generatie) Matexi op, de Maatschappij Tot Exploitatie van Immobiliën. Onder leiding van Gerard kopen ze grote stukken landbouwgrond op en verkopen die grond in kleine gedeeltes aan boeren die zo hun eigen boerderij kunnen verwerven. Martha Vande Vyvere, André Bostoen (gehuwd met Godelieve Vande Vyvere), Camiel Bostoen, Maurice Verstraete (de lokale schoolmeester) en Jeanne Verstraete zijn eveneens aandeelhouder. Ook de

1949 > Na ruim 175 jaar uitbating door de familie Van Hoorebeke koopt Matexi de jeneverstokerij Van Hoorebeke in Eeklo. Matexi runt de stokerij tot in 1970.

1952 > Matexi richt het regiokantoor Brabant op in Brussel.

1954 > In Mariakerke bij Gent start Matexi zijn eerste verkavelingsproject Kolegem, op een perceel van 15 ha met de aanleg van wegen, rioleringen, water- en elektriciteitsnet.

1955 > Matexi bestaat tien jaar en is sterk gegroeid: de boekwaarde is gestegen van 2 miljoen Belgische frank in 1946 naar 19,5 miljoen frank.

> Matexi koopt het kasteel De Bist met landgoed van 32 ha op de grens van Lier en Kessel en baat het uit, terwijl het domein ondertussen stapsgewijs verkaveld wordt.

1956 > Matexi start een kantoor in een prachtig neogotisch huis in het centrum van Gent. Matexi beseft dat lokale verankering en goede contacten met de lokale besturen essentieel zijn. In de jaren 1950 realiseert Matexi meer dan tien projecten in Oost-Vlaanderen en start het met verkavelingen.

1957 > Matexi richt het regiokantoor Antwerpen op in Berchem.

1961 > Matexi krijgt een stevige financiële injectie. Het maatschappelijke kapitaal gaat van 15 miljoen naar 120 miljoen frank. Het extra geld laat Matexi toe om volop te investeren in nieuwe gronden en verkavelingen tijdens de 'golden sixties'.

1962 > Matexi richt het regiokantoor West-Vlaanderen op in Kortrijk.

De derde generatie komt in 1962 aan boord van het familiebedrijf onder leiding van **Christian Vande Vyvere**, zoon van Gerard. **Bernard**, zoon van Robert, volgt in 1965 en **Philippe**, zoon van Herman, vervoegt Matexi in 1973. Ze blijven actief in het bedrijf tot respectievelijk 2002, 1990 en 2006.

1963 > Matexi merkt de stijgende vraag naar afgewerkte woningen op. Zo begint het met woningbouw op gronden die het verkavelt. En zo ontstaan nieuwe woonwijken met gestandaardiseerde en betaalbare woningen. De eerste woningen verschijnen in Zulte. Later ook in Oostkamp (100 woningen) en in Lochristi (400 woningen in de wijk Lobos).

1965 > Matexi bouwt de wijk Nachtegalenhof in Hoboken met 600 gezinswoningen.

1966 > Matexi voltooit de befaamde Altenawijk, vlak naast het Altenaklooster in Kontich.

1971 > De wet Breyne, ook bekend als de 'Woningbouwwet', is een feit. Elke bouwpromotor moet voortaan een borgsom neerleggen bij de bank. De waarborgregeling beschermt kopers tegen het financieel onvermogen van de bouwheer indien die hen opzadelt met een onafgewerkt goed. De nieuwe wet verbetert de transparantie en het vertrouwen in de markt.

> De familie Bostoen verlaat de groep, de familie Vande Vyvere wordt de enige familiale aandeelhouder van het bedrijf.

1972 > De overheid begint aan de gewestplannen: de beschikbare grond in België krijgt een functiebestemming. De gewestplannen zorgen voor duidelijkheid en rechtszekerheid. Dat maakt het voor Matexi gemakkelijker om aankoopbeslissingen te nemen over gronden.

1973 > Matexi beslist om het optrekken van villa's en alleenstaande woningen op zijn gronden structureel uit te bouwen. De bouw van individuele sleutel-op-de-deurwoningen staat los van de verkavelingsactiviteit en mikt op het hogere residentiële marktsegment.

1974 > Matexi verkoopt zijn eerste houtskeletwoning in Oostrozebeke.

> Het hoofdkantoor verhuist van de woning van Gerard Vande Vyvere naar een kantoorgebouwtje in Meulebeke.

1979 > Matexi richt samen met een partner Sibomat (Systeembouw Matexi) op, de voorloper op het vlak van houtskeletbouw.

- 1984** > De crisis die eind jaren 1970 uitbreekt biedt ook mogelijkheden. Collega's of concurrenten die het moeilijk hebben, kunnen terecht bij Matexi. In 1984 neemt Matexi zo Venneborg over.
- 1986** > In de late jaren 1980 ontwikkelt Matexi nieuwe soorten projecten, onder meer de bouw van grote parkings – zoals de Zeeparking in Oostende, waar Matexi meer dan 460 boven- en ondergrondse staanplaatsen voorziet. Voor Matexi is het project een eerste ervaring met grotere constructies en dan vooral met binnenstedelijke projectontwikkeling.
- 1989** > Matexi staat mee aan de wieg van de West-Vlaamse vastgoedvennootschap Stad & Renovatie, die investeert in de herontwikkeling van de Blankenbergse zeedijk. In 1989 koopt de vennootschap het verloederde Grand Hotel, dat wordt omgetoverd tot een residentie met handelszaken. Enkele jaren later volgt het aangrenzende hotel Majestic, dat plaatsmaakt voor appartementen. Stad & Renovatie bouwt vlakbij ook een parkeertoren. Die ervaring zorgt ervoor dat Matexi beter weet wat het kan verwachten bij dergelijke complexe stadsprojecten.
- 1992** > Matexi reorganiseert zijn regiokantoren. Het kantoor in Gent is te klein geworden en Matexi bouwt een nieuw kantoor in Eke. Verkooppunten volgens duidelijke provinciale grenzen zijn efficiënter voor het eigen personeel én duidelijker voor klanten en partners.
- 1994** > Matexi verwerft Tradiplan in het segment van villa's en exclusieve woningen.
- 1995** > Matexi viert zijn 50^{ste} verjaardag. Sinds zijn ontstaan realiseerde het bedrijf 16.000 woningen in 146 steden en gemeenten. Texi, de ijverig bouwende bever, is de nieuwe mascotte waarmee Matexi tijdens dit feestjaar uitpakt.
- > Matexi verwerft een meerderheids-participatie in de Brusselse vastgoedvennootschap Les Jardins de l'Echevinage – Het Schepenhof, die zich vooral richt op binnenstedelijke herontwikkeling. In de Gentse Molenaarsstraat herontwikkelt Het Schepenhof de textielfabriek Florida tot lofts en kantoren.
- > CEO Gaëtan Hannecart ontmoet tijdens een tocht te paard in Argentinië Christian Lamot van de gelijknamige brouwerij in Mechelen. Ze praten over de nieuwe stroming in stedenbouw: New Urbanism, dat leefbaarheid en gemeenschapsvorming vooropzet. De voortrekker daarvan is Maciej Mycielski, een stedenbouwkundige met Poolse roots die in België opgroeide en in Miami aan de universiteit doceert. Gaëtan trekt naar Miami. De ontmoeting tussen beiden is het begin van een fundamentele verandering bij Matexi. Sinds zijn ontstaan in 1945 heeft Matexi zich meermaals heruitgevonden: van handelaar in landbouwgrond tot verkavelaar, en daarna van woningbouwer tot ontwikkelaar van duurzame buurten.
- 1996** > Matexi verwerft 100 procent aandeel in Sibomat.
- > In Jette zorgt Matexi voor de succesvolle opwaardering van het verkommerde Charles Woeste-complex, met 417 appartementen, een supermarkt en een winkelgalerij. Het project vormt een belangrijke

In de jaren '90 komt de vierde generatie aan boord, onder leiding van **Gaëtan Hannecart**, echtgenoot van **Bénédicte Vande Vyvere**, dochter van Christian. Hij start in het familiebedrijf in 1994. **Bruno Vande Vyvere**, zoon van Christian, vervoegt Matexi in 1996.

mijlpaal op het vlak van binnenstedelijke herontwikkeling.

- > MATEXI richt Renoplan op. De vennootschap ontplooit ten volle de verzamelde kennis over renoveren en verovert haar plek op de renovatiemarkt.

- 1997** > MATEXI hecht veel belang aan de duurzaamheid van zijn projecten. MATEXI creëert de werkgroep Stedenbouw, die experts uit verschillende vakgebieden samenbrengt en weloverwogen invullingen van de beschikbare bouwgronden en woonbuurten ontwerpt.
- > Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en andere decreten veranderen de spelregels. MATEXI ziet het Ruimtelijk Structuurplan vooral als een aanmoediging om te blijven focussen op buurtontwikkeling, inbreiding en stedelijke herontwikkeling.

- 1998** > MATEXI lanceert Habitus®, kant-en-klare koopwoningen in een fijne woonbuurt.
- > MATEXI start de herontwikkeling van La Mondiale in het centrum van Brussel tot appartementen, winkels en hotel The Dominican.
 - > Met de 'charrette' hanteert MATEXI een sleutelement uit de New Urbanism-filosofie. Een 'charrette' is een periode van intensieve design- en planningsactiviteit, met veel inspraak van de belanghebbenden. Zo wil MATEXI buurtprojecten ontwerpen die gedragen worden door hun omgeving. Leuke anekdote: de 'charrette' was het karretje waarop Parijse architectuurstudenten in de 19^{de} eeuw hun oefentekeningen deponeerden met de alternatieve versies die ze samen ontwierpen.

- 1999** > De activiteit 'sleutel-op-de-deur woningbouw' wordt ondergebracht in

de zelfstandige vennootschap MATEXI Woningbouw.

- > In Mechelen start de herontwikkeling van het nieuwe stadsdeel 'Lamot' op het voormalige terrein van brouwerij Lamot aan de Dijle.

- 2000** > MATEXI verwerft 50 procent van de aandelen van Wilma Project Development, de specialist in grootschalige, binnenstedelijke (her)ontwikkelingen met een gemengd karakter, en is zo onder meer betrokken bij de realisatie van Nieuw Helmond, een nieuw woon- en winkelcomplex aan de Van Iseghemlaan in Oostende.
- > MATEXI herontwikkelt het voormalige postgebouw in Hasselt tot een modern winkelcomplex met appartementen.
 - > MATEXI Antwerpen verhuist van Berchem naar Borsbeek. En in 2014 naar Antwerpen Centrum.

- 2001** > MATEXI maakt het masterplan voor Campagne du Petit Baulers ten noorden van Nijvel. Daarvoor organiseert MATEXI een tiendaagse charrette met alle stakeholders. In totaal komen er meer dan 800 woningen.

- 2002** > MATEXI herontwikkelt de voormalige maalderij De Nieuwe Molens langs het kanaal Brugge-Oostende tot stadswoningen en appartementen.

- 2003** > De eerste activiteiten in het Groothertogdom Luxemburg worden opgestart.
- > MATEXI richt QuaeroQ op. QuaeroQ CVBA is een investeringsfonds in beursgenoteerde aandelen en is een zusteronderneming van MATEXI NV.
 - > MATEXI wint de PPS-wedstrijd voor de herontwikkeling van het Feest- en Cultuurpaleis in Oostende tot een winkelcentrum met patio en lofts.

- > Matexi wint de PPS-wedstrijd voor de ontwikkeling van het voormalige spoorwegterrein Centrale Werkplaatsen in Leuven. De site wordt herontwikkeld tot een multifunctionele buurt met 179 wooneenheden.
- 2004** > Matexi verwerft 100 procent van de aandelen van Wilma.
- 2005** > Het hoofdkantoor van Matexi verhuist van Meulebeke naar Waregem.
 - > De naam Matexi Woningbouw verandert in Entro.
 - > Matexi rationaliseert de bedrijfsstructuur. Er volgt een grote fusieoperatie van de vennootschappen.
- 2006** > Matexi richt een regiokantoor op in Beaufays, een deelgemeente van Chaudfontaine in de provincie Luik.
- 2007** > Het regiokantoor voor Vlaams- en Waals-Brabant en Brussel verhuist naar een nieuw gebouw in Grimbergen.
 - > Matexi richt het regiokantoor Limburg op in Hasselt.
 - > Matexi Group NV wordt opgericht als holdingmaatschappij. Matexi NV wordt een 100 procent dochteronderneming van Matexi Group NV.
 - > Matexi start in Antwerpen met de herontwikkeling van het oude militaire complex 'Het Militair Hospitaal' tot een groene stadsbuurt: 't Groen Kwartier, dat de hele omringende buurt een nieuw elan geeft.
- 2008** > De raad van bestuur wordt uitgebreid met drie externe bestuurders.
 - > Matexi richt het regiokantoor Waals-Brabant op in Waver.
- 2010** > Matexi richt het regiokantoor Namen en Henegouwen op in Bouge, bij Namen.
- > In de Brusselse gemeente Etterbeek realiseert Matexi met partner ING Real Estate Development een hedendaags en duurzaam kantoorgebouw, Fusio, dat de nieuwe hoofdzetel van Securex wordt.
- > Matexi richt het regiokantoor Warschau op in Polen.
- 2011** > Het regiokantoor voor de provincies Luik en Luxemburg verhuist van Beaufays naar Rocourt, Luik.
- 2013** > Alle bouw- en ontwikkelingsbedrijven binnen de groep -inclusief Tradiplan, Wilma en Entro- komen onder één vaandel: Matexi. De nieuwe slagzin 'Welkom in de buurt' verwoordt waar Matexi duidelijk op inzet: meerwaarde creëren in buurten. Alleen Sibomat blijft behouden als aparte entiteit vanwege de specificiteit van houtskeletbouw.
 - > Matexi verwerft het project Quartier Bleu in Hasselt, dat het bedrijf, samen met een partner, zal ontwikkelen tot een volledig nieuw en duurzaam stadsdeel.
 - > De raad van bestuur wordt uitgebreid met een vierde externe bestuurder.
- 2014** > Het regiokantoor voor de provincie Waals-Brabant verhuist naar een eigen gebouw op een zichtlocatie in Waver.
 - > Matexi levert zijn eerste project op in Polen.
 - > Matexi verwerft de Leopoldtoren in Evere en herontwikkelt het verouderde kantoorgebouw tot een innovatief woonproject met studio's en appartementen.
- 2015** > Matexi start de bouw van het nieuwe stadsdeel tussen het kanaal en de Zenne in Vilvoorde: 4 Fontein. Op termijn komen er zo'n 1.200 wooneenheden, een school, supermarkt en gemeenschapsvoorzieningen.
 - > De raad van bestuur wordt uitgebreid met een vijfde externe bestuurder.

- 2016** > Er is een familiale herschikking van het aandeelhouderschap.
- > In afwachting van de herontwikkeling opent Antwerp Tower de deuren voor een aantal hippe pop-up-initiatieven, die zeer succesvol blijken.
 - > Matexi reikt voor het eerst de Matexi Award uit. Deze -voortaan jaarlijkse- Award bekroont de meest verbindende buurtinitiatieven van België.
- 2017** > Matexi Polen breidt zijn activiteiten uit naar de tweede grootste stad van Polen: Krakau.
- 2018** > De holding Matexi Group, met Matexi als dochter, wijzigt zijn naam in Abacus Group.
- > 't Groen Kwartier in Antwerpen is opgeleverd en verkocht.
 - > 't Groen Kwartier ontvangt de RES-Award voor 'beste woonproject' én een eervolle vermelding op de Italiaanse Gubbio Prize. Het Laere in Roeselare ontvangt de 'Tree Award', voor de centrale rol van groen in het buurtontwerp.
- 2019** > Matexi verandert zijn organisatie naar een projectcentrische structuur.
- 2020** > CEO Gaëtan Hannecart staat 25 jaar aan het roer bij Matexi.
- > Naar aanleiding van zijn 75^{ste} verjaardag houdt Matexi een festiviteitenjaar.
 - > Matexi Polen bestaat tien jaar en kijkt terug op succesvolle projectrealisaties.
 - > Matexi neemt meerderheid aandelen Quartier Bleu in Hasselt over.
- 2021** > Als niet-familiale CEO neemt Olivier Lambrecht de operationele leiding over van Gaëtan Hannecart.
- > De reconversie van Antwerp Tower is een feit en daarmee een van Matexi's hoogste binnenstedelijke reconversie-projecten.
 - > De regiokantoren van de provincies Limburg en Antwerpen verhuizen naar buurten die Matexi zelf ontwikkelde: Quartier Bleu (Limburg) en 't Groen Kwartier (Antwerpen).
- 2022** > Matexi verkoopt een appartementsblok in Quartier Bleu (Hasselt) aan Home Invest Belgium. Het woonblok is bestemd voor de huurmarkt.
- > Matexi verkoopt het retailvastgoed in de sokkel van Antwerp Tower aan Baloise Insurance.
 - > Matexi richt de Energy Service Company (ESCO) Geiser op voor de exploitatie van het warmtenet in Quartier Bleu.
 - > In het project Facimiech in Krakau leveren we de eerste drie residentiële gebouwen met in totaal 71 appartementen op.
- 2023** > We starten de boringen voor het eerste geothermische warmtenet in Wallonië, dat bestemd is voor een gemengd programma van huizen en appartementen.
- > Matexi lanceert samen met vastgoed-dataplatform Realo de Nieuwbouwbarometer, de eerste barometer die de werkelijke prijsevoluties op de Belgische nieuwbouwmarkt opvolgt.
 - > Samen met BNP Paribas Fortis lanceren we in Vlaanderen de huur-en-aankoopformule HappyNest: kandidaat-kopers huren een duurzame energiezuinige nieuwbouwwoning en kunnen deze na enkele jaren aankopen, waarbij een deel van het betaalde huurgeld in mindering wordt gebracht.
 - > Op de plaats van een voormalige koffiebranderij verwelkomt het Grzybowska-project in Warschau zijn eerste bewoners.
 - > Eind 2023 eindigt het mandaat van Olivier Lambrecht als CEO en wordt de structuur van Matexi hertekend naar een monistisch bestuursmodel.

- 2024** > Aan de Beaulieuilaan in Oudergem verwerven we vier voormalige kantoorgebouwen van de Europese Commissie die we zullen herontwikkelen tot woonproject.
- > Antwerp Tower viert een mijlpaal met de verkoop van het 225^e van 241 appartementen.
 - > We lanceren de huur-en-aankoopformule HappyNest in Wallonië.
 - > In Krakau wordt Matexi zowel als ontwikkelaar als voor zijn projecten eervol vermeld in de wedstrijd Ontwikkelaar van het jaar.

- 2025** > Matexi viert zijn 80^e verjaardag. In ons 80^e bestaansjaar reiken we, als buurtontwikkelaar, nog méér de hand uit naar iedereen die begaan is met een warme thuis voor zoveel mogelijk mensen. Onze just cause en baseline Welkom in de buurt staan meer dan ooit centraal.
- > Ook in Polen viert Matexi een verjaardag: we zijn 15 jaar actief op de Poolse markt.
 - > De huur-en-aankoopformule HappyNest verwelkomt de 100^e klant.

In 2024 versterkt **Clémence Hannecart**, eerste van de vijfde generatie, Matexi als Business Manager in Vlaams-Brabant. Eerder (tussen 2020 en 2022) werkte ze al mee in het bedrijf. In 2026 vervoegt **Juliette**, zus van Clémence, Matexi als Developer & Strategic Support.

Als buurtontwikkelaar willen we om ons heen kijken, achteruit kijken, en hieruit de nodige lessen trekken gebaseerd op ervaring: wat maakt dat mensen gelukkig zijn op een bepaalde plek, en het minder zijn elders? Hoe kunnen we bijdragen om meer van deze aangename plekken te creëren?

Gaëtan Hannecart,
Uitvoerend Voorzitter Raad van Bestuur



In **Bergen** herbestemmen we de site van een voormalig rundvee-inseminatiecentrum. Na afbraak van de verlaten gebouwen realiseren we er een woonproject met 45 huizen en een nieuw buurtpark, **Côté Parc**. De voetafdruk van de nieuwe gebouwen zal kleiner zijn dan die van de huidige constructies. Op de site van 3,7 ha zal het park twee ha innemen en planten we 230 bomen en bijna 300 struiken.



Matexi's duurzaamheidsaanpak

Als buurtontwikkelaar hebben we een grote impact op de maatschappij, het klimaat en het milieu. Daar zijn we ons ten volle van bewust. Voor Matexi is duurzaamheid daarom een essentieel onderdeel van onze buurtontwikkelingen, zoals blijkt uit ons ethos 'Planet People Profit'. We creëren duurzame woningen die voldoen aan de noden van het heden, zonder de noden van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Daarnaast stellen we ons duurzaam op in de relaties met al onze stakeholders én houden we de zorg voor een rendabel, betrouwbaar bedrijf steeds in het achterhoofd. Want zonder rendabiliteit en winst kan een bedrijf geen duurzame impact verwezenlijken.

Vanuit dit ethos vertrekt Matexi bewust met een brede kijk op impact. Als buurtontwikkelaar realiseren we onze duurzaamheidsambities niet op één enkel niveau, maar streven we naar positieve bijdragen op vier onderling verbonden lagen: de buurt, de wooneenheid, de organisatie en onze partners. Op elk van deze lagen geven we concreet invulling aan Planet, People en Profit, telkens afgestemd op

de schaal en verantwoordelijkheid die daarbij horen en op de rol die Matexi daarin opneemt.

Om deze samenhang tussen visie en uitvoering te bewaken, hanteert Matexi de Sustainability Matrix als verbindend kader. Deze matrix maakt zichtbaar hoe onze duurzaamheidsambities op een consistente manier worden vertaald naar de praktijk binnen elk van de vier impactlagen.

	 PLANET	 PEOPLE	 PROFIT
Neighbourhood			
Unit / house / apartment			
Organisation			
Partners			

Matexi integreert duurzaamheid structureel in de bedrijfsvoering via duidelijke beleidskeuzes, vaste kaders en transparante rapportering. Daarbij vertrekken we steeds vanuit ons ethos Planet, People en Profit, dat richting geeft aan zowel beleid als uitvoering.

De Sustainability Matrix ondersteunt deze aanpak als overkoepelend kader. Deze matrix verbindt onze duurzaamheidsprincipes met de verschillende impactlagen en laat toe om keuzes, acties en resultaten op een consistente en vergelijkbare manier te volgen doorheen het volledige ontwikkelproces.

Burgemeester Raphaël Dubois en schepen Julien Humblet openen de nieuwe wegenis in onze woonbuurt **Quartier des Hirondelles** in **Borgworm**. We herontwikkelen de tien hectare van de voormalige suikerfabriek tot een ecobuurt met 234 woningen (164 huizen en 70 appartementen) en een nieuw openbaar park van 8.500 m².



Beleidskader

Binnen die aanpak hanteert Matexi een overkoepelend beleidskader dat de visie op Planet, People, Profit en Governance scherp stelt. Dit kader vertaalt deze visie naar thematische prioriteiten en duidelijke beleidsprincipes die richting geven aan keuzes en acties binnen de organisatie.

DUURZAAMHEIDSTHEMA'S

Binnen het beleidskader van Matexi zijn een aantal duurzaamheidsprincipes en -thema's vastgelegd die richting geven aan hoe

duurzaamheid concreet wordt ingevuld. De thema's worden consequent toegepast in zowel onze buurtontwikkelingen als in de werking van de organisatie, en vormen samen de inhoudelijke invulling van onze impact op de verschillende lagen. Ze bieden houvast bij keuzes tijdens het ontwikkelingsproces en bij interne beslissingen, en vormen een gemeenschappelijke referentie voor samenwerking met partners. Ze worden proportioneel toegepast in functie van context, schaal en haalbaarheid.



An aerial photograph showing a residential development in a village. In the foreground, there's a large green field. A dirt road separates it from a row of newly built, two-story houses with red brick facades and brown roofs. Some houses are still under construction, with visible wooden frames and roofs. To the left, there are older, white-painted houses. In the background, a dense cluster of houses forms a village, with a church spire visible. The sky is clear and blue.

In **Wuustwezel** startte de bouw van **80 huizen** in de buurtontwikkeling **Hofakker**. De eerste huizen gingen in verkoop en konden ook al opgeleverd worden. Bestaand groen wordt zo veel mogelijk behouden en meer dan de helft van de site – zo'n 3,5 ha – zal in overleg met de nieuwe bewoners aangelegd worden als nieuw buurtpark.

Transparantie

De recente wijzigingen in de Europese regelgeving rond duurzaamheidsrapportering hebben ertoe geleid dat Matexi vandaag niet langer onder de wettelijke scope van de CSRD en de EU-taxonomie valt. Dit heeft echter geen invloed op de keuze om verder in te zetten op transparante en onderbouwde rapportering. De 'Double Materiality Assessment' die in dit kader werd uitgevoerd, is een belangrijke basis om de relevante thema's, prioriteiten en informatiebehoeften op een gestructureerde manier te blijven opvolgen.

Vanuit die basis kiest Matexi voor een vrijwillige en proportionele rapporteringsaanpak, die meegroeit met de organisatie en de context waarin zij actief is. Vanaf 2026 zal Matexi rapporteren volgens de VSME-standaard, een Europees kader dat toelaat om op een consistente manier inzicht te geven in het beleid, de aanpak en de voortgang van het bedrijf.

In de komende jaren zal Matexi ook inzetten op het formuleren en rapporteren van doelstellingen op langere termijn voor de projectportefeuille, in lijn met de duurzaamheidsthema's binnen Planet, People en Profit, zoals vastgelegd in het beleid.

DUURZAAMHEIDSMONITORING

Het beleid wordt ook vertaald naar een concrete en systematische opvolging van onze activiteiten. Onze Buurtscan, die recent werd vernieuwd, wordt consequent ingezet om project teams vanaf een vroege fase te ondersteunen in hun keuzes. Daarnaast blijft de 'Sustainability Matrix' een standaardinstrument, en werd er een traject gestart om de inhoud daarvan te actualiseren. Samen maken deze tools een gedetailleerde en vergelijkbare opvolging mogelijk, en ondersteunen ze besluitvormingsprocessen binnen Matexi.

De 'Sustainability Matrix' is gebaseerd op de duurzaamheidsthema's in het beleidskader van Matexi en wordt gebruikt om onze impact op elk thema systematisch te meten en te monitoren doorheen het volledige ontwikkelproces. We blijven de matrix regelmatig actualiseren zodat deze relevant en toekomstbestendig blijft. Onze prioriteit blijft dat minimum 90% van de units wordt gerealiseerd in projecten die een duurzaam label behalen na screening. In 2025 was dat het geval voor 96% van onze gescreende projecten.

Verder in dit activiteitenverslag leest u meer over tal van projecten die concrete voorbeelden zijn van onze duurzaamheidsaanpak in de praktijk.

Impact van Matexi op de Sustainable Development Goals

Omdat we het belangrijk vinden onze inspanningen te koppelen aan doelstellingen die wereldwijd erkend zijn, dienen de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties voor Matexi als een belangrijk referentiekader en bron van inspiratie binnen onze duurzaamheidsaanpak. Niet alle SDG's zijn in dezelfde mate relevant voor onze activiteiten, maar SDG 3 (Good Health & Well-Being), SDG 6 (Clean Water & Sanitation), SDG 7 (Affordable & Clean Energy), SDG 12 (Responsible Consumption & Production) en SDG 13 (Climate Action) helpen wel om onze rol

en verantwoordelijkheden binnen een bredere maatschappelijke context scherp te stellen.

In het bijzonder sluit SDG 11 'Sustainable Cities and Communities' nauw aan bij de kern van onze activiteiten als gebiedsontwikkelaar. We creëren de omstandigheden die de bewoners een hoge levenskwaliteit en sociale connectie bieden, met aandacht voor energie-efficiëntie, duurzame mobiliteit en kwalitatieve ruimte, terwijl we ernaar streven om onze impact op het klimaat en het milieu te minimaliseren.

BUURTEN IN DE WERELD

LE QUARTIER DU TRAPÈZE, BOULOGNE-BILLANCOURT (PARIJS), FRANKRIJK

Hoe kunnen we kwalitatief en betaalbaar wonen realiseren? Door inspiratie te halen uit stadsontwikkelingsprojecten die bewezen hebben dat ze werken. In de bestendige zoektocht naar goede oplossingen voor buurtontwikkeling laat Matexi zich inspireren door historische en hedendaagse buurten en stadsontwikkelingsprojecten die goed functioneren.



Waar ooit aan ijtempo nieuwe Renault-wagens van de band rolden en duizenden arbeiders hun dagen sletten tussen assemblagelijnen en rookpluimen, bevindt zich vandaag een van de meest attractieve en leefbare buurten van Groot-Parijs. Quartier du Trapèze in Boulogne-Billancourt transformeerde in 20 jaar tijd van industrieel niemandsland tot een groene parkstad met een uitgeknipte mix van woningen, kantoren, winkels en publieke ruimtes aan de Seine. Deze fraaie ecobuurt, die verrees in het kader van het grootschalige reconversieproject Île Seguin - Rives de Seine, toont hoe een stedenbouwkundige renaissance tegelijk ecologisch, sociaal en economisch kan renderen.

De Renault-site in Boulogne-Billancourt, een voorstad ten westen van Parijs, is een begrip in Frankrijk. Bijna een eeuw lang voerde industriële bedrijvigheid er de boventoon, tot de fabriek op 31 maart 1992 definitief haar deuren sloot. Wat achterbleef was een immens braakliggend terrein vol asbest, olie en beton. In plaats van er opnieuw een omvangrijk industrieel complex of een monofunctionele kantoorwijk neer te poten, viel de keuze op een radicale reconversie, waarbij een duurzaam nieuw stadsdeel van maar liefst 74 ha werd gecreëerd. Dit is opgedeeld in drie buurten, waaronder quartier du Trapèze, die 44,3 ha bestrijkt.

De herbestemmingsplannen kregen officieel groen licht in 2002, waarna het lokale overheidsagentschap 'Val de Seine Aménagement' concreet aan de slag ging. In 2006 startte de bouw van het westelijke deel van quartier du Trapèze. Het oostelijke deel volgde in 2012. Vandaag is deze nieuwe gemengde buurt volledig klaar. Het resultaat: 364.680 m² woningen, 230.068 m² kantoren en 76.810 m² publieke voorzieningen en winkels, ingebed in een zorgvuldig ontworpen stadswaas dat uitmuntende levenskwaliteit koppelt aan ambitieuze duurzame ontwikkeling.

AANTREKKELIJKE PARKSTAD DIE DUURZAAMHEID ADEMT

Quartier du Trapèze biedt plaats aan circa 11.000 inwoners, 10.000 werknemers, 13 publieke voorzieningen, 60 buurtwinkels en een veertigtal bedrijven. Mens, fauna en flora krijgen er alle ruimte om zich optimaal te ontplooiën. Het stedenbouwkundige leidmotief bij de realisatie van de buurt was immers dat grootstedelijke dichtheid niet hoeft te botsen met leefbaarheid. Ze is opgevat als een duurzame 'parkstad' waarin 50% van de oppervlakte is voorbehouden voor royale publieke ruimtes, waarvan de helft bestemd is voor natuur. Centraal ligt het Parc de Billancourt, een groene long van 7 ha die als ontspannings- en ontmoetingsruimte, waterbuffer en ecologisch laboratorium fungeert. Daarnaast duiken er overal in de buurt binnentuinen, groendaken en landschappelijke doorsteken op. De impact op de lokale biodiversiteit is indrukwekkend. Het Parc de Billancourt is uitgegroeid tot een levendig 'biodiversiteitsreservoir' waar meer dan 30 vogelsoorten, diverse vissen, insecten en amfibieën hun thuis vinden. Door de directe verbinding met de groene zones van Île Seguin vormt het park een cruciale schakel in het stedelijke ecosysteem.

Ook technische innovatie en energie-efficiëntie maken deel uit van het nadrukkelijke streven naar duurzaamheid. Alle woningen en kantoren voldoen aan hoge milieustandaarden die een stuk verder gaan dan de klassieke Franse norm, waardoor het globale energieverbruik 33% lager ligt dan in andere Parijse buurten. Bovendien is quartier du Trapèze aangesloten op een geothermisch warmtenet, dat 80% van het koelwater en 35% van het verwarmingswater levert. Dit alles wordt gecombineerd met optimaal regen- en drinkwaterbeheer via een drievoudig rioleringsstelsel en een vooruitstrevende stedelijke mobiliteitsstrategie. Metro en tram liggen op wandelafstand, terwijl de langverwachte lijn 15 van de Grand Paris Express de buurt binnen enkele jaren nog beter zal ontsluiten. Langs de brede lanen loopt een netwerk van voet- en fietspaden dat de Seine verbindt met het hinterland. Het resultaat is een leefgebied waar energie- en waterbeheer, mobiliteit en landschap samen één ecosysteem

vormen. Dat quartier du Trapèze in 2023 als eerste het prestigieuze Franse EcoQuartier Vécuelabel kreeg, als voorbeeld van een exemplarische buurtontwikkeling die haar ecologische doelstellingen ook effectief in de praktijk heeft gebracht, hoeft dan ook niet te verwonderen.

SOCIALE MIX ALS MOTOR VAN STEDELIJKE VERNIEUWING

Naast deze ecologische dimensie profileert quartier du Trapèze zich als een sterk gediversifieerde stad-in-de-stad die eveneens vooruitstrevend is op sociaal vlak. Inclusiviteit was een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van het masterplan, dat uitging van de realisatie van een verzameling multifunctionele macroparcels. Daarbij werd een derde van het woningbestand voorbehouden voor betaalbare huisvesting met een sociaal karakter. Dit vermijdt gentrificatie en zorgt ervoor dat wonen in quartier du Trapèze – en bij uitbreiding de westelijke rand van Parijs – niet enkel haalbaar is voor de 'happy few'. Hoogopgeleide professionals, jonge gezinnen en sociale huurders leven er naast elkaar. Bakkerijen, supermarkten, cafés, restaurants, sport- en recreatiefaciliteiten en tal van medische en publieke voorzieningen zoals apotheken, scholen en crèches bieden hen alles waar ze nood aan hebben.

Ook bedrijven en kantoren vinden overigens vlot de weg naar de nieuwe buurt, met dank aan haar prima ligging en vlotte bereikbaarheid. En aan hoogwaardige architectuur is evenmin gebrek. Denk bijvoorbeeld aan het nieuwe Gymnasium van architectenbureau Charlier-Dalix, waar een uitgestrekte daktuin is ingericht als zowel ecologische zone en avontuurlijke groene speelruimte. Of het Maison Saint-François-de-Sales van Brenac & Gonzalez et Associés, een 21ste-eeuwse kapel die met haar bijzondere vormgeving perfect bij het vooruitstrevende karakter van quartier du Trapèze past. De nieuwe buurt verenigt mens en natuur in één coherent, stedelijk geheel dat qua leefbaarheid, ecologische performantie en sociale diversiteit erg hoge ogen gooit. Zo bewijst ze dat duurzame stedelijke verdichting niet louter draait om extra bebouwing, maar vooral om slim ruimtegebruik en toekomstgericht ontwikkelen.

GOVERNANCE



Deugdelijk bestuur

Deugdelijk bestuur is de wijze waarop ondernemingen worden bestuurd, beheerd en gecontroleerd. Het omvat een reeks regels en procedures voor de besluitvorming binnen de onderneming en verdeelt zo de verantwoordelijkheid over de raad van bestuur, managers, aandeelhouders, vennootschappen en andere beheerders. Wereldwijd wordt deugdelijk bestuur een steeds belangrijkere factor om de mate van duurzaamheid binnen een bedrijf te meten.

Reeds 80 jaar is Matexi een familiebedrijf, met anno 2025 familieleden van de vierde generatie als aandeelhouders. We zijn sterk lokaal verankerd en zetten in op een transparante bedrijfsstructuur. Zo moedigen we werknemers aan om openlijk hun feedback te delen en voorzien we daarvoor de nodige middelen. Daarnaast bevragen we onze werknemers regelmatig om sterke punten en mogelijkheden tot verbetering te identificeren. Ook over de financiën is Matexi transparant: de financiële status is bekend voor medewerkers en wordt jaarlijks publiek gemaakt in het activiteitenverslag.

Reeds in 2008 koos Matexi ervoor om de raad van bestuur te versterken met externe bestuurders. In 2025 bestaat de raad van bestuur zo voor meer dan de helft uit externe bestuurders. Naast de raad van bestuur beschikt Matexi over een Audit & Risk Committee om toe te zien op de integriteit van de financiële informatiestrekking, en over een Nomination & Remuneration Committee, om de raad van bestuur te adviseren over hr- en remuneratierelateerde zaken. Net als in de raad van bestuur zetelen ook in deze subcomités verschillende externe bestuurders.

Als familiebedrijf is het belangrijk om een duidelijke keuze te maken: staat de onderneming ten dienste van de familie of de familie ten dienste van de onderneming. Vanaf dan gaat het om consequent handelen en moedig zijn. Als aandeelhouders hebben we de keuze gemaakt dat de familie ten dienste van de onderneming staat.

Raad van bestuur en comités

Raad van bestuur

De raad van bestuur staat in voor de goedkeuring van de strategie en het algemene beleid en voor het toezicht op de concrete uitvoering van het businessplan en de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen. De raad van bestuur van Matexi vergaderde zeven keer in 2025.

De raad van bestuur bestaat op 31/12/2025 uit zeven leden, onder wie vier externe bestuurders en drie vertegenwoordigers van de familie. De ratio van onafhankelijke bestuurders is 4/7 en de vrouw-man ratio is 0,75.

> **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)

Bestuurder sedert 1994

- bestuurder en uitvoerend voorzitter raad van bestuur Matexi
- gedelegeerd bestuurder Abacus Invest, Abacus Group en QuaeroQ
- bestuurder Matexi Group en Sibomat
- bestuurder SIPEF
- voorzitter en medeoprichter YouthStart vzw
- lid Senaat KU Leuven
- oprichter Belgium's 40 under 40

> **Bruno Vande Vyvere** (voor Brunim NV)

Bestuurder sedert 2003

- bestuurder Abacus Invest, Abacus Group, Matexi en Matexi Group

> **Bénédicte Vande Vyvere** (voor Nimmobo NV)

Bestuurder sedert 2013

- bestuurder Abacus Invest, Abacus Group, Matexi en Matexi Group

> **Karel Van Eetvelt** (voor Dorebor BV)

Bestuurder sedert 2013

- bestuurder Matexi, Matexi Group
- voorzitter Sporta vzw
- bestuurder Eyckerheyde vzw
- bestuurder Vlaamse Wielerschool vzw

- bestuurder Syntra AB
- voorzitter Captains of Cycling (Lotto Cycling)

> **Walter de Boer** (voor NG 53 Consult BV)

Bestuurder sedert 2017

- bestuurder Matexi, Matexi Group
- voorzitter Bouwfonds Kunststichting
- bestuurder Bouwfonds Cultural Fund, International Foundation Housing Planning (IFHP), en Behoud en Ontwikkeling en Exploitatie Industrieel erfgoed (BOEi)
- bestuurder International New Town Institute

> **Sonja Rottiers** (voor SdL Advice BV)

Bestuurder sedert 2020

- bestuurder Matexi, Matexi Group
- onafhankelijk bestuurder, voorzitter Audit, Risk & Compliance Comité, lid van het Nominatie & Remuneratie Comité bnode NV
- onafhankelijk bestuurder, voorzitter van het Audit & Risk Comité, lid van het Remuneratie Comité Pinnacle Pet Group Ltd (PPG - Jab Holding Company LLC)
- voorzitter HDA Assurances en onafhankelijk bestuurder, voorzitter Audit & Risk Comité Agila Versicherungen GmbH (PPG Ltd)

> **Lieve Mostrey**

Bestuurder sedert 2024

- bestuurder Matexi, Matexi Group
- bestuurder Belfius
- bestuurder Danske Bank

> **Frank Vlayen** (voor Dijleberg CommV)

Senior advisor sedert 2024

- senior advisor Matexi, Matexi Group
- partner Waterland Private Equity
- bestuurder Leo Stevens Private Banking
- bestuurder De Singel vzw
- bestuurder Mobile School vzw

Audit & Risk Committee

Het Audit & Risk Committee is een adviserend orgaan van de raad van bestuur van Matexi.

Het Audit & Risk Committee ziet toe op en evalueert de integriteit (juistheid, volledigheid) van de financiële informatieverstrekking, de administratieve organisatie en interne controlesystemen en de riskmanagementsystemen. Het committee superviseert de werkzaamheden van de commissaris en fungeert als bijkomend aanspreekpunt voor de commissaris, zonder afbreuk te doen aan de rol van de raad van bestuur.

Het kan auditopdrachten opdragen aan het management of aan de interne auditor, en zal geïdentificeerde tekortkomingen of zwakheden

in het interne controlesysteem, alsook een eventueel 'remediation plan', bespreken met het management en/of de commissaris.

Het Audit & Risk Committee bestaat op 31/12/2025 uit drie leden van de raad van bestuur. Een externe bestuurder wordt door de leden aangewezen als voorzitter.

- > **Sonja Rottiers** (voor SdL Advice BV)
– voorzitter
- > **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
- > **Lieve Mostrey**

Het Audit & Risk Committee rapporteert op kwartaalbasis aan de raad van bestuur en kwam vijf keer samen in 2025.

Nomination & Remuneration Committee

Het Nomination & Remuneration Committee is een adviserend orgaan van de raad van bestuur van Matexi.

Het kan beraadslagen en voorstellen formuleren aan de raad van bestuur over volgende onderwerpen:

- > het hr-beleid
- > de samenstelling van de raad van bestuur, het audit & risk committee, het nomination & remuneration committee en het executive committee
- > het vergoedingsbeleid voor de leden van de raad van bestuur, het algemeen remuneratiebeleid en de individuele

verloningspakketten van de leden van het executive committee

- > de successieplanning betreffende de functies binnen het executive committee

Het Nomination & Remuneration Committee van Matexi bestaat op 31/12/2025 uit:

- > **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
– voorzitter
- > **Bénédicte Vande Vyvere** (voor Nimmobo NV)
- > **Karel Van Eetvelt** (voor Dorebor BV)
- > **Walter de Boer** (voor NG 53 Consult BV)

Het kwam vier keer samen in 2025.

Investment Committee

Het Investment Committee is verantwoordelijk voor de evaluatie van de investeringsvoorstellen op zes belangrijke momenten in de loop van een vastgoedproject en is gemachtigd – krachtens een bevoegdheidsdelegatie vanwege de raad van bestuur – om investeringsbeslissingen te nemen binnen het vastgelegde investeringsbeleid.

Het Investment Committee bestaat op 31/12/2025 uit:

- > **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
 - voorzitter
- > **Bruno Vande Vyvere** (voor Brunim NV)

Daarnaast nemen ook volgende leden van het executive committee deel aan de vergaderingen van het Investment Committee:

- > **Didier Delplanque** (voor Kalis BV)
 - Construction & Sales Director
- > **Ivan Van de Maele** (voor De Blauwhoeve BV)
 - Secretary General

- > **Kristoff De Winne** (voor DW Consulting BV)
 - Acquisition & Development Director
- > **Rik Neckebroeck** (voor RisasoN BV)
 - Chief Financial Officer

Investeringsvoorstellen worden gepresenteerd door drie leads die samen verantwoordelijk zijn voor een vastgoedproject: de Business Lead, de Construction Lead en de Finance & Administration Lead. In functie van de regio en de markt worden ook de respectievelijke Regional Business Director en de Business Manager betrokken bij de besluitvorming.

Het Investment Committee kwam in 2025 met uitzondering van de zomermaanden bijna wekelijks samen, zo'n 40 keer in totaal.

Governance draait vandaag om duurzame waardecreatie niet alleen voor aandeelhouders, maar ook voor medewerkers, klanten, de samenleving en toekomstige generaties.

Sandra Gobert,
Executive Director Guberna

Corporate management

Executive Committee

De raad van bestuur is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig zijn voor de belangen van Matexi. Daarnaast werkt de raad van bestuur via een specifieke bevoegdheidsdelegatie samen met het uitvoerend management, dat zich organiseert in een ad hoc executive committee (het "Exco"), en kent het bevoegdheden van dagelijks bestuur toe aan de uitvoerend voorzitter en de leden van dit Exco.

Het Executive Committee bestaat uit onderstaande leden, waarbij de vrouw-man ratio 0,10 is.

- > **Gaëtan Hannecart** (voor Vauban NV)
 - Uitvoerend voorzitter
- > **Didier Delplanque** (voor Kalius BV)
 - Construction & Sales Director
- > **Frederik Van Damme** (voor Fortjen BV)
 - Regional Business Director (RBD) Regio Oost- en West-Vlaanderen
- > **Ivan Van de Maele** (voor De Blauwhoeve BV)
 - Secretary General, Tax & Legal Director (tot 06/2026)
- > **Kristoff De Winne** (voor DW Consulting BV)
 - Acquisition & Development Director
- > **Kristof Restiau** (voor Joined 4CS BV)
 - Regional Business Director (RBD) Regio Antwerpen-Limburg-Vlaams-Brabant
- > **Martine Rorif** (voor Martine Rorif BV)
 - Regional Business Director (RBD) Regio Brussel-Wallonië-GH Luxemburg
- > **Matthias Dossche** (voor Marvalis BV)
 - People & Organisation Director
- > **Mirosław Bednarek**
 - Regional Business Director (RBD) Regio Polen
- > **Pieter Puelinckx** (voor SGLL Strategies BV)
 - Tax & Legal Director (vanaf 06/2026)
- > **Rik Neckebroeck** (voor Risason BV)
 - Chief Financial Officer

Effectieve corporate governance steunt op een heldere taakafbakening tussen de raad van bestuur en het uitvoerend management, waarbij een open dialoog en wederzijds respect de kwaliteit van strategische besluitvorming versterken.

BUURTEN IN DE WERELD

HAFENCITY, HAMBURG, DUITSLAND

Hoe kunnen we kwalitatief en betaalbaar wonen realiseren? Door inspiratie te halen uit stadsontwikkelingsprojecten die bewezen hebben dat ze werken. In de bestendige zoektocht naar goede oplossingen voor buurtontwikkeling laat Matexi zich inspireren door historische en hedendaagse buurten en stadsontwikkelingsprojecten die goed functioneren.

De lat lag hoog toen Hamburg bijna 30 jaar geleden startte met de grootschalige herontwikkeling van 157 ha voormalige havenzone. HafenCity moest niet enkel uitgroeien tot een levendige buurt langs de Elbe, maar vooral ook een blauwdruk zijn voor de creatie van nieuwe (binnen)steden aan het water. Missie geslaagd, kunnen we inmiddels stellen. Wat begon als een uiterst gedurfde ambitie – pal in getijdengebied circa 2,4 miljoen m² bovengrondse bruto vloeroppervlakte realiseren – groeide uit tot Europa's grootste stadsontwikkelingsproject. Klimaatadaptatie, duurzaamheid en sociale inclusie zijn er geen goedkope marketingtermen, maar dragers van een allesomvattend stedenbouwkundig model dat nog decennialang zijn stempel zal drukken.

Wie vandaag door HafenCity wandelt, kan het zich amper nog voorstellen, maar eind vorige eeuw was dit indrukwekkende stadsdeel niet meer dan een uitgestrekt niemandsland van kades, opslagloodsen en andere industriële relictten. In tegenstelling tot de vroegere haven, die eeuwenlang de economische motor van de Hanzestad was en de kiem legde voor het ontstaan van de huidige metropool, is het dus nog relatief jong. Pas in 1997, toen de opmars van het containervervoer de traditionele havenactiviteiten definitief overvleugelde, besloot de stad het gebied heruit te vinden en er een volwaardige deel van het centrum van te maken. Niet met dijken of andere infrastructurele maatregelen, maar via een nauwe interactie tussen land en water.

Om alles in goede banen te leiden, richtte de stad HafenCity Hamburg GmbH op, een publieke ontwikkelingsmaatschappij die tegelijk grond-eigenaar, kwaliteitsbewaker en projectregisseur is. Zij ziet HafenCity niet als een verzameling individuele vastgoedprojecten, maar als ideale hefboom om de stad op een holistische manier richting toekomst te piloteren. Het in 2000 goedgekeurde masterplan introduceerde een compact en flexibel stedelijk raster met een fijnmazige functiemix: wonen, werken, onderwijs, cultuur, toerisme en handel verenigd in één weefsel met een grote densiteit en een karakteristieke maritieme uitstraling. Dit nieuwe

stuk Hamburg zorgt voor een forse uitbreiding van het bestaande centrum – met maar liefst 40 %! – en bestaat uit tien buurten met een breed scala aan stedelijke typologieën. Vandaag zijn er al 92 nieuwe projecten gerealiseerd – goed voor 8.000 inwoners en 930 bedrijven – en zijn er nog 50 in aanbouw of gepland. De beoogde eindbalans van dit alles: circa 7.500 woningen voor 16.000 inwoners, 7.000 studenten, 45.000 jobs (waarvan 35.000 in kantoren) en dagelijks 80.000 bezoekers.

VOORBEELDPROJECT VOOR KLIMAATADAPTIEF BOUWEN

De eerste ontwerpkeuze was ook de meest radicale: bouwen in een waterrijk gebied zonder dijkbescherming. In plaats daarvan werden kunstmatig verdichte heuvels aangelegd, die hoog genoeg zijn om de zwaarste stormvloed te weerstaan (7,5 à 8 meter boven zeeniveau). De plinten van de aanpalende gebouwen fungeren als waterdichte sokkels met parkeergarages en technische ruimtes. De kades en wandelpromenades liggen lager, zodat ze tijdelijk kunnen overstroomd zonder schade te veroorzaken. Zo ontstond een nieuwe stedelijke topografie die het water omarmt in plaats van weert, waarbij de publieke ruimte letterlijk en figuurlijk meedeint op het ritme van de rivier. HafenCity geldt dan ook als voorbeeldproject voor klimaatadaptief bouwen in overstromings-gevoelige gebieden. Daarnaast is de ontwikkeling



van het gebied maximaal geënt op stedenbouwkundige kwaliteit. Bij aanbestedingen voor residentieel vastgoed geeft bijvoorbeeld niet het hoogste bod de doorslag, maar wel het beste gebruikskoncept. Zo behoudt de stad de regie over het tempo, de architecturale diversiteit en de maatschappelijke meerwaarde van nieuwe ontwikkelingen, terwijl er tevens voldoende ruimte blijft voor stedelijke innovatie.

Ook duurzaamheid is een cruciale prioriteit. Alle gebouwen moeten sinds 2007 over het onafhankelijke HafenCity Ecolabel beschikken, dat geregeld geactualiseerd wordt. Energie-efficiëntie, CO₂-reductie, bevordering van de biodiversiteit, circulair energie-, water- en materiaalbeheer... al deze aspecten worden sterk gevalideerd. Bovendien moeten alle gebouwen in HafenCity worden aangesloten op twee warmtenetten. Alleen al in het oostelijke deel leidt dit tot een CO₂-besparing van 12.000 ton per jaar in vergelijking met een op aardgas gebaseerde warmtevoorziening. Tot slot is er qua mobiliteit evenmin iets aan het toeval overgelaten. Straten zijn ingericht voor voetgangers en fietsers, het openbaar vervoer en deelvoertuigen krijgen voorrang op particulier autobezit en parkeren gebeurt grotendeels ondergronds.

SOCIALE STRATEGIE ALS FUNDAMENT

HafenCity heeft zich in een mum van tijd ontpopt tot bucketlistmateriaal voor iedereen die Hamburg wil leren kennen. Dit is niet enkel te danken aan het unieke stedenbouwkundige profiel van het gebied, maar ook aan zijn esthetische veelzijdigheid. Enerzijds zijn de sporen van het rijke industriële verleden er nog steeds erg tastbaar – zie bijvoorbeeld de pakhuizen in Speicherstadt (sinds 2015 UNESCO-werelderfgoed), die met hun rijzige gestalte en typerende baksteenfaçades de toegangspoort

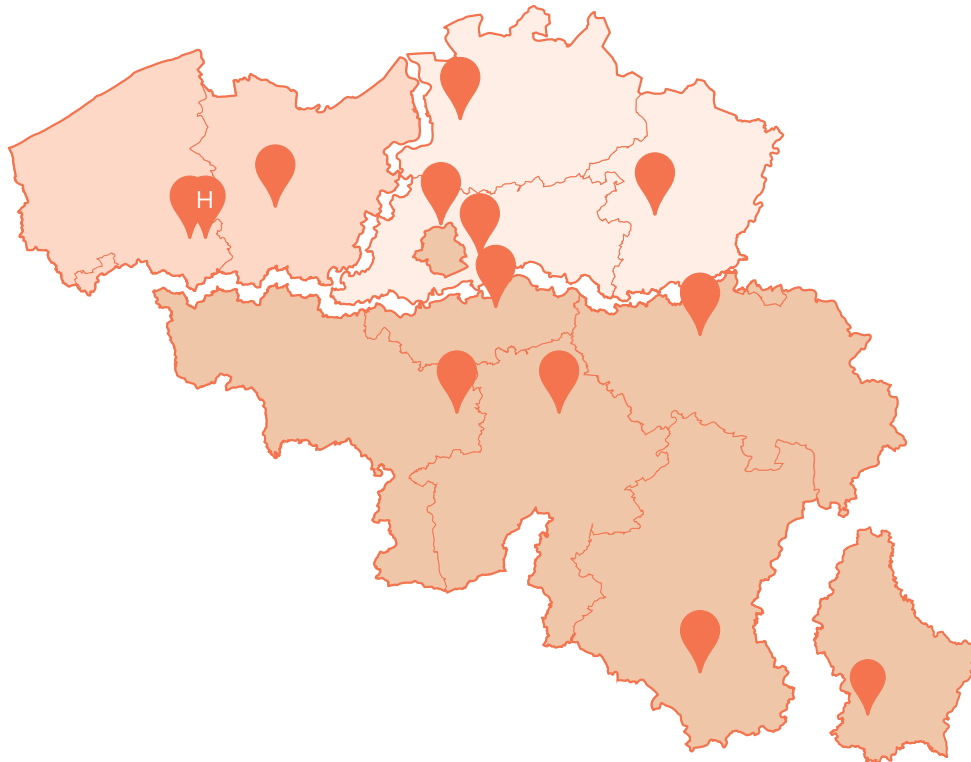
tot HafenCity vormen – anderzijds verrezen er tal van nieuwe architecturale blikvangers, zoals de imposante Elbphilharmonie. Keerzijde van de medaille is wel dat er gentrificatie dreigt, terwijl HafenCity allerminst bedoeld is als enclave voor de elite. Daarom wordt een derde van de ontwikkelde woonruimte sinds 2011 gesubsidieerd door de overheid. In de praktijk komt dit neer op 1.700 à 2.200 wooneenheden aan 7,10 tot 9,20 euro/m², aangevuld met huurwoningen van woningcorporaties (9,50 tot 14 euro/m²) en woningbouw aan gereguleerde prijzen (11,5 tot 13 euro/m²). Dit werpt zijn vruchten af, want het aandeel huishoudens met kinderen ligt er met 26,4% reeds een stuk hoger dan het Hamburgse gemiddelde van 19%.

Kortom: HafenCity is geen sociale buurt – ook de vrije markt speelt er – maar vloeide wel voort uit een sociale strategie: een model dat diversiteit verankert in elke fase van de ontwikkeling en zo het idee van betaalbaar wonen in de binnenstad levend houdt. Waar ooit de befaamde vrijhaven lag, stroomt nu stedelijk leven, met dank aan een combinatie van een hoge bevolkingsdichtheid en een enorm aandeel publieke ruimte (38 % van de volledige oppervlakte), waaronder 10,5 kilometer kustlijn, bijna 14 kilometer promenade en tal van parken en pleinen. Tegelijk is het aandeel benodigde verkeersruimte er gereduceerd tot 23%. HafenCity toont met andere woorden dat toonaangevende stadsontwikkeling begint bij een kwalitatief model dat duurzaamheid, inclusiviteit en beleving slim weet te verzoenen, zonder zich vast te rijden in vooraf bepaalde dogma's. Dankzij de combinatie van publieke regie, iconische architectuur, klimaatbewust bouwen en een uitgekende sociale mix is het effectief een blauwdruk voor stedelijke vernieuwing aan het water, in Hamburg én de rest van Europa.

ONZE ACTIVITEITEN IN 2025

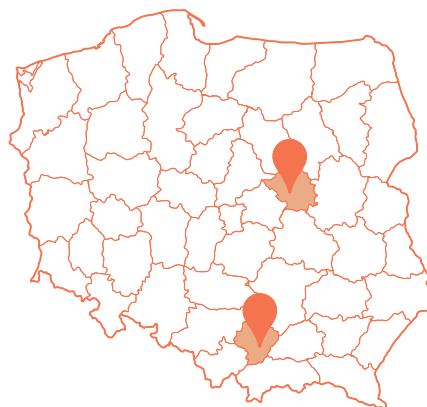


Bij Matexi kiezen we zeer bewust voor een directe en lokale verankering van onze organisatie. We werken vanuit vier regio's waarbinnen wij actief zijn in de verschillende lokale markten, en waarbij het onze ambitie is om onze positie als 'respected local champion' verder uit te bouwen en te verstevigen.



VIER REGIO'S

-  Regio West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen, vanuit onze kantoren in Waregem en Eke
-  Regio Antwerpen, Limburg, Vlaams-Brabant, vanuit onze kantoren in de steden Antwerpen, Hasselt en Grimbergen
-  Regio Brussel, Waals-Brabant, Luik, Henegouwen, Namen, Luxemburg en Groothertogdom Luxemburg, vanuit onze kantoren in de steden Brussel, Waver, Luik, Fleurus en Mamer
-  Regio Polen vanuit onze kantoren in Warschau en Krakau
-  Matexi-hoofdzetel vanuit Waregem



Lokale verankering

Buurtontwikkeling is en blijft een zeer plaatsgebonden activiteit. “Locatie, locatie en locatie zijn de drie belangrijkste kenmerken van succesvolle vastgoedprojecten”, gaat het gezegde in de sector.

Alles vertrekt vanuit onze vier regio's: Regio Oost- en West-Vlaanderen, Regio Antwerpen, Limburg, Vlaams-Brabant, Regio Brussel, Wallonië, Groothertogdom Luxemburg en Regio Polen. Binnen deze regio's zijn onze Business Managers de ambassadeurs van Matexi in de lokale markten, vanuit ons lokaal netwerk van kantoren en hubs. Samen met hun collega's kennen ze de steden en gemeenten als geen ander en streven ze ernaar om onze positie als 'respected local champion' verder uit te bouwen en te verstevigen.

Het resultaat van die dialoog met de omgeving is dat Matexi snel de juiste marktopportunities herkent en erkent.

Op die manier slagen we er ook in om beter te beantwoorden aan de noodzaak om kwaliteitsvolle woonclusters optimaal in de bestaande omgeving te integreren. Een doel dat Matexi bij elke nieuwe realisatie nastreeft. Tevens ziet Matexi erop toe dat elke ontwikkeling een meerwaarde vormt voor de hele buurt.

Matexi en zijn dochterondernemingen verlenen een directe tewerkstelling aan meer dan 300 medewerkers en een indirecte tewerkstelling aan meer dan 3.000 werknemers die dagelijks aan de slag zijn op onze werven.

Er is een grote behoefte aan duurzame, energiezuinige woningen. Veel jonge gezinnen zijn op zoek naar kwalitatieve woningen in eigen gemeente en woonprojecten van Matexi voldoen aan de vraag naar toekomstgerichte woningen. We zijn ook bijzonder blij dat er in dit project wordt ingezet op kwalitatieve collectieve ruimtes en diensten. Deze groen ingerichte en autoluwe buurt draagt bij aan de leefbaarheid van de regio.

Tom Tachelet,
Burgemeester Wijnegem, over woonbuurt Ertbrugge



Regionaal Management Antwerpen, Limburg, Vlaams-Brabant



Regionaal Management Oost-Vlaanderen, West-Vlaanderen



Regionaal Management Brussel, Wallonië, Groothertogdom Luxemburg



Regionaal Management Polen

Regionaal management

Elk Regional Management Team kent zijn markt en de mogelijkheden en werkt volgens de projectcentrische aanpak. Daarbij staat het project centraal en zijn zowel de Business Lead, de Construction Lead als de Finance & Administration Lead samen verantwoordelijk voor het succes van het project.

De Business Managers beheren de Business Portfolio's (BP). Hun rol is divers: goede contacten onderhouden met publieke organisaties, overheden en grondeigenaars; zoeken naar, analyseren en aankopen van gronden; ontwikkelingsmogelijkheden op de aangekochte sites onderzoeken en uitwerken; het vergunningstraject en de commercialisatie van de buurtontwikkelingen aansturen.

Elke Business Manager (BM) werkt nauw samen met de Regional Construction Manager (RCM), de Regional Finance & Administration Manager (RFAM), de Regional Sales Manager (RSM) en de Regional Legal Manager (RLM).

Onze gedecentraliseerde structuur, gebaseerd op lokale verankering en doordrongen van een ondernemende bedrijfscultuur, laat ons toe om snel, gefocust en verantwoord te handelen, waarbij het voor onze experts duidelijk is wat er van hen wordt verwacht met betrekking tot ons businessmodel, onze strategie en onze waarden. Deze werkwijze stelt ons in staat om, in elke lokale markt waar we actief zijn, buurten te verbeteren en betaalbare energiezuinige woningen aan te bieden.

REGIO ANTWERPEN – LIMBURG – VLAAMS-BRABANT

- > RBD: **Kristof Restiau**
- > RCM: **Stefan Vanstraelen**
- > RFAM: **Sofie Driesen**
- > RSM: **Joost van der Elst**

REGIO OOST-VLAANDEREN & WEST-VLAANDEREN

- > RBD: **Frederik Van Damme**
- > RCM: **Johan Van Splunder**
- > RFAM: **Kim Gelaude**
- > RSM: **Gregory Deweer**

REGIO BRUSSEL – WALLONIË – GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

- > RBD: **Martine Rorif**
- > RCM: **Eric Renier**
- > RFAM: **Jonathan Alexandre**
- > RSM: **Murphy Lammens**
- > RLM: **Vanessa Vêriter**

REGIO POLEN

- > RBD: **Mirosław Bednarek**
- > RCM: **Marek Straszak**
- > RFAM: **Zofia Szymonska**
- > RSM: **Katarzyna Mirota**

Naast het regionale management van onze lokale markten bundelen we specifieke expertise ook in volgende Business Portfolio's: BP Invest (Manager **Benôit Chauvin**), BP Retail (Manager **Steven Bervoets**), BP Longterm Projects (Manager **Frederik Van Damme**).

CENTRALE TEAMS IN KNOWLEDGE CLUSTERS

De centrale teams in de knowledge clusters ondersteunen de regio's vanuit ons kantoor in Waregem.

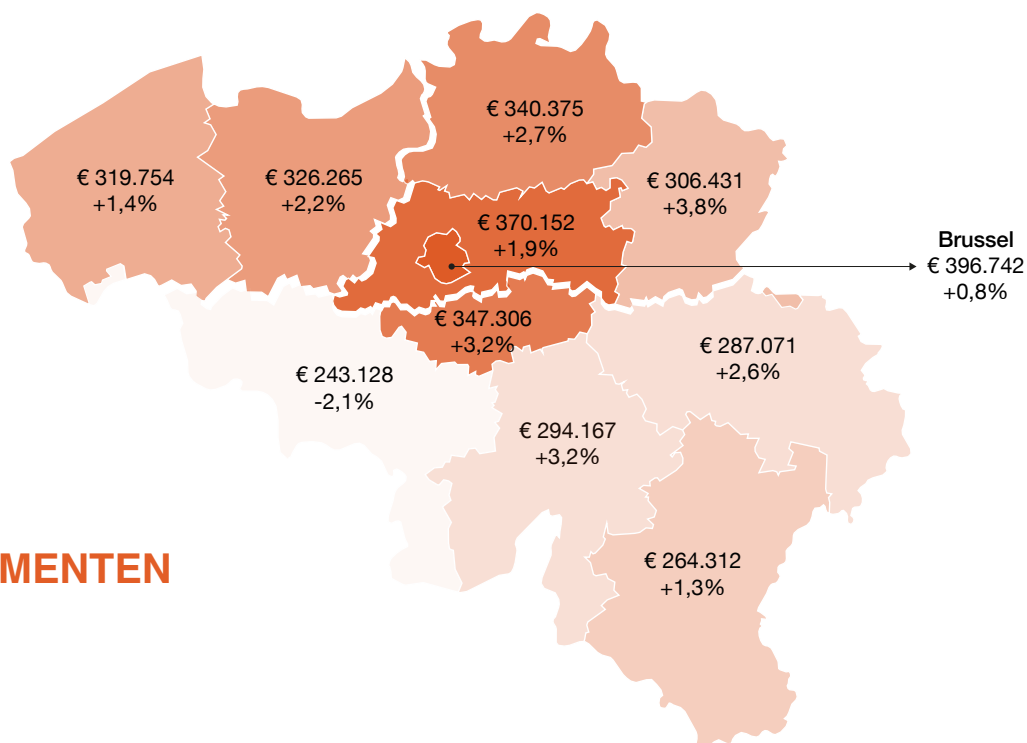
Via de centrale teams, waaronder onze Neighbourhood Studio, bouwt MATEXI deskundigheid op rond specifieke thema's. Daardoor kunnen we effectiever omgaan met complexe en veelomvattende opdrachten en sneller reageren op veranderingen in de markt of op het vlak van technologie.



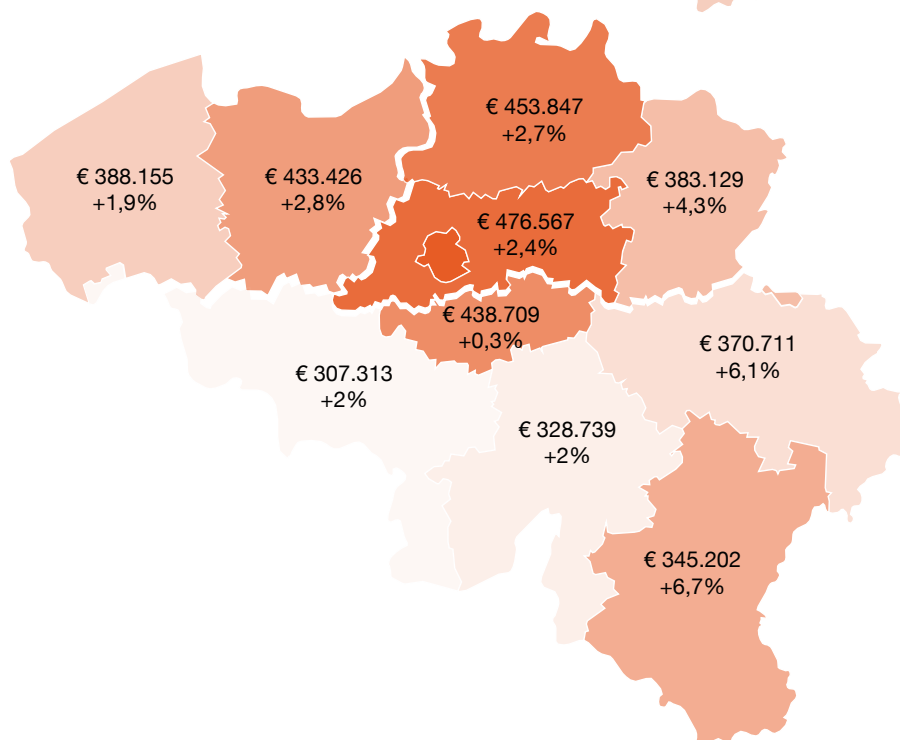
Uit onze Nieuwbouwbarometer:
nieuwbouwprijzen van eind 2025
(excl. btw) en de prijsevolutie
t.o.v. 2024 voor een typisch
Belgisch huis, nl. een halfopen
bebouwing van 160m² met drie
slaapkamers, badkamer en tuin.
Bij appartementen gaat het om
een oppervlakte van 95m² met
twee slaapkamers en badkamer.
Voor Brussel werd geen huizen-
prijs berekend gezien het
beperkte aantal gegevens voor
nieuwbouwhuizen.



APPARTEMENTEN



HUIZEN



Analyse van de residentiële vastgoedmarkt in België, Polen en Luxemburg in 2025

In 2025 kende de residentiële vastgoedmarkt in België en het Groothertogdom Luxemburg een voorzichtige heropleving, na de afkoeling in voorgaande jaren. Het vertrouwen herstelde geleidelijk en de marktactiviteit nam licht toe. De nieuwbouwmarkten in de Poolse steden Warschau en Krakau vertoonden daarentegen een gemengd beeld. In Warschau bleef de markt, ondanks een stijgend aanbod, grotendeels in evenwicht. Ontwikkelaars slaagden erin hun nieuwe projecten beter af te stemmen op de marktvraag, zonder dat dit leidde tot overmatige voorraden. In Krakau waren de verkoopresultaten minder gunstig: het aantal transacties daalde met 4,1% ten opzichte van 2024, terwijl het aantal nieuwe projecten hoger lag dan de verkoop, wat resulteerde in een oplopend aanbod tegen het einde van het jaar. Algemeen blijft de vraag naar energetisch performante woningen hoog. De secundaire markt trok in 2024 en 2025 voorzichtig aan, al blijft de nieuwbouwmarkt onder druk staan door relatief hoge rentevoeten en dure overbruggingskredieten.

Residentiële vastgoedmarkt in België

De Belgische residentiële vastgoedmarkt kende na enkele uitzonderlijk sterke jaren een duidelijke afkoeling in 2023, een trend die zich voortzette in 2024. In 2025 was er sprake van een beperkte heropleving. Volgens de Notarisbarometer lag het aantal vastgoedtransacties 14,2% hoger dan in 2024. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan de daling van de hypotheekrentes in de loop van 2024 en aan een wijziging in de registratierechten in Wallonië, waardoor veel transacties werden uitgesteld naar 2025.

Ondanks de nog steeds relatief hoge rentevoeten en het beperkte aantal transacties bleven de prijzen van nieuwbouwvastgoed in 2025 stijgen. Volgens de Nieuwbouwbarometer van Matexi en Realo namen de prijzen van nieuwbouwappartementen met 1,95% toe, tot gemiddeld €319.055 in het vierde kwartaal van 2025. Nieuwbouwhuizen stegen met 2,59% tot gemiddeld €395.974. Deze prijsstijgingen

vonden echter vooral plaats in de eerste helft van het jaar. In het vierde kwartaal daalde de prijs van nieuwbouwappartementen licht (-0,38%), terwijl die van nieuwbouwhuizen nagenoeg stabiel bleef (-0,01%).

Na een daling in 2024 stegen de hypothecaire rentevoeten opnieuw vanaf medio 2025, onder meer door handelsspanningen en geopolitieke onzekerheid. De rente steeg van 2,84% in januari 2025 tot 3,32% in januari 2026 (Nationale Bank van België).

Tot slot werden in 2025 bouwvergunningen uitgereikt voor 42.278 woningen (6,5 miljoen m²), een daling van 4,1% op jaarbasis en een bevestiging van een meer langdurige trend waarin het aanbod van nieuwbouwvastgoed onder druk staat. Ongeveer 55% van deze vergunningen had betrekking op appartementen.



In de buurt **Botermelk** in **Aalst** zullen er in totaal 243 gezinnen een nieuwe thuis hebben. De laatste projectfase kwam tot stand na een nieuw masterplan, dat aandacht besteedt aan meer kwalitatief en toegankelijk openbaar groen, infiltratiezones voor de waterhuishouding en speelinfrastructuur in de te ontwikkelen zone van zo'n twee ha.



Enkele cijfers over de markten waarin Matexi actief is

BELGIË

Oppervlakte: 30.688 km²
Bbp per capita van de bevolking (2024): 47.300 euro

Markt	Oppervlakte (ha)	Aantal inwoners	Bevolkings-dichtheid	Aantal huishoudens	Aantal units
Vlaanderen					
Antwerpen	287.612	1.921.189	618	829.965	795.128
Limburg	242.743	904.625	350	339.414	370.248
Oost-Vlaanderen	300.705	1.602.532	486	696.488	659.087
Vlaams-Brabant	211.835	1.204.541	517	498.478	477.730
West-Vlaanderen	319.659	1.231.585	371	556.000	537.587
Wallonië					
Henegouwen	381.283	1.365.328	349	573.219	587.677
Luik	385.712	1.122.925	280	481.992	489.478
Luxemburg	445.925	296.008	62	112.474	122.568
Namen	367.482	505.348	360	202.484	214.293
Waals-Brabant	109.720	415.381	352	166.876	166.876
Brussel	16.242	1.255.795	7.044	581.970	525.706

POLEN

Oppervlakte: 322.575 km²
Bbp per capita van de bevolking (2024): 30.200 euro

Markt	Oppervlakte (ha)	Aantal inwoners
Warschau	51.724	1.863.845
Krakau	32.685	809.168

GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG

Oppervlakte: 2.586 km²
Bbp per capita van de bevolking (2024): 92.200 euro

Markt	Oppervlakte (ha)	Aantal inwoners	Aantal huishoudens
Groothertogdom Luxemburg	258.600	684.940	Ca. 300.000



Residentiële vastgoedmarkt in Polen

In Polen vertoonde de residentiële vastgoedmarkt in 2025 een gemengd maar voorzichtig herstellend beeld. In Warschau bleef de markt, ondanks een groeiend aanbod, in evenwicht. In Krakau daarentegen bleven de verkoopresultaten achter bij die van 2024 en nam het aanbod verder toe doordat het aantal nieuwe projecten hoger lag dan het aantal verkopen.

Dit verschil weerspiegelde zich ook in de prijsontwikkeling. In Warschau stegen de

prijzen van verkochte appartementen met 7,1% op jaarbasis, terwijl in Krakau een lichte prijsdaling van 1,1% werd opgetekend.

In totaal werden in Polen 208.792 woningen opgeleverd in 2025, een stijging van 4,3%. Projectontwikkelaars waren verantwoordelijk voor het grootste aandeel, met 134.149 woningen (64,3% van het totaal). De gemiddelde oppervlakte van een nieuwe woning bedroeg 87,0 m².

Residentiële vastgoedmarkt in het Groothertogdom Luxemburg

De residentiële vastgoedmarkt in het Groothertogdom Luxemburg zette in 2025 het herstel voort dat in 2024 was begonnen, na een bijzonder zwak jaar in 2023. Volgens het nationale statistiekbureau lag het aantal verkopen van appartementen (zowel nieuwbouw als bestaand) 15,4% hoger dan in 2024, al bleef het nog 4,8% onder het niveau van 2022.

Voor nieuwbouwappartementen werd een gelijkaardige evolutie vastgesteld, al was er in het vierde kwartaal van 2025 een duidelijke terugval: slechts 149 van de in totaal 1.077 transacties vonden in die periode plaats.

De vastgoedprijzen stegen in 2024 met 1,2% (nieuwbouw en bestaand samen), terwijl nieuwbouw specifiek een sterkere stijging van 2,8% kende. Deze toename moet echter gedeeltelijk worden gezien als een inhaalbeweging na prijsdalingen in voorgaande jaren.

Het aantal uitgereikte bouwvergunningen bedroeg in de eerste drie kwartalen van 2025 2.836 gebouwen, een stijging van 9,5% ten opzichte van dezelfde periode in 2024.

De vraag naar energiezuinige woningen blijft hoog. Bijkomend aanbod vanuit de primaire markt zou de krapte kunnen wegnemen en dus betaalbaarheid verhogen, maar loopt aan tegen hoge rentes, bouwkosten en fiscaliteit.



In **Genk** is het nieuwe fietspad langs ons woonproject **Bosart** geopend. Tijdens de opmaak van het ontwerpplan voor de site gingen we in dialoog met de stad om de ruimte slimmer in te vullen. Zo stelden we een logischer tracé voor het toenmalige fietspad voor. Dankzij het geïntegreerde ontwerpplan sluiten gebouwen, openbare infrastructuur en groene ruimte veel beter op elkaar aan.



De vier métiers van de vastgoedwaardeketen

De vastgoedwaardeketen - een reeks opeenvolgende vastgoedactiviteiten die gezamenlijk meer waarde creëren dan de som van de afzonderlijke activiteiten - heeft vaak een zeer lange doorlooptijd. Gemiddeld duurt het maar liefst zeven jaar van verwerving tot verkoop. Bovendien vereisen woonprojecten aanzienlijke financiële investeringen. Deze factoren maken het essentieel om op de beste locaties het juiste product tegen een betaalbare prijs voor de juiste doelgroepen te ontwikkelen. Grondige lokale kennis is in alle fasen van de vastgoedwaardeketen dan ook cruciaal. In elke lokale markt waarin we actief zijn, streven we ernaar onze positie als ‘respected local champion’ verder uit te bouwen en te versterken.

Hieronder volgt een beknopt overzicht van hoe wij als buurtontwikkelaar de vastgoedwaardeketen in de praktijk brengen en met onze buurtontwikkelingen maximale sociale, ecologische en economische impact

creëren. Het eindresultaat zijn tevreden stakeholders, waaronder enthousiaste bewoners die zich welkom voelen in de buurt, en lokale overheden die zich ondersteund voelen in hun inzet voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Acquireren

De eerste stap in het ontwikkelingsproces is het verwerven van gronden en gebouwen. Steeds vaker gaat het om braakliggende industrieterreinen, oude fabriekspanden en leegstaande kantoorgebouwen. Dit zijn de grondstoffen voor het ontwikkelingsproces. Door de acquisitie en ontwikkeling van dit soort locaties kunnen we de open ruimte behouden en tegelijkertijd voldoen aan de groeiende vraag naar woningen.

Verwerven is vaak een complex proces. De te verwerven site is meestal verdeeld over meerdere eigenaren. De waarde van een grond of pand hangt af van de ontwikkelingsmogelijkheden, doorlooptijden en de aan het proces verbonden risico's. Met

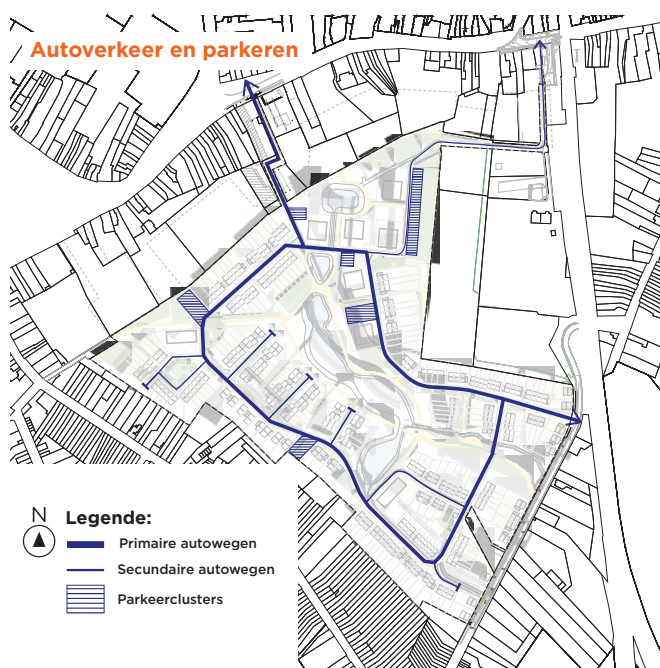
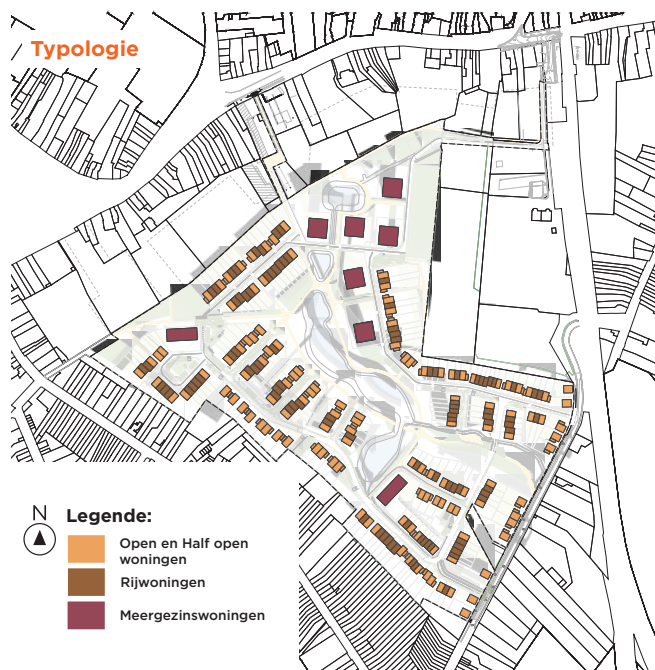
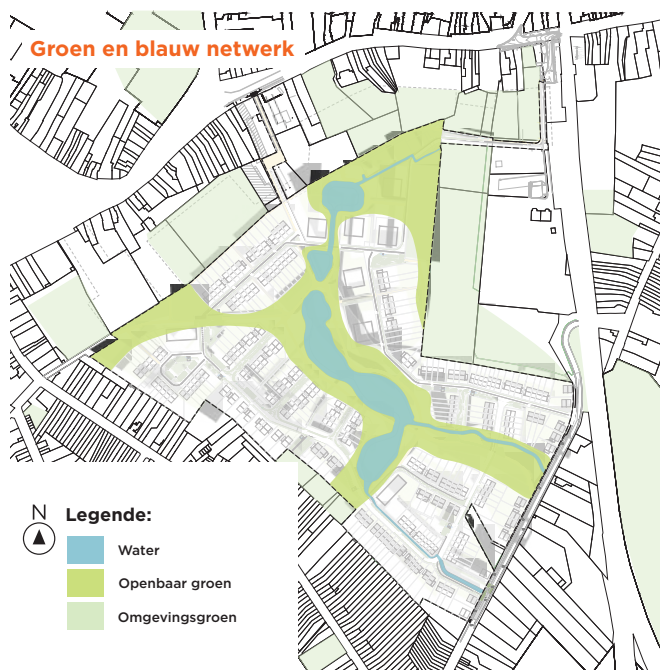
onze acquisitiertools evalueren we de locatie niet alleen financieel en economisch, maar onderzoeken we deze ook grondig in lijn met de visie van Matexi: is er voldoende potentieel om een nieuwe, aangename buurtontwikkeling te creëren of een bestaande buurt te verbeteren? Met onze Buurtscan (cf. pagina 105) analyseren we de buurt. Dit maakt het verwervingsproces creatief en complex.

In 2025 legde Matexi grondposities vast voor in totaal ten minste 467 wooneenheden. Daarvoor werd 27 miljoen euro betaald of toegezegd. Meer dan 90% van deze acquisities betrof brownfields of binnenstedelijke gronden of panden. De pipeline is daarmee goed gevuld met toekomstige projecten voor de komende jaren.



Voorlopig ontwikkelingsplan van onze buurt aan de Rue Vandevelde in Cuesmes:

Ontwikkelen omvat de grondige analyse van de site, de buurt en de ruime omgeving, de creatie van een ontwerp en dan het bekomen van de vergunningen. Wij dragen met onze projecten bij aan de volledige buurt en plannen niet alleen huizen en appartementen in, maar realiseren ook andere belangrijke aspecten van een goede buurt, waaronder mobiliteit, publieke ruimte, groenvoorziening en waterhuishouding.



Ontwikkelen

De tweede stap in het bedrijfsproces van MATEXI is ontwikkelen. Deze stap omvat een grondige analyse van de locatie, de buurt en de omgeving, en het creëren van een ontwerp in samenspraak met omwonenden en lokale beleidsmakers.

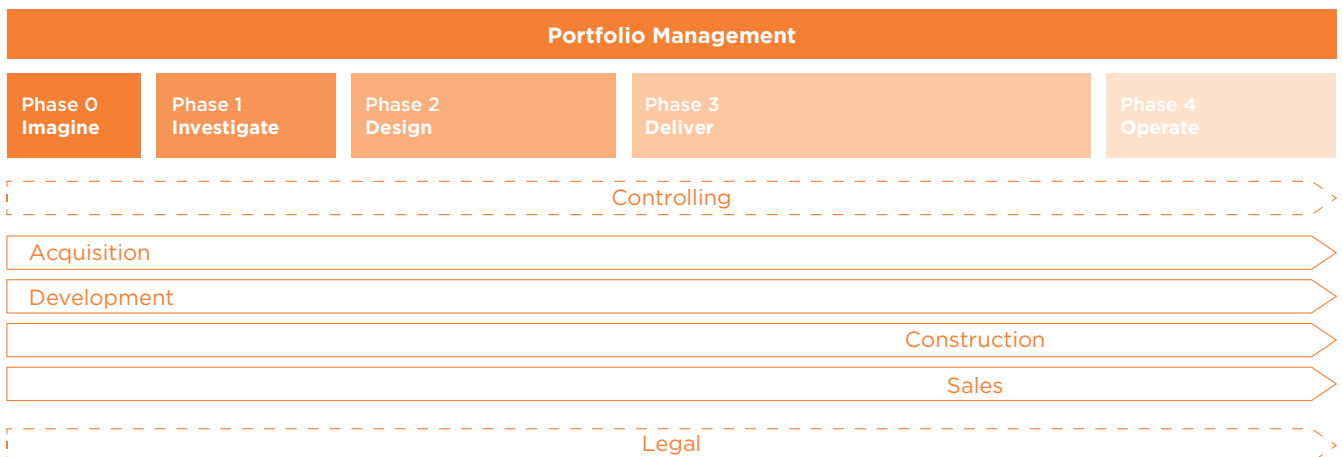
Als buurtontwikkelaar met visie en ervaring dragen we met onze projecten bij aan de opwaardering van de hele buurt. Onze Neighbourhood Studio is in dit proces een strategische partner voor onze Project Developers in hun samenwerking met steden en gemeenten in heel België. Met een focus op co-creatie en dialoog ondersteunt de Neighbourhood Studio de opmaak van masterplannen die niet alleen de waarden en identiteit van de lokale gemeenschap weerspiegelen, maar ook rekening houden met thema's zoals publieke ruimte en infrastructuur, mobiliteit, groenvoorziening en biodiversiteit, waterbeheer, energietransitie en betaalbaarheid. Dankzij diepgaande expertise en praktijkervaring zorgen we ervoor dat visies werkelijkheid worden in de buurt.

Bij de creatie van een buurtontwerp hanteren we dan ook verschillende interne ontwikkelingstools en -instrumenten, zoals onze Design Checklist Masterplan met ontwerpprincipes. We gebruiken

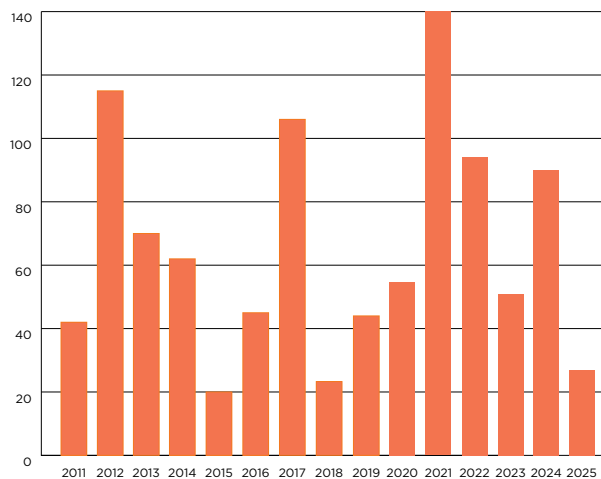
deze checklist om het masterplan nauwkeurig te toetsen. Om efficiënte grondplannen en een praktische lay-out van huizen en appartementen te creëren (bv. voldoende bergruimte, beperkte circulatieruimte) en om de beeldkwaliteit van een buurt te bevorderen, hanteren we basistypologieën.

Aan het eind van de ontwikkelingsfase verkrijgen we de nodige vergunningen om het ontwerp te realiseren. In 2025 verkreeg MATEXI een stedenbouwkundige vergunning voor 988 wooneenheden. We merken dat er in België een algemene vertraging is in het afleveren van vergunningen, wat wordt bevestigd door onderzoek van de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS). Gemiddeld duurt het in België meer dan vier jaar om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen, maar in sommige regio's loopt dit op tot bijna zes jaar. De vertraging wordt veroorzaakt door complexe regelgeving, tegenstrijdige adviezen en protest van buurtcomités. We werken hieraan door in te zetten op communicatie en participatie met de lokale overheid en de buurt. Op die manier wordt een project 'gedragen' door de buurtbewoners.

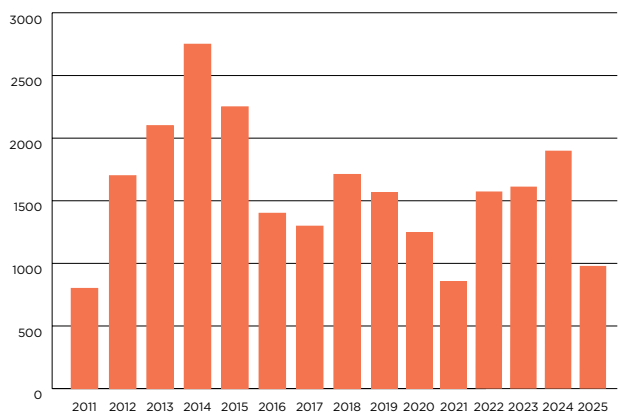
HOW WE TRANSFORM REAL ESTATE



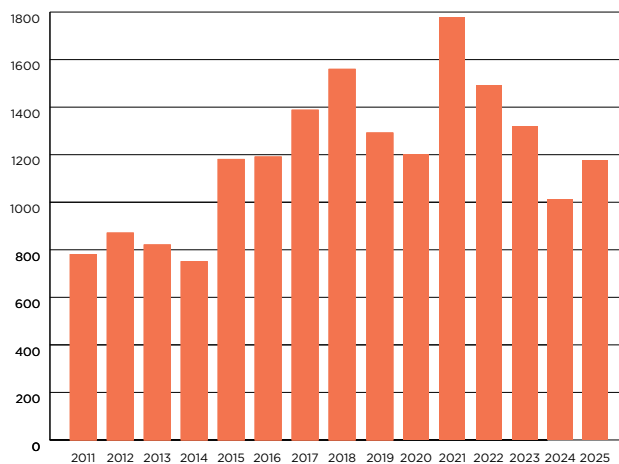
INVESTERINGEN IN ACQUISITIES - M€



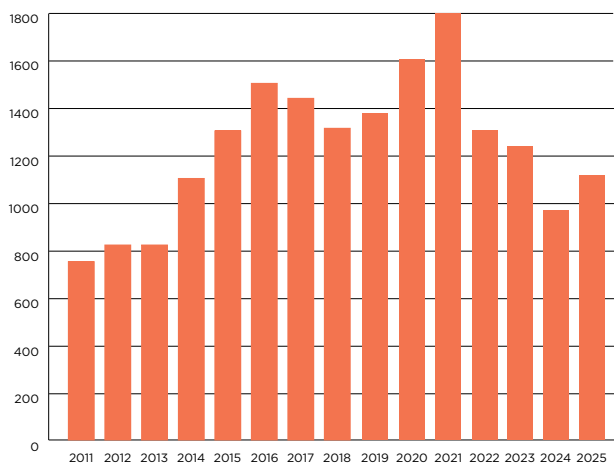
VERGUNDE UNITS



OPGELEVERDE UNITS



VERKOCHTE UNITS



Bouwen

Voor de bouw van onze projecten werken we samen met preferentiële uitvoerende partners, met wie we een langetermijnrelatie opbouwen. Zo onderhouden we uitstekende relaties met honderden competente en trouwe (onder)aannemers.

Voor onze grote werven doen we een beroep op regionale en nationale actoren. Daarnaast hechten we veel belang aan de lokale verankering van onze leveranciers,

omdat dit ons dichterbij de klant brengt en ons in staat stelt snel te schakelen.

Onze bijna 80 Project Engineers, Construction Planners, Construction Managers en Customer Advisors volgen dagelijks de aannemers op onze werven. Ze blijven continu in contact met hen en monitoren zo de kwaliteit van onze werven.

In 2025 leverden we 1.176 betaalbare en energiezuinige units op, waarvan 391 huizen, 766 appartementen en 19 retail- en kantoorunits.

Als bouwteampartner worden we betrokken en kunnen we toegevoegde waarde en optimalisaties bieden.

Bouwbedrijf Furnibo

Verkopen

Tijdens de vierde en laatste fase zorgen we ervoor dat elke klant een passende, duurzame en betaalbare woning vindt in een bruisende buurt waarin hij of zij zich goed voelt. Onze Sales Consultants begeleiden de klant in deze zoektocht. Na de verkoop hanteren onze Customer Advisors een helder stappenplan om de klant op een persoonlijke manier te begeleiden tot aan hun verhuis. Sinds de oprichting van Matexi in 1945 hebben we op deze manier al zo'n 49.300 gezinnen gelukkig gemaakt met een kwalitatieve, betaalbare woning in een aangename buurt.

Gezien de stijgende druk op de prijzen is het belangrijker dan ooit om hoogkwalitatieve en energie-efficiënte nieuwbouw beschikbaar te stellen voor zowel de koop- als huurmarkt. Daarom verkopen we in verschillende van onze projecten woningen of appartementsblokken integraal aan institutionele investeerders. De 'block sales' vertegenwoordigden in 2025 10,04% van de totale verkopen in België.

In 2025 verkochten we 1.120 huizen en appartementen en verwezenlijkten zo de woondroom van vele gezinnen.

Wij zijn zeer tevreden over de aanpak van de Customer Advisor bij Matexi. Zij speelde kort op de bal, was heel correct en heeft ons schitterend begeleid, waarvoor dank.

Klanten in de woonbuurt Schaapsdreef in Kortrijk

Burgemeester Tom Tachelet bij het startschot van de werken in onze buurt **Ertbrugge** in **Wijnegem**:
"Veel jonge gezinnen zijn op zoek naar een kwalitatieve woning, en woonprojecten zoals dat van Matexi voldoen aan die vraag naar toekomstgerichte woningen, waarbij ook wordt ingezet op kwalitatieve collectieve ruimtes."



Projectmijlpalen in 2025

Een exhaustief overzicht van onze verwervingen, behaalde vergunningen, opleveringen en verkoop in 2025 is binnen het opzet van dit activiteitenverslag onmogelijk. Op de volgende pagina's vermelden we de belangrijkste mijlpalen in onze regio's.

REGIO ANTWERPEN – LIMBURG – VLAAMS-BRABANT

Burgemeester Tom Tachelet gaf met enkele schepenen het startschot voor de bouw van onze nieuwe woonbuurt aan de **Ertbruggestraat** in **Wijnegem**. We herontwikkelen de site van ca. 8,1 ha met plaats voor 146 huizen, 144 appartementen, een nieuw buurtpark van zo'n 2,7 ha en nieuwe buurtfuncties in de voormalige Nachtegaelenhoeve. In 2025 gingen de eerste huizen ook in verkoop.

Voor de site aan de **Zeelandstraat** in **Hoboken** verkregen we de vergunning.

We beëindigden de constructiewerken van **Villa Spoorbloem** in **Geel** en konden de eerste appartementen opleveren. We transformeerden er een voormalig tuinbouwbedrijf tot een energiezuinige meersgezinswoning met 38 appartementen, vier handels- of kantoorruimtes, extra publieke parkeerplaatsen voor wagens en fietsen aan het station, een binnentuin, en een daktuin met terras van 300 m², samen goed voor 1.800 m² groen.

In **Wuustwezel** startte de bouw van onze buurtontwikkeling **Hofakker**. De eerste units gingen in verkoop en konden ook al opgeleverd worden.

In **Heusden-Zolder** ontwikkelen we in **Dorpshof** een mix van 29 woonunits: 10 appartementen in een kleinschalige residentie en 19 huizen. De site ligt ingesloten tussen vier straten en andere bestaande bebouwing, ideaal voor bijkomende woningen. Door af te stappen van lintbebouwing stopt de

verdere versnippering van onze open ruimte. De eerste woningen gingen in verkoop.

Na het winnen van een wedstrijd die werd uitgeschreven door de stad **Maasmechelen** konden we de voormalige voetbalsite van Patro aan de **Louis-Mercierlaan** verwerven voor herontwikkeling.

Er bewoog heel wat in onze buurt **4 Fonteinen** in **Vilvoorde**. Zo openden we samen met de stad en de Vlaamse Waterweg het vernieuwde Broekplein. En dit in aanwezigheid van o.a. minister Annick De Ridder, burgemeester Jo De Ro en Koen Anciaux. Het Broekplein is een klimaatrobust buurtplein geworden, met veel aandacht voor biodiversiteit en watermanagement in een stedelijke omgeving. Het autovrije plein vormt het hart van de buurt 4 Fonteinen en sluit mooi aan op de voetgangers- & fietsbrug over het Zeekanaal Brussel-Schelde. In het voorjaar openden Minister Ben Weyts, Jo De Ro en schepenen Jeroen Bergers dan weer het nieuwe buurtpark, Park Mondiale. Dat is met zijn 6.000 m² het volgende deel van in totaal 3 ha collectief en publiek groen. Zo wordt bijna een kwart van de voormalige verharde industriële site omgevormd tot groene ruimte. De speeltuin in het park vormt een uitbreiding van de speelplaats van de nieuwe school. Buiten de schooluren kunnen alle kinderen van de buurt komen spelen.

De druk op de huurmarkt en de nood aan energiezuinige nieuwbouwappartementen blijven groot. Een private investeringsmaatschappij van enkele Vlaamse ondernemers, Bricks4Living, kocht ons woonproject met 19 appartementen in de **Diegemstraat** in **Zaventem**, en zal de verhuur van de appartementen behartigen. Dankzij investeringspartners komen betaalbare huurwoningen op de markt en dragen we samen bij aan een oplossing voor de wooncrisis, die elke dag meer gezinnen treft.



Schepen Nathalie Muylle bij het bereiken van het hoogste constructiepunt in onze buurt **Het Laere** in **Roeselare**: “Als stad zetten we in op duurzame transformatie van stedelijke locaties. Dit energie-efficiënte woonproject, gelegen op de plek van een voormalige winkelsite in het hart van de stad, sluit naadloos aan bij ons beleidsplan.”



REGIO OOST-VLAANDEREN – WEST-VLAANDEREN

Onze nieuwe buurt **Meergaard** in **Oostakker** bereikte eind 2025 het hoogste punt van de werf, waarbij 47 van de 120 woningen ontwikkeld worden: twaalf huizen, 15 appartementen - met op het gelijkvloers een handelsruimte - en 20 stapelwoningen. Onder de gebouwen is er plaats voor 73 auto's. Bovengronds voorzien we in dit deel van het woonproject maar liefst 154 fietsparkeerplaatsen, waarbij er ook plaats is voor buitenmaatse fietsen. Na afwerking van alle bouwwerken zullen we 3,2 hectare – of zo'n 2/3 van de site – inrichten als openbaar domein met o.a. 200 nieuwe bomen. 570 lopende meter wadi's en een infiltratieveld van bijna 9.000 m² zullen het regenwater opvangen en langzaam laten infiltreren in de bodem. Dankzij 18 km aan verticale boringen zal er warmte uit de bodem kunnen getrokken worden om de woningen duurzaam te verwarmen.

In **Lokeren** verkochten we dan weer het woonproject **Eyerman** uit!

In **Zottegem** krijgt onze uitverkochte woonbuurt aan de Godveerdegemstraat een uitbreiding in de **Groenstraat**. Dit woonproject met 112 units ging in de loop van 2025 succesvol in verkoop.

Voor de buurtontwikkeling in de **Kruiswegstraat** in **Zwevegem**, verkregen we de vergunning voor 43 wooneenheden.

In de buurt **Botermelk** in **Aalst** gingen de laatste 46 huizen en 60 appartementen in verkoop. Met dit sluitstuk zullen er in totaal 243 gezinnen een nieuwe thuis hebben. De mix van woontypologieën in de laatste projectfase komt er na een nieuw masterplan, dat ook aandacht besteedt aan meer kwalitatief en toegankelijk openbaar groen in de te ontwikkelen zone van zo'n 2 ha. Bijna 1/3 van het terrein zal aangelegd worden met groen, infiltratiezones voor de

waterhuishouding en speelinfrastructuur. Dat zal aansluiten bij de reeds aanwezige centrale blauwgroene hoofdas van de buurt, waarrond groene ruimten en wadi's zijn georganiseerd.

In **Roeselare** legde burgemeester Kris Declercq begin 2025 de eerste steen van de laatste 70 appartementen die in onze woonbuurt **Het Laere** gebouwd worden. Elf jaar na de allereerste steen op de voormalige retailsite nadert het stadsvernieuwingsproject van 1,8 hectare zijn sluitstuk. Halverwege 2017 namen de eerste bewoners hun intrek. De laatste appartementen zullen in 2026 opgeleverd worden. Dit reconversieproject past in de tijdsgeest om zorgvuldig om te springen met beschikbare ruimte. Door het aanpalende Noordhofpark uit te breiden met 1/3 creëerden we bijkomende groene ontmoetingsruimte voor burens. In september bereikte de bouw het hoogste punt en plaatste schepen Nathalie Muyll de meiboom op het dak.

In **Meulebeke**, tot slot, verkregen we de vergunning voor onze buurtontwikkeling in de **Schutterijstraat**. We herontwikkelen er een voormalige bedrijfssite en dokterswoning tot een kwalitatieve, groene woonomgeving. Het inbreidingsproject zal bestaan uit een mix van huizen, appartementen en een publiek pocketpark, dat werd ontworpen als een meerwaarde voor de ruimere buurt. Het ontwerp focust op biodiversiteit, waterbeheer en een rustige sfeer. De bestaande tuin van de voormalige dokterswoning (met tuinmuur) blijft behouden en wordt versterkt met bomen en natuurlijke speelelementen. Zo ontstaat een groene verbinding met de nabijgelegen basisschool en groeit het park uit tot een waardevolle ontmoetingsplek voor jong en oud. In de bestaande toestand van de site is 2.495 m² verhard. Na de ontwikkeling blijft nog slechts ca. 846 m² verhard. We voorzien de start van de werken in de loop van 2026.



In het centrum van **Brussel** transformeren we een voormalig kantoorgebouw van Partena tot **IRYS**, een project met een gemengd programma van 71 appartementen, kantoren, handelsruimtes en andere functies op het gelijkvloers en de eerste verdieping. Het project speelt in op de stedelijke uitdagingen dankzij de integratie van milieuvriendelijke oplossingen en aandacht voor groen.



REGIO BRUSSEL - WALLONIË

In **Brussel** verkregen we de vergunning voor een nieuw reconversieproject in de Kartuizersstraat. Het woonproject **Irys** omvat de renovatie van een voormalig kantoorgebouw (ex-Partena) van 12.688 m² tot een gemengd complex met 71 appartementen (7.572 m²), kantoren, handels- en andere functies op het gelijkvloers en de eerste verdieping.

We verkochten fase drie en vier van onze woonbuurt **Les Promenades d'Uccle** uit. Op het Plateau van Engeland in **Ukkel** ontwikkelen we, samen met Besix Red, een nieuwe groene woonbuurt met bijna 300 wooneenheden: 60 huizen en 236 appartementen, verdeeld over vier fases. Wat deze ontwikkeling bijzonder maakt? De combinatie van stedelijke verdichting en een rustige, gezinsvriendelijke woonomgeving, omgeven door beschermd natuurgebied. Les Promenades d'Uccle toont aan dat kwalitatieve stadsontwikkeling hand in hand kan gaan met respect voor mens en milieu.

In **Chastre** verwierven we de site voor het woonproject **Boischamp**. MATEXI werd de winnaar van de wedstrijd die uitgeschreven werd door APIBW (Agence de Promotion Immobilière du Brabant Wallon). Met 95 woningen, waarvan een meerderheid aan een betaalbare prijs, verenigt dit project betaalbaarheid, duurzaamheid en energie-innovatie (dankzij het geothermische warmtenet). Door de onmiddellijke nabijheid van het station en de focus op zachte mobiliteit sluit deze buurt volledig aan bij de energietransitie en het wonen van morgen.

We verkregen de vergunning voor het woonproject **Les jardins de la Hulotte** in **Geldenaken**.

In **Cuesmes**, deelgemeente van Bergen, dienden we de vergunningsaanvraag in voor onze ecobuurt, vlak bij de voormalige mijnsite Héribus. Vier hectare van het terrein zal een groen-blauwe structuur krijgen, waarbij in totaal ongeveer 1.000 bomen zullen aangeplant worden. Zo dragen we rechtstreeks bij aan het Canopyplan van de stad. Het GR-wandelpad dat het terrein doorkruist, blijft behouden en wordt opgewaardeerd met rust- en recreatieplekken. In de nieuwe buurt zullen we 240 huizen en 160 appartementen ontwikkelen. In 2025 organiseerden we een info expo voor de omwonenden. Het doel was om de aanpassingen aan het buurtontwerp toe te lichten en vragen van buurtbewoners te beantwoorden.

Nog in **Bergen** verkregen we de vergunning voor de buurtontwikkeling **Côté Parc**. We herbestemmen er de site van een voormalig centrum voor rundvee-inseminatie. Na de sloop van de leegstaande gebouwen realiseren we een nieuw buurtpark en 45 huizen. De footprint van de nieuwe gebouwen zal kleiner zijn dan die van de bestaande constructies. Op de site van 3,7 hectare zal het park 2 hectare innemen en worden 230 bomen en bijna 300 struiken aangeplant. Regenwater kan op de site infiltreren via wadi's.

Minister François Desquesnes keurde het Schéma d'Orientation Local Espérance Bonne Fortune goed. Daarmee werd een belangrijke mijlpaal bereikt in de herontwikkeling van de voormalige industriële site van Burenville in **Luik**. Als buurtontwikkelaar ambiëren we om de site te herbestemmen tot de ecobuurt **Belle Fleur 187**.

Tot slot verwierven we in **Stembert** een terrein in de **Rue des Fosses**.



Onze woonontwikkeling **Do Wilgi** in **Krakau** kende een vlotte doorloop. 2023 betekende een vliegende start voor het project met de acquisitie van het project langs de Wilga rivier, het verkrijgen van de vergunning en de start van de verkoop. In 2025 werden alle 100 appartementen opgeleverd.



REGIO POLEN

In **Warschau** hebben we, na een efficiënt vergunningstraject, de vergunning verkregen voor onze buurtontwikkeling **Grzybowska 52**. We zullen meer dan 7.000 m² herontwikkelen, waarbij we 128 nieuwbouwappartementen - verdeeld over twee gebouwen - realiseren, en twee historische gebouwen met commerciële ruimte renoveren. In het hart van de ontwikkeling zal een openbaar groen plein de omliggende straten met elkaar verbinden en een uitnodigende plek creëren voor wonen, werken en ontmoeten.

We hebben de bouwwerken van de eerste fase van **Sady Żoliborz** afgerond en zijn gestart met de bouw en verkoop van de tweede fase. We herontwikkelen een verouderde site tot meer dan 175 appartementen. In de eerste fase realiseerden we twee appartementsgebouwen van vijf en acht verdiepingen, met in totaal 112 appartementen, een ondergrondse parking met 134 plaatsen en vier commerciële ruimtes. Bij dit eerste project in Żoliborz leggen we de nadruk op het lokale karakter en de locatie. Zo draagt de gevel van het project, dat vlak bij de artistieke buurt Sady Żoliborskie ligt, een citaat van de lokale dichter Jerzy Zagórski: 'De hemel boven Żoliborz is altijd groot', een verwijzing naar het culturele erfgoed van de buurt. Op de site herwaarden we ook het resterende groen langs het voormalige spoorwegtracé.

We hebben de helft van de 144 appartementen opgeleverd, die deel uitmaken van de eerste fase van ons grootste project ooit in de Poolse hoofdstad, **XYZ Place**. Dit project omvat de herontwikkeling van een terrein van 3,5 hectare vlak bij de luchthaven Frédéric Chopin. Tegen 2032 zullen we hier meer dan 1.000 wooneenheden ontwikkelen. Gelegen op de site van het voormalige Sangate Airport Hotel is dit residentiële project een toonbeeld van duurzame stadsontwikkeling: we creëren een toegankelijke buurt waar bewoners leven op wandel- of fietsafstand van dagelijkse voorzieningen zoals winkels, diensten, medische faciliteiten en onderwijsinstellingen. De naam van het project, XYZ Place, verwijst

naar de verschillende generaties die hier hun thuis zullen vinden en samen een levendige buurt zullen vormen dankzij die mix van leeftijden, levensstijlen en levensfasen.

In **Krakau** hebben we de 100 appartementen van het residentiële project **Do Wilgi** opgeleverd. De moderne, sobere vormgeving van de twee gebouwen sluit harmonieus aan bij de omgeving. Balkons en loggia's versterken de strakke architecturale lijnen en geven de gevel extra dynamiek. In lijn met onze inzet voor duurzaamheid hebben we 21 bomen aangeplant op openbaar domein, waarmee we het Wilga rivierpark uitbreiden, en hebben we ook nabijgelegen verwaarloosde groenzones nieuw leven ingeblazen.

Apartamenty Portowa gaat zijn finale bouwphase in. De moderne afwerking in minerale klinkertegels benadrukt de industriële geest van Zabłocie, een buurt die volop in transformatie is dankzij grootschalige vernieuwingsprojecten. De voorgevel is een van de meest kenmerkende elementen van het project en combineert een moderne vorm met een industrieel karakter, wat het project perfect laat aansluiten bij dit deel van Krakau. De ontwikkeling vormt een belangrijk onderdeel van deze evoluerende, moderne stadsbuurt. De oplevering van het project en de sleuteloverdracht zijn gepland voor 2026.

Daarnaast verkochten we en leverden we alle wooneenheden op van fase twee van de bekroonde ontwikkeling **Kameralny Prokocim**, tot op heden het grootste project in ons Krakau portfolio. Fase één van het project (71 appartementen) werd afgerond in 2022, terwijl de bouw van fase twee, met 49 appartementen, midden 2023 van start ging. In lijn met onze inzet voor duurzaamheid integreerden we ecologische oplossingen die functionaliteit combineren met een doordacht ontwerp: fotovoltaïsche panelen voor de energievoorziening van de gemeenschappelijke delen, laadpunten voor elektrische voertuigen en fietsenstallingen om duurzame mobiliteit te stimuleren.

BUURTEN IN DE WERELD

GRÜNERLØKKA, OSLO, NOORWEGEN

Hoe kunnen we kwalitatief en betaalbaar wonen realiseren? Door inspiratie te halen uit stadsontwikkelingsprojecten die bewezen hebben dat ze werken. In de bestendige zoektocht naar goede oplossingen voor buurtontwikkeling laat MATEXI zich inspireren door historische en hedendaagse buurten en stadsontwikkelingsprojecten die goed functioneren.

Van grauwe buurt ‘aan de overkant van het water’ tot hippe hotspot die zijn stedenbouwkundig potentieel ten volle benut: dat is in een notendop het verhaal Grünerløkka in Oslo. Waar vroeger fabrieken en brouwerijen stonden, floreren nu design-, retro- en vintagewinkels, ambachtelijke ateliers, markthallen en studentenhuizen, met de kronkelende Akerselva-rivier als stille getuige. Toch herinnert elke baksteen in het straatbeeld er nog aan het rijke industriële verleden. Deze kleurrijke buurt heeft zich de voorbije jaren ontpopt tot het cultureel-artistieke hart van de Noorse hoofdstad én een levendig laboratorium voor stedelijke vernieuwing, waar erfgoed, duurzaamheid en sociale diversiteit hand in hand gaan.

Grünerløkka – kortweg ‘Løkka’ voor de locals – beleefde zijn eerste bloeiperiode tussen 1860 en 1900 als typische arbeiderswijk met robuuste industriële baksteengebouwen en houten huurwoningen, ontworpen door stadsplanner Georg Andreas Bull. Door het rechthoekige en relatief brede stratenpatroon werd deze voorstad ten noordoosten van het centrum aanvankelijk ‘New York’ genoemd. Tot diep in de twintigste eeuw stond het gebied bekend als de ruwe oostkant van Oslo. Grote fabrieken als de Schous-brouwerij en de Freia-chocoladefabriek bepaalden jarenlang het ritme van duizenden levens. Tegelijk namen heel wat personen met een migratieachtergrond en kunstenaars er hun intrek, waaronder de alom bekende schilder Edvard Munch.

De de-industrialisering in de tweede helft van vorige eeuw liet een gapende leegte achter: verlaten panden, lage inkomens, brandgevaarlijke houten huizen... De stad greep in de jaren 90 in met het revitalisatieprogramma Byfornyelse – letterlijk ‘stadsvernieuwing’ – en opteerde daarbij voor hergebruik en renovatie in plaats van massale sloop, waarbij moderne toevoegingen zorgvuldig geïntegreerd werden in de bestaande structuren. Bovendien zette Oslo ook in op de creatie van attractieve publieke ruimtes, groenzones en

sociale voorzieningen. De Akerselva-rivier werd opgeschoond en omgetoverd tot een schilderachtig recreatiegebied. Met haar fraaie groene oevers en karakteristieke watervallen draagt ze in aanzienlijke mate bij tot de stedelijke beleving. Ook de infrastructuur kreeg een grondige opknapbeurt via de aanleg van fiets- en wandelpaden, voetgangersgebieden en nieuwe mobiliteitsverbindingen.

NADRUKKELIJKE FOCUS OP BEHOUD EN HERGEBRUIK

Een van de aspecten die Grünerløkka bij uitstek typeert, is dat de oorspronkelijke industriële bebouwing grotendeels bewaard is gebleven, als basis voor het nieuwe stadsweefsel dat er inmiddels ontsproot. Tal van verwaarloosde panden kregen er – met respect voor hun bijzondere erfgoedwaarde – een residentiële, commerciële, culturele en/of educatieve invulling. Een sprekend voorbeeld is Vulkan, de vroegere gieterij aan de Akerselva-rivier die nu onder meer Oslo's eerste foodcourt (Mathallen), een hotel, kantoren voor creatieve start-ups en het Dansens Hus voor hedendaags dans herbergt. De voormalige Schous-brouwerij is vandaag dan weer een bruisende cluster met kantoren, cultuur en horeca. De Christiania Seildugsfabrik, waar ooit scheepsdoek werd geproduceerd, huisvest op haar beurt de



stedelijke kunstacademie. En de iconische oude graansilo aan de boorden van de Akerselva-rivier werd reeds in 2001 omgevormd tot het Grünerløkka Studenthus: een 53 meter hoge toren met 226 compacte studentenkoten, kleurrijke borstweringen voor de ramen en een dakterras met panoramisch uitzicht over de stad.

Door de nadrukkelijke focus op hergebruik scoort Grünerløkka hoog op de schaal van duurzame stadsontwikkeling. Het behoud van bestaande materialen en structuren zorgde er immers voor dat de ecologische voetafdruk van veel gebouwen en projecten van meet af aan beperkt bleef. Een waardevolle troef die ze doorgaans extra in de verf zetten met steile ambities inzake energie-efficiëntie. In dat opzicht is de Vulkan-site opnieuw een van de betere leerlingen van de klas. Zo is dit gemengde complex bijna zelfvoorzienend op het vlak van verwarming en koeling dankzij de aanleg van een geothermisch warmtenet met 300 meter diepe boringen. Het spreekt voor zich dat ook de aanvullende nieuwbouwvolumes in de buurt voldoen aan de strengste hedendaagse duurzaamheidsstandaarden. Denk bijvoorbeeld aan het Vulkan Studenthus, dat in 2024 de deuren opende en zijn minimale CO₂-impact koppelt aan bruinrode baksteengevels met een rijke variatie aan subtiele metselwerkdetails om visueel aan te sluiten bij de omringende historische bebouwing.

DIVERSITEIT EN INCLUSIVITEIT TROEF

Grünerløkka is echter veel meer dan enkel stijlvolle architectuur. Het is een inspirerende broedplaats voor allerhande creatievelingen en een aantrekkelijke uitvalsbasis voor een diverse bevolking van onder meer kunstenaars,

studenten en jonge gezinnen – circa 44.000 bewoners in totaal. Om die unieke sociale mix te vrijwaren, is ongeveer een kwart van de woningen er sociaal of gesubsidieerd. Dat houdt Grünerløkka toegankelijk en relatief betaalbaar, al zijn de huur- en vastgoedprijzen er de voorbije jaren gestegen door de populariteit van dit stadsdeel. Desondanks blijft Grünerløkka opmerkelijk inclusief. Mensen uit alle inkomensklassen zijn er thuis en in dezelfde straten vind je er zowel Turkse bakkerijen als Noorse designstudio's.

De Akerselva-rivier, die ooit een barrière vormde tussen verschillende sociale klassen, is vandaag de spreekwoordelijke lijn die alles verbindt. Daarlangs trekken gezellige parken als Birkelunden en Sofienbergparken bij goed weer duizenden bezoekers. Openlucht- en rommelmarkten, concerten, zomerfestivals, culturele voorstellingen, picknicks, spelende kinderen... het gonst er van de bedrijvigheid. Hetzelfde geldt voor de Olaf Ryes Plass, een prachtig groen plein met fontein dat het kloppend hart van 'Løkka' vormt. Bovendien staat de buurt bekend om haar rijke diversiteit aan nichewinkels (van hedendaags design en gekende modemerken tot retro, vintage en handgemaakte kledij en producten), hippe horeca-etablisementen en bruisende nachtleven, inclusief kleurrijke muurschilderingen en publieke kunstwerken die haar trendy, artistieke karakter weerspiegelen. Kortom: wie door Grünerløkka wandelt, ziet de stad in vol ornaat: compact, duurzaam, sociaal gemengd en cultureel divers. Sterk geworteld in het verleden, maar tegelijk uitgesproken jong en vooruitstrevend.

PLANET

In **Chastre** wonnen we de wedstrijd van het APIBW (Agence de Promotion Immobilière du Brabant Wallon) voor het woonproject **Boischamp**. We zullen er 95 duurzame woningen ontwikkelen, aangesloten op een geothermisch warmtenet. De nabijheid van het station en de aandacht voor zachte mobiliteit versterken de bijdrage van deze buurtontwikkeling aan de energietransitie.



Zorg voor de planeet

Bij Matexi willen we bijdragen aan een betere leefomgeving en onze positieve impact op klimaat en milieu op een structurele manier vergroten. Willen we leven in een wereld waarvan we de natuurlijke rijkdommen uitputten? Ons antwoord is neen. Net daarom zijn ecologie, klimaatadaptatie en -transitie bij Matexi een essentieel onderdeel van elk ontwikkelings-traject. We creëren duurzame woningen die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in gevaar brengen.

We verweven onze zorg voor de planeet via vijf thema's in onze buurten en in Matexi als organisatie. Zo willen we, samen met onze partners, een grote impact realiseren op het vlak van Biodiversiteit, Circulariteit, Energietransitie, Mobiliteit en Watermanagement.

Vanaf 2026 zal Matexi rapporteren volgens de VSME-standaard, een Europees kader dat toelaat om op een consistente manier inzicht te geven in het beleid, de aanpak en de voortgang van het bedrijf. Tegen eind 2027 werken we een klimaattransitieplan met concrete doelstellingen uit.

BIODIVERSITEIT

In onze woonprojecten behouden en versterken we natuurlijke systemen door in te zetten op diverse beplanting, groen-blauwe structuren en klimaatadaptief ontwerp, wat bijdraagt aan ecologische veerkracht en de levenskwaliteit in onze buurten.

CIRCULARITEIT

We zetten in op efficiënt ruimtegebruik en een circulaire aanpak door bestaande gebouwen en materialen waar mogelijk te hergebruiken, erfgoed te herbestemmen en bouwafval maximaal te beperken via doordachte materiaalkeuzes.

ENERGIETRANSITIE

We ontwerpen energie-efficiënte en comfortabele buurten, integreren hernieuwbare en collectieve energieoplossingen en verminderen de CO₂ uitstoot in gebouwen en onze werking, wat bijdraagt aan betaalbare en koolstofarme woonomgevingen.

MOBILITEIT

Er wordt ingezet op goed verbonden en verkeersluwe buurten met veilige en aantrekkelijke routes voor verplaatsingen te voet, per fiets of met lichte mobiliteit, ondersteund door kwalitatieve en toegankelijke fietsvoorzieningen.

WATERBEHEER

Efficiënt watergebruik wordt gerealiseerd door het hergebruik, bufferen en laten infiltreren van regenwater, waardoor buurten beter omgaan met zowel natte als droge omstandigheden.

In de volgende hoofdstukken lichten we onze aanpak toe. Een volledige opsomming van al onze duurzame initiatieven in 2025 is in het kader van dit activiteitenverslag onmogelijk. Daarom geven we inzicht in enkele concrete verwezenlijkingen.



Het buurtontwerp van **Au Vivier** in **Vivegnis** behaalde eerder het label 'zeer duurzaam' bij de screening via onze Sustainability Matrix. Bijna 85% van de site blijft of wordt groenruimte. Het afvloeiende water van het terrein zal ingezet worden voor de irrigatie van het nieuwe centrale buurtpark.



Biodiversiteit

In onze buurtontwikkelingen behouden en versterken we natuurlijke systemen dankzij diverse beplanting, groen-blauwe infrastructuur en klimaatadaptief ontwerp. Zo ondersteunen we de ecologische veerkracht, de biodiversiteit en de leefkwaliteit in de buurt.

Onze ontwerpbeslissingen zijn gebaseerd op een analyse van het bestaande landschap en de ecologie. We vertrekken van de waardevolle elementen op en rond de site. Kwetsbare of waardevolle zones blijven buiten de bouwzone en worden tijdens het constructieproces beschermd. We respecteren ook het natuurlijke reliëf. Volwassen bomen worden behouden en geïntegreerd waar mogelijk, en bestaande landschapsstructuren worden waar nodig hersteld. Via groen-blauwe corridors worden onze woonprojecten verbonden met het omliggende landschap, zodat ze deel uitmaken van regionale ecologische netwerken.

We ontwerpen buurten als gelaagde en robuuste ecosystemen. Hierbij combineren we de aanplant van bomen, struiken, kruiden en bodembedekkers, die geschikt zijn voor de lokale bodem. Seizoensgebonden variatie en voedsel- en nestmogelijkheden ondersteunen bestuivers, vogels en kleine zoogdieren. Een doordacht ontworpen publieke ruimte met schaduw en ventilatie voorziet in verkoeling en comfort. Waterdoorlatende oppervlakken, groenzones die regenwater bufferen en bijkomende groen-blauwe netwerken ondersteunen het waterbeheer en creëren habitat voor diverse soorten. Beplanting met een lage onderhoudsbehoefte en adaptief beheer zorgt ervoor dat de natuurlijke systemen op lange termijn doeltreffend en betaalbaar blijven.

ENKELE VERWEZENLIJKINGEN IN 2025

> Dankzij slimme ontwerpbeslissingen en vervolgens doelgericht beheer door de stad kan er in onze woonbuurt **Terneuzenwegel** in **Sint-Niklaas** een zeldzame soort wilde orchidee gedijen. Het zuidelijke deel van deze woonbuurt is circa 12 ha groot. Voor het ontwerp werd zoveel mogelijk vanuit het bestaande landschap vertrokken, met compacte woningen waardoor 50% van de ruimte ingericht kon worden als openbaar domein. Zo konden bomen, vnl. knotwilgen,

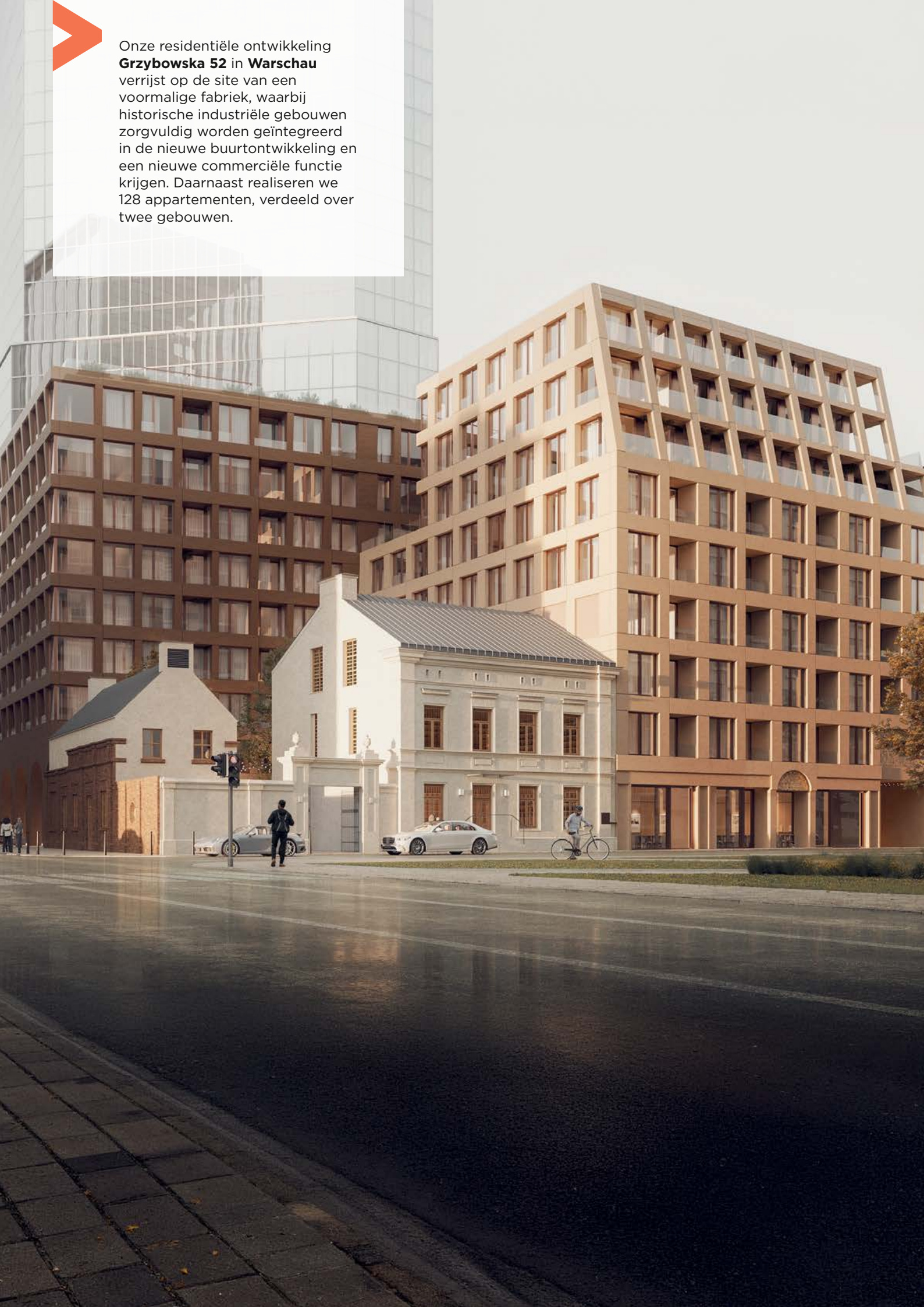
bewaard blijven. Ook de grachtenstructuur werd behouden en verwerkt in het waterbeheer van de buurt. Afgegraven grond (van ondergrondse parking) werd dan weer gebruikt om in het nieuwe buurtpark van zo'n 4 ha meer reliëf te creëren via (speel) heuveltjes. Dat buurtpark werd verder ingericht met nieuwe bomen, speeltuigen, een sportveld, en vooral veel ruimte voor water. Het noordelijke deel van de buurt is zo'n 13 ha groot. In een nieuw masterplan, dat werd uitgewerkt met alle partners, wordt er veel ruimte gegeven aan groen en water. Het bestaande park in het zuidelijke deel zal aangevuld worden met 5,4 ha in het noordelijke deel. Zo zal het uiteindelijke buurtpark zo'n 9 ha groot worden.

> In onze buurtontwikkeling **Au Vivier** in **Vivegnis** wordt bijna 8 van de 9,5 ha ingericht als groenzone. De aanwezige vijver en de beboste hellingen vormden het vertrekpunt van het ontwerp: eerst kregen de groene ruimtes vorm, pas daarna de woningen. Dat vertaalt zich in de toekomstige aanplant van bijna 300 bomen en 3.000 meter hagen. Daarnaast werken we op een terrein van 2,6 ha samen met de coöperatie Jardinier du Monde, die er inzet op korteketenlandbouw met twaalf moestuinen en bijna 3.000 fruitbomen.

> De site van onze toekomstige ontwikkeling **Spot Wola** in **Warschau** kreeg een tijdelijke ecologische invulling in de vorm van een herstelweide. We zaaiden een oppervlakte van 11.000 m² in met een gevarieerd mengsel van vijf grassoorten, aangevuld met rode en witte klaver, phacelia, boekweit en zonnebloemen. Deze tijdelijke invulling van het braakliggende terrein draagt bij aan de biodiversiteit en waterinfiltratie, en beperkt de verspreiding van stof- en bodemdeeltjes door wind.



Onze residentiële ontwikkeling
Grzybowska 52 in **Warschau**
verrijst op de site van een
voormalige fabriek, waarbij
historische industriële gebouwen
zorgvuldig worden geïntegreerd
in de nieuwe buurtontwikkeling en
een nieuwe commerciële functie
krijgen. Daarnaast realiseren we
128 appartementen, verdeeld over
twee gebouwen.



Circulariteit

De nood aan een circulaire aanpak en efficiënt ruimtegebruik vertalen we in de praktijk door, waar mogelijk, bestaande gebouwen en materialen op onze projectsites te hergebruiken, erfgoed een nieuwe invulling te geven en bouwafval te beperken via doordachte materiaalkeuzes en processen.

Onze aanpak laat toe om méér ruimte te vrijwaren voor natuur, ontmoeting en buurtleven. We ontwerpen compacte gebouwen om aaneengesloten groenzones te kunnen behouden. Verontreinigde brownfields saneren we om grond en ruimte opnieuw regeneratief in te zetten. Infrastructuur richten we zo in dat het ruimtebeslag beperkt blijft en bestaande tracés maximaal worden hergebruikt.

Bestaande gebouwen, (hoofd)structuren en materialen hergebruiken en herbestemmen we waar technisch haalbaar. Daarbij worden erfgoedelementen gevrijwaard om de identiteit van de buurt te verankeren. Waar mogelijk ontwerpen we nieuwe gebouwen met het oog op aanpasbaarheid, hergebruik of herinrichting met minimale afvalstromen.

Om bouwafval verder te beperken, voeren we voorafgaand aan de sloop van een gebouw analyses uit en passen we selectieve ontmanteling toe. Op de werf sorteren, hergebruiken en recyclen we materialen zoals granulaten, grond, hout... We streven naar een gesloten grondbalans door graafwerken te beperken en grond maximaal op de site te benutten. Dit vermindert transport en draagt bij aan de bescherming van lokale ecosystemen.

ENKELE VERWEZENLIJKINGEN IN 2025

> In **Wijnegem** ontwikkelen we de nieuwe woonbuurt **Ertbrugge** op de site van een voormalig landbouwbedrijf. De historische boerderij blijft een baken in de buurt en zal een nieuwe bestemming krijgen, middenin het nieuwe buurtpark dat we zullen aanleggen. Als 'De Herberg' zal de boerderij meerwaarde voor de buurtbewoners bieden in de vorm van bv. een zorgboerderij, boerderijwinkel, gemeenschappelijke moestuin, eventruimte, zomerbar...

> In het centrum van **Brussel** herontwikkelen we het voormalige Partena hoofdkantoor tot **IRYS**, een ambitieus project met een gemengd programma van 71 appartementen, kantoren, handelsruimtes en andere functies op het gelijkvloers en de eerste verdieping. Vooraleer de werken begonnen, hebben we BatiTerre ingeschakeld om herbruikbare materialen uit het gebouw te halen, zoals terrastegels en -platen, verlichtings-armaturen, groendaken... De materialen werden verkocht op de tweedehandsmarkt. Op deze manier werken we samen met BatiTerre aan een lokale, circulaire en solidaire economie.

Onze circulaire partner Coliseum recupereerde uit het gebouw dan weer 5.000 m² valse plafonds, 5.000 m² tapijttegels en 3.000 m² verhoogde vloeren. 85% van deze materialen (bijna 85 ton) werd opnieuw op de markt gebracht via kwalitatieve hergebruik-kanalen. 15% werd verwerkt via gespecialiseerde recyclingprocessen, met volledige traceerbaarheid en materiaal-valorisatie. Deze circulaire aanpak bespaarde minstens 187 ton CO₂, het equivalent van 187 retourvluchten Brussel-New York voor één persoon.

> In **Warschau** zullen we voor onze buurtontwikkeling **Grzybowska 52** meer dan 7.000 m² herontwikkelen, waarbij we - naast de realisatie van nieuwbouwappartementen - ook twee historische gebouwen renoveren tot commerciële ruimte. In het hart van de ontwikkeling zal een openbaar groen plein de omliggende straten met elkaar verbinden en een uitnodigende plek creëren voor wonen, werken en ontmoeten.

Schepen Joris Vandenbroucke over het geothermische warmtenet in onze woonbuurt **Meergaard** in **Oostakker**:
"Gebouwen zijn verantwoordelijk voor zo'n 36% van de CO₂-uitstoot. Toekomstgerichte stadsontwikkeling vraagt om energie-oplossingen die zowel duurzaam als betaalbaar zijn. Die kunnen we realiseren dankzij innovatieve, maar bewezen technieken zoals hier in de nieuwe woonbuurt Meergaard."



Energietransitie

Om de energietransitie in buurten te stimuleren, ontwerpen we energie-efficiënte woningen en integreren we hernieuwbare en collectieve energieoplossingen. Zo verminderen we de koolstofuitstoot in onze ontwikkelingen. We streven niet alleen naar koolstofarme woonomgevingen, maar ook naar een even duurzame bedrijfsvoering.

De woningen in onze buurten worden compact ontworpen, met een indeling die ruimtelijke efficiëntie en leefkwaliteit maximaliseert. Ze worden georiënteerd in functie van daglicht en thermische prestaties, zodat de warmtevraag daalt en opwarming in de zomer wordt beperkt. Schaduwwerking, performante isolatie, luchtdichtheid, ventilatie en beglazing zorgen samen voor een comfortabel binnenklimaat en een lager energieverbruik.

We zetten gericht in op hernieuwbare en collectieve energieoplossingen. Waar collectieve systemen of warmtenetten betere prestaties en stabielere kosten voor de bewoners opleveren, realiseren we deze of treffen we de nodige voorbereidingen. Waar mogelijk recupereren en hergebruiken we restenergie en stemmen we via slimme sturing het lokale energieaanbod en -verbruik op elkaar af.

Daarnaast verminderen we de koolstofuitstoot van onze bedrijfswerking, wagenvloot en infrastructuur. We beperken de emissies van onze kantoren en werven, en benaderen in onze woonprojecten de koolstofimpact over de volledige levenscyclus. Daarbij sturen we materiaalkeuzes, bouwlogistiek en werfpraktijken consequent in de richting van oplossingen met een lagere uitstoot.

In het kader van onze VSME-rapportering starten we met het rapporteren over onze energieconsumptie en de bijhorende broeikasgasemissies. De focus ligt op onze wagenvloot en kantoorgebouwen. Onze scope 1- en scope 2-emissies bedragen samen 580,7 ton CO₂equivalent voor 2025. In de komende jaren zullen we deze rapportage stapsgewijs verder verfijnen.

ENKELE VERWEZENLIJINGEN IN 2025

- > In onze woonbuurt **Meergaard** in **Oostakker** realiseerden we de eerste fase van het warmtenet dat bestaat uit zo'n 50 boringen tot 150 m diep, onder de vloerplaat van één van de ondergrondse parkings. Het gaat om 7,5 km aan verticale boringen, waarbij het water in gesloten lussen warmte uit de bodem onttrekt in de winter, terwijl in de zomer koude uit de bodem gehaald wordt om woningen te koelen. In een volgende fase volgen nog eens bijna 70 boringen, goed voor 10,5 km extra verticale boringen. Matexi realiseert het warmtenet samen met Energent.
- > In onze buurtontwikkeling **Boischamp** in **Chastre** zullen we ook een geothermisch warmtenet implementeren. We verkregen de vergunning om – onder leiding van APIBW, Agence de Promotion Immobilière du Brabant wallon - 95 woningen (61 huizen en 34 appartementen) te ontwikkelen, bouwen en commercialiseren.
- > Ook in **Polen** stimuleren we de transitie weg van fossiele brandstoffen. In onze Poolse woonontwikkelingen zetten we steeds sterker in op energie-efficiënte gebouwonwerpen en alternatieven voor conventionele, fossiele verwarmingssystemen. Daarbij volgen we dezelfde principes als in onze andere markten: het beperken van de energievraag, het inzetten op hernieuwbare oplossingen waar haalbaar en het voorbereiden van projecten op verdere verduurzaming in de toekomst. Zo dragen ook onze Poolse activiteiten bij aan de geleidelijke afbouw van fossiele energie en aan koolstofarm wonen.



In **Geldenaken** huldigden we samen met vice-president François Desquesnes, burgemeester Jean-Luc Meurice, Sofico, Service Public de Wallonie Mobilité et Infrastructures, en verschillende partners de ringweg met fietspad in. Als buurtontwikkelaar engageerden we ons om actief bij te dragen aan een vlottere mobiliteit in de gemeente en rond onze buurt **Belle Vallée**.



Mobiliteit

In onze buurtontwikkelingen zorgen we ervoor dat woonprojecten aansluiten op de ruimere omgeving en bestaande mobiliteitsnetwerken. We ontwerpen verkeersluwe buurten, met veilige en aantrekkelijke routes voor wandelen, fietsen en zachte mobiliteit, ondersteund door kwalitatieve en toegankelijke fietsvoorzieningen, zoals private én publieke fietsenstallingen.

Voor onze woonprojecten kiezen we bewust locaties met sterke verbindingen op vlak van openbaar vervoer en andere bestaande mobiliteit. Nieuwe straten en paden worden gekoppeld aan bestaande wandel- en fietsroutes, zodat trajecten logisch, direct en vlot leesbaar zijn. Door toegangen, haltes en oversteekplaatsen zorgvuldig op elkaar af te stemmen, verkorten we verplaatsingstijden en maken we dagelijkse verplaatsingen zonder wagen eenvoudig en vanzelfsprekend.

We passen het STOP-principe toe, waarbij stappen voorrang krijgt, gevolgd door fietsen ('trappen'), openbaar vervoer, en de private wagen pas in laatste instantie. We creëren veilige, aantrekkelijke en doorlopende routes voor zachte mobiliteit, met goede verlichting, duidelijke zichtlijnen en kwalitatieve verhardingen. Ruime en toegankelijke fietsenstallingen voorzien we in de nabijheid van de gebouwen. Doorgaand verkeer wordt geweerd uit het hart van de buurt, zodat straten rustig aanvoelen en uitnodigen tot ontmoeting.

We ondersteunen onze klanten bij de overstap naar emissievrije voertuigen door laadinfrastructuur en voorzieningen voor deelmobiliteit te integreren. Zo maken we duurzame mobiliteitskeuzes de meest vanzelfsprekende optie voor bewoners en partners.

Daarnaast beperken we het transport en transportgerelateerde emissies tijdens de bouwfase. In dit kader werken we zoveel mogelijk samen met lokale leveranciers.

ENKELE VERWEZENLIJKINGEN IN 2025

- > Naast ons woonproject **Bosart** in **Genk** opende een nieuw fietspad. Tijdens de opmaak van het ontwerpplan voor de site zijn we in dialoog gegaan met de stad om de ruimte slimmer in te vullen. Zo stelden we een logischer tracé van het toenmalige fietspad voor. Dankzij het geïntegreerde ontwerpplan passen de bebouwing, de omringende openbare infrastructuur en de groene ruimte beter samen. In Bosart komen ook 208 overdekte fietsstaanplaatsen voor bewoners, met plaats voor bakfietsen en de mogelijkheid om laadpunten voor elektrische fietsen te installeren.
- > In **Geldenaken** werd de nieuwe ringweg mét fietspad ingehuldigd door o.a. vice-president François Desquesnes en burgemeester Jean-Luc Meurice. Het stadscentrum van Geldenaken had al langer te kampen met druk autoverkeer. Tijdens de voorbereidende fase van onze nieuwe buurt **Belle Vallée**, die op termijn plaats zal bieden aan zo'n 300 woningen, engageerden we ons om actief bij te dragen aan een vlottere mobiliteit – ook buiten onze buurt. Als buurtontwikkelaar hebben we de nodige logistieke en financiële middelen ter beschikking gesteld.
- > Ook in **Kameralny Prokocim**, tot op heden het grootste woonproject in ons **Krakau** portfolio, stimuleren we duurzame mobiliteit met de installatie van 32 fietsenstallingen en van twee laadpunten voor elektrische voertuigen.

In 2025 ging de afbraak van start van de voormalige iconische autogarage **Permeke** in **Antwerpen**. We zullen de site van de garage en het aanpalende IHPO gebouw – in totaal zo'n 5.700 m² – herontwikkelen tot woonproject met 179 appartementen, ruimte voor retail en horeca, en bijna 2.000 m² aan groene buitenruimte, waaronder een nieuw buurtplein 'Hof Permeke'.



Watermanagement

Regenwater efficiënt beheren doen we in onze buurtontwikkelingen door het water te hergebruiken, alsook te bufferen en te laten infiltreren. Zo helpen we buurten omgaan met zowel natte als droge periodes.

We ontwerpen buurten met het oog op klimaatbestendigheid. Daarbij gebruiken we waterdoorlatende materialen waar mogelijk, en beperken we niet waterdoorlatende oppervlakken tot een minimum.

Door de combinatie van wateropslag, buffering en veilige wateroverlopen blijven straten en pleinen ook bij hevige regenval gevrijwaard. Enerzijds vangen we regenwater zo veel mogelijk aan de bron op en hergebruiken het waar mogelijk, bijvoorbeeld voor irrigatie of sanitair gebruik, zowel via collectieve als individuele systemen. Anderzijds leiden we afstromend water naar wadi's, bekkens en beplante zones, waar het tijdelijk wordt vastgehouden en geleidelijk in de bodem kan sijpelen. Waar nodig laten we water gecontroleerd en vertraagd afvloeien. Deze aanpak draagt bij aan het herstel van de lokale waterbalans, verlaagt het overstromingsrisico en versterkt de weerbaarheid van de buurt.

Door het integreren van waterelementen verminderen we ook hittestress, koelen we de publieke ruimte en creëren we aangename microklimaten.

ENKELE VERWEZENLIJKINGEN IN 2025

> In **Antwerpen** werden voor ons woonproject **Permeke** 75 boringen in de bodem uitgevoerd tot 150 m diep, goed voor

in totaal meer dan 11 km. Via geothermie zullen we warmte en koude uit de bodem halen. Bij de boringen wordt heel wat water gebruikt. De aannemer centrifugeerde en hergebruikte het kostbare water. Dankzij sterke partners kunnen we ook voor dit aspect van de werf inzetten op duurzaamheid.

- > In de ecobuurt **I-Dyle** in **Genappe** leggen we een netwerk van wadi's en grachten aan die regenwater opvangen en zoveel mogelijk in de grond laten infiltreren. Het gaat om veel meer dan alleen waterinfiltratie. Het blauwe netwerk creëert een afwisseling tussen natte grond, stilstaand water en schaduwrijke of zonnige oevers, wat de biodiversiteit versterkt.
- > In het Bielany district in **Warschau**, in de **Sokratesastraat**, herontwikkelden we een voormalige autoshowroom met werkplaatsen tot een meergezinswoning met 94 appartementen en drie commerciële ruimtes. Het gebouw integreert verschillende duurzame oplossingen, waaronder maatregelen voor regenwaterbeheer, die bijdragen aan een betere waterhuishouding, een duurzame en klimaatbuuste invulling van de site en aan de klimaatbestendigheid van de buurt.

PEOPLE

In 2025 vierden we tien jaar **Matexi Award**: meer dan 1.000 buurtinitiatieven schreven zich de afgelopen tien edities in, meer dan 150 laureaten werden in de bloemetjes gezet voor hun verbindend of vergroenend buurtproject, meer dan 50 buurten wonnen een award, en we investeerden meer dan 100.000 euro prijzengeld in bruisende buurten over heel België.



Zorg voor de mens

Bij Matexi hechten we veel belang aan sociale verbondenheid en engageren we ons om een positieve impact te creëren op mens en maatschappij. We ontwikkelen woon- en leefplekken die inspireren om samen meer van het leven te maken, waar mensen zich ten volle kunnen ontplooiën en aangenaam kunnen wonen, winkelen, werken en ontspannen.

Duurzaamheid betekent voor Matexi niet alleen zorg dragen voor de planeet, maar ook voor de mensen die in onze buurten wonen en werken. Die zorg vertaalt zich op verschillende niveaus: in buurten die sociale interactie stimuleren, in woningen die toegankelijk en betaalbaar zijn voor diverse doelgroepen, in een organisatie die inzet op integriteit, veiligheid en gelijke kansen, en in samenwerkingen met partners die deze waarden mee uitdragen.

Om deze sociale impact op een samenhangende en doelgerichte manier vorm te geven, werken we rond vier centrale sociale duurzaamheidsthema's. Deze structureren onze keuzes en acties, en zorgen ervoor dat zorg voor de mens consequent wordt meegenomen doorheen het volledige ontwikkelproces en in onze relaties met stakeholders en partners.

DIVERSITEIT & INCLUSIE

We creëren inclusieve buurten met een mix aan woningtypes en toegankelijke publieke ruimtes, zodat iedereen zich welkom voelt. We bouwen daarbij aan een organisatie die gelijke kansen waarborgt.

KLANTEN

We zorgen voor een duidelijke en consistente klantbeleving met heldere communicatie en herkenbare contactmomenten, en verbeteren onze dienstverlening voortdurend op basis van klantfeedback.

STAKEHOLDERBETROKKENHEID

We streven naar gezamenlijke doelen door bewoners, lokale actoren en overheden vroeg en betekenisvol te betrekken en hun inzichten een plaats te geven, en door samen te werken aan initiatieven die de buurt versterken.

VERBONDEN BUURT

Ontwikkelingen sluiten aan op de ruimere buurt en bieden publieke ruimtes en ontmoetingsplekken die sociale interactie ondersteunen, aangevuld met voorzieningen voor een levendige en inclusieve omgeving.

In dit hoofdstuk leest u meer over onze zeven stakeholders en de verbintenis die we met hen aangaan.

Woonzekerheid is cruciaal in de strijd tegen armoede.

Theo Vaes,
vzw ArmenTeKort

Betrokkenheid bij de maatschappij

Matexi engageert zich om een positieve impact te creëren op mens en maatschappij. Daarom vinden we het belangrijk om kennis te delen en een bijdrage te leveren aan de gemeenschap en de economie waarvan we deel uitmaken.

Steun aan inclusieve of verbindende projecten

We zetten in op projecten die een inclusieve en verbonden maatschappij ondersteunen. In 2025 investeerden we in totaal zo'n 255.000 euro in goede doelen of projecten met een positieve impact op mens en maatschappij.

YouthStart Zo was Matexi in 1998 stichtend partner van de Belgische afdeling van YouthStart, een non-profitorganisatie onder de Hoge Bescherming van koningin Mathilde die kanszoekende jongeren stimuleert om het ondernemerschap te ontdekken. Matexi is regelmatig gastheer voor de certificatiesessies van YouthStart. Daarbij ontvangen we jongeren die het businessplan van hun virtueel bedrijf voorstellen aan een panel. Na afloop krijgen de jongeren een officieel certificaat van deelname. In 2025 schonken we 20.000 euro aan YouthStart.

hoplr Hoplr is een sociaal netwerk dat burens dichterbij elkaar brengt. Van bij de start, in 2014, werkt Matexi als investeerder mee aan de uitrol van Hoplr in vele steden, gemeenten en buurten in binnen- en buitenland. Hoplr laat buurtbewoners toe om zich op een laagdrempelige manier te verbinden en activeert daarmee het sociaal kapitaal van de buurt.

MATEXI AWARD Met de Matexi Award belonen we initiatieven die meer verbondenheid en engagement tussen burens stimuleren en buurtprojecten die zorgen voor een groenere leef- en woonomgeving. In 2025 organiseerden we de Matexi Award al voor de tiende keer. En schonken we in totaal 26.000 euro aan verbindende en vergroenende buurtprojecten.

40 Via de Koning Boudewijnstichting ondersteunen we Belgium's 40 onder 40 vzw, een maatschappelijke initiatief dat

elk jaar 40 Belgische leiders onder de 40 jaar samenbrengt in een intensief programma rond persoonlijke ontwikkeling, sociale verantwoordelijkheid en maatschappelijke impact. In 2025 schonken we 50.000 euro.

GENeHOPE Via de Koning Boudewijnstichting ondersteunen we ook GENeHOPE, een non-profit initiatief dat genetisch onderzoek versnelt door (internationale) samenwerking te financieren, met als doel betere diagnoses, behandelingen en perspectief te bieden aan patiënten met genetische aandoeningen en hun families. In 2025 schonken we 5.000 euro.

STREEK FONDS OOST VLAANDEREN Streekfonds Oost-Vlaanderen is een non-profit organisatie die lokale projecten met een focus op mens en omgeving versterkt. Doel is om schenkers en doeners te verbinden in een inspirerend en actief netwerk en zo concrete impact in buurten te realiseren. Al vele jaren is Matexi zilveren partner voor een jaarlijks bedrag van 6.000 euro.

Gezien de lokale verankering van Matexi in de verschillende regio's waarin we actief zijn, vinden we het belangrijk om ook lokale maatschappelijke initiatieven – van welzijn, over cultuur tot sport – een financieel duwtje in de rug te geven. In 2025 ging dat om een bedrag van meer dan 103.000 euro.

Ook in Polen engageren we ons om sociale impact te creëren. In 2025 schonken we 121.000 PLN, of meer dan 28.000 euro, aan liefdadigheidsinstellingen. Daarnaast ging 73.000 PLN (17.000 euro) naar lokale buurtinitiatieven. (o.a. Bielanska Academy, Little Heart for Children, Warsaw Uprising Veterans...). Ook storten we voor elk verkocht appartement een bedrag aan een regionaal goed doel dat de klant zelf kan kiezen.

Maatschappelijke bijdrage

Om onze maatschappelijke bijdrage tastbaar te maken: in 2025 droegen we bijna **zes hectare bouwgrond kosteloos** over aan lokale overheden. Daarop legden we buurtvoorzieningen aan zoals **parken, speelpleinen en zitgelegenheid**, evenals voet-, fietspaden en straten. Na overdracht namen lokale besturen het beheer op zich. De overgedragen grond vertegenwoordigt een oppervlakte vergelijkbaar met zo'n twaalf voetbalvelden, met een gemiddelde waarde van ongeveer **18 miljoen euro**. Voor de inrichting van buurtvoorzieningen en voor de aanleg van wegenis en nutsvoorzieningen ten bate van de gemeenschap investeerde Matexi in 2025 bijna **17 miljoen euro**. Samen vertegenwoordigen de grond en de investeringen in voorzieningen een meerwaarde van ongeveer **35 miljoen euro voor de lokale gemeenschap**.

Via de betaling van registratierechten, vennootschapsbelasting, sociale zekerheid, bedrijfsvoorheffing en (on)roerende voorheffing levert Matexi als bedrijf een maatschappelijke

bijdrage aan de welvaart in de landen waar we actief zijn, en kan onze toegevoegde waarde in cijfers uitgedrukt worden. Op deze manier dragen we bij aan de financiering van overheidsinitiatieven en openbare voorzieningen die essentieel zijn voor de gemeenschap.

In 2025 betaalde Matexi 32,5 miljoen euro aan de overheid:

- > 6,7 miljoen euro registratierechten (belasting bij de registratie van notariële aktes).
- > 8,4 miljoen euro vennootschapsbelasting.
- > 7,1 miljoen euro sociale zekerheidsbijdragen (werkgever en werknemer).
- > 4,8 miljoen euro bedrijfsvoorheffing.
- > 5,5 miljoen euro (on)roerende voorheffing.

De kosteloze overdracht van bouwgrond, de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen en de betaalde belastingen en sociale bijdragen samen vertegenwoordigen een bijdrage aan de samenleving van zo'n **67,5 miljoen euro** in 2025.

Bijdrage aan de lokale gemeenschap	Waarde
Kosteloze overdracht van zes ha bouwgrond	Ca. 18 miljoen euro
Voorzieningen voor de buurt	Ca. 17 miljoen euro
Subtotaal	Ca. 35 miljoen euro
Bijdrage aan de welvaart in de landen waar we actief zijn	Waarde
Registratierechten	6,7 miljoen euro
Vennootschapsbelasting	8,4 miljoen euro
Sociale zekerheidsbijdragen	7,1 miljoen euro
Bedrijfsvoorheffing	4,8 miljoen euro
(On)roerende voorheffing	5,5 miljoen euro
Subtotaal	32,5 miljoen euro
Totaal	67,5 miljoen euro

Sociale huisvesting

Als buurtontwikkelaar met een uitgesproken maatschappelijke rol engageert Matexi zich al jaren om, waar mogelijk en binnen de geldende beleidskaders, bij te dragen aan het sociale woonaanbod. Sinds 2008 realiseren

we in België **1.132 sociale woningen**, in samenwerking met publieke en sociale partners. Zo wil Matexi mee helpen bouwen aan inclusieve buurten en een antwoord bieden op een structurele maatschappelijke uitdaging.



40% van de Vlaamse vijftigplussers overweegt om nog voor hun pensioen te verhuizen naar een kleinere woning.

Klanten Chris en Patricia (beiden 58) voegden de daad bij het woord. Ze ruilden hun te groot geworden huis in Mortsel in voor een appartement in de buurt **Eksterlaer in Deurne**. “We hebben het ons nog geen dag beklagd.”



Onze klanten

Als buurtontwikkelaar willen we bijdragen aan inclusieve buurten waar sociale interactie vlot tot stand komt dankzij buurtvoorzieningen die we toevoegen aan onze ontwikkelingen. Kortom, aan buurten waar mensen zich welkom voelen. Mategi streeft ernaar om zijn klanten, in alle vertrouwen, een energiezuinige en betaalbare woning aan te bieden naar hun behoeften, in een omgeving waarin ze zich herkennen en goed voelen en die mooi aansluit bij wat ze van het leven verlangen. Een woning van betrouwbare kwaliteit, die verrassend veel biedt voor het budget van de klant en waarvan de waarde gegarandeerd blijft, dankzij de duurzame benadering en de kwaliteit van zowel de woning als de omgeving.

Bij Mategi behandelen we elke klant met evenveel zorg en respect, of hij nu een woning koopt voor eigen gebruik (bewoners) of om te verhuren (particuliere beleggers) dan wel meerdere woningen koopt voor de ruimere verhuurmarkt (institutionele beleggers). Bij de kopers van onze woningen zien we dat in 2025 de dertigers met 30,4% het grootste aandeel van onze klanten vormden, op de voet gevolgd door de leeftijdscategorie 50-64 en 40-49, met respectievelijk 27,7% en 20,0%. In 2025 kochten vooral koppels met kinderen een woning bij Mategi (38,8%), gevolgd door koppels zonder kinderen (29,1%) en singles (18,7%).

HOGE TEVREDENHEIDSSCORES

Klantgerichtheid is een van de vier kernwaarden van Mategi. Daarom besteden we uitdrukkelijk aandacht aan klantenenthousiasme. We willen de verwachtingen van onze klanten niet alleen inlossen, we willen ze overtreffen. Het blijft ons doel om voor alle regio's een klantentevredenheid van 90% te bereiken, wat in 2025 in alle Belgische regio's ook effectief gelukt is.

In België meten we het klantenenthousiasme via digitale pulse surveys. Klanten vullen een korte online enquête in – we spreken over een digitale pulse survey. We sturen de klant op verschillende, weloverwogen momenten een e-mail:

- > nadat de akte werd verleden. Hierbij polsen we naar de dienstverlening bij de voorbereiding van maar ook bij het verlijden van de akte bij de notaris.
- > net na de voorlopig oplevering. We vragen naar de opvolging van het bouwproces en tevredenheid over de voorlopige oplevering.

We vragen onze klanten naar een algemene tevredenheidsscore, op een schaal van één tot zes. Vanaf een score van vier op zes beschouwen we een klant als tevreden en bij zes op zes als enthousiast. We veronderstellen dat enthousiaste klanten niet alleen rationeel, maar ook emotioneel verbonden zijn met onze onderneming. Die klanten zijn volgens ons loyaal en wij geloven dat zij Mategi actief zullen aanbevelen bij vrienden en familie. Het aandeel enthousiaste klanten in 2025 bedroeg 41% (+2% ten opzichte van 2024) en het aandeel tevreden klanten 93% (een mooie stijging van maar liefst 5% ten opzichte van 2024).

Wanneer klanten verbeterpunten aanbrengen, bestuderen en implementeren we die indien haalbaar. Zo bouwen we continu verder aan onze reputatie.

In Polen, waar we units casco opleveren, behaalden we in 2025 een tevredenheidsscore van 98,4%.

- > nadat de verkoopovereenkomst werd getekend. Hier stellen we vragen over het sales proces.

We vierden 80 jaar Matexi samen met alle collega's en hun gezinnen tijdens een feestelijke editie van onze **Family Day** - op een plek waar ons hart ligt, de buurt, en meer bepaald onze eigen buurt 4 Fonteinen in Vilvoorde. Iedereen kon genieten van zon, leuke activiteiten en lekker eten. Een geslaagd verjaardagsfeest!



Onze medewerkers

Elke dag opnieuw gaan we overtuigd op zoek naar manieren om onze werking te verbeteren. Onze KING-waarden (Klantgericht, Integer, Nauwkeurig en Gedreven) fungeren daarbij als anker en kompas voor alle (toekomstige) medewerkers. Die medewerkers getuigen van een nuchtere, menselijke, vooruitstrevende maar realistische aanpak. In deze context vormen onze KING-waarden een stevige onderbouw voor onze beslissingen en geven ze richting aan onze activiteiten. We streven deze waarden dan ook consequent na en dragen ze enthousiast uit.

Waarden 'KING'

KLANTGERICHT

Bij MATEXI begint en eindigt alles met de wensen en behoeften van elke individuele klant. We leveren kwalitatieve woningen in aangename buurten die de mogelijkheden van elk budget maximaliseren. Enthousiaste klanten zijn onze beste ambassadeurs.

INTEGER

Vertrouwen, respect en integriteit dragen we hoog in het vaandel. We streven ernaar om bewoners van buurten, lokale contacten en alle andere stakeholders meer te bieden dan we beloven. Daarbij zetten we volop onze expertise en knowhow in. Een woord is een woord, bij alles wat we doen. Zo kunnen we zowel onze reputatie als onze relaties op lange termijn uitbouwen.

NAUWKEURIG

Dankzij onze jarenlange ervaring weten we dat een goed afgewerkt resultaat alleen mogelijk is wanneer de juiste fundamenten worden gelegd, onder meer op

stedenbouwkundig, architecturaal, juridisch, financieel, bouwkundig en administratief vlak. Elke dag opnieuw werken we grondig, kritisch, met de grootste nauwkeurigheid en volgens efficiënte processen, want details onderscheiden de beste van de betere.

GEDREVEN

Bij MATEXI kennen we ons metier. We werken altijd als één team met een can-do mentaliteit, geëngageerd, enthousiast en optimistisch, met dezelfde passie als die waarmee onze klanten uitkijken naar hun nieuwe woning. Daarbij streven we te allen tijde naar een omgeving waar het fijn samenwerken is en waar we elkaar op een gezonde manier uitdagen om beter te doen.

Op die manier bestaan onze bedrijfswaarden niet alleen intern, ze komen ook elke buurt ten goede. Onze agenda strookt met die van onze klanten: een goede woning met tevreden bewoners betekent een meerwaarde voor de buurt. En omgekeerd.



Vastgoed draait om mensen

Samen met onze meer dan 300 medewerkers en meer dan 3.000 indirect tewerkgestelde professionals zijn we als grootste buurtontwikkelaar van België het best geplaatst om buurten te verbeteren en betaalbare energiezuinige woningen te ontwikkelen. Die maatschappelijke bijdrage in het kader van onze just cause 'Everybody deserves a great place to live' vormt een belangrijke drijfveer voor onze (toekomstige) medewerkers, die bij Matexi heel wat expertise kunnen opbouwen en voldoening kunnen halen uit het teamwerk dat onze bedrijfsvoering typeert.

Onze medewerkers brengen een groot deel van hun tijd door bij Matexi. Hun welbevinden op carrièrevlak en onze aandacht voor diversiteit en inclusie zijn cruciaal om het bedrijf goed te laten draaien. Ons personeelsbeleid garandeert daarom zekerheden op het vlak van veiligheid, zorgverzekering en extralegaal pensioen, maar zet ook in op het welzijn van medewerkers.

In 2025 verwelkomden we 46 nieuwe medewerkers met uiteenlopende profielen, die dankzij een onboardingstraject efficiënt begeleid werden in hun opstart.

Al onze medewerkers zijn doordrongen van onze KING-waarden (Klantgericht, Integer, Nauwkeurig en Gedreven). Ze vormen het DNA van Matexi en helpen ons om samen grootse resultaten te bereiken.

KENNIS CENTRAAL IN ONZE LERENDE ORGANISATIE

Matexi is een lerende organisatie waar collega's worden gestimuleerd om zich blijvend te ontwikkelen, zowel professioneel als privé, en dat binnen het kader van onze Matexi Academy. De Matexi Academy wil de zogeheten continuous growth-mindset van collega's ondersteunen en stimuleren. Zo kunnen ze bijvoorbeeld genieten van een waaier aan interne en externe opleidingen, aangevuld met workshops en interactieve sessies.

SUCCESVOLLE PROJECTCENTRISCHE AANPAK

In 2019 veranderde Matexi zijn organisatie naar een projectcentrische structuur, waarbij de projecten centraal staan met daarrond een multidisciplinair team. Bij de projectcentrische aanpak staat het project centraal en zijn zowel de Business Lead, de Construction Lead als de Finance & Administration Lead samen verantwoordelijk voor het succes van het project. Die successen van onze projecten en medewerkers zetten we jaarlijks in de schijnwerpers met de uitreiking van onze Texi Awards.

Matexi creëert een omgeving waarin medewerkers kunnen uitblinken. Wie dat wil, krijgt volop mogelijkheden om zijn carrièrepad zelf mee te bepalen.



Minister Ben Weyts en de stad **Vilvoorde** openen het nieuwe buurtpark Park Mondiale in onze buurt **4 Fonteinen**. Naast de nieuwe school is nu een speeltuin voor de buurt voorzien, die tijdens de schooluren een uitbreiding vormt van de speelplaats. Burgemeester Jo De Ro: "Dit soort innovaties geeft ons goesting om verder te zoeken naar plekken waar we gelijkaardige speelruimte kunnen ontwikkelen."



Omwonenden en lokale overheden

In eigen onderzoek zien we dat maar liefst 80% van de mensen de buurt even belangrijk vindt als de woning zelf. Daarom gaan we al zeer vroeg in het buurtontwikkelingsproces het gesprek aan met onze klanten, maar ook met de omwonenden, buurtbewoners, lokale overheden en lokale handelaars.

Matexi denkt op lange termijn en kiest daarom voor ontwikkeling op weloverwogen locaties. Allerlei factoren spelen een belangrijke rol: mobiliteit, duurzaamheid, verbondenheid met de omgeving, de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen ... We scannen buurten zorgvuldig en verfijnen voortdurend onze methodologie. Zo beoordelen we hoe onze plannen het huidige aanbod van voorzieningen aanvullen of versterken, aangezien deze functies een hecht buurtleven stimuleren en een meerwaarde vormen voor de bestaande omwonenden. Lokale voorzieningen zorgen ook voor een positieve impact op de mobiliteit, doordat korte afstanden kunnen worden afgelegd zonder auto.

De teams in de lokale markten van Matexi besteden bijzondere aandacht aan goede contacten en een constructieve samenwerking met de lokale besturen. We wisselen kennis en ervaring uit met de lokale overheid. Veel medewerkers zetelen in een Gecoro (Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening), een verplicht adviesorgaan in elke gemeente dat het ruimtelijk beleid adviseert. Met hun ervaring en expertise dragen zij bij aan een degelijk beleid van ruimtelijke ordening in hun gemeente.

In het kader van die uitwisseling van kennis maakt Matexi voor elke gemeente in België

een interessante ID-fiche, met zeer nuttige informatie zoals de evolutie van de prijzen van het vastgoed en de gronden, het aantal gezinnen, leeftijdscategorieën van de burgers, het aantal instromers en aantal mensen die verhuizen naar andere gemeenten of steden (en zo ja: welke gemeenten of steden). Matexi stelt elk jaar geüpdatete fiches ter beschikking van alle gemeenten en steden om zich zo kenbaar te maken als een betrouwbare partner voor publiek-private samenwerkingen.

Binnen de context van onze 80^e verjaardag gingen we met lokale actoren in dialoog over oplossingen voor de wooncrisis. Onze Market Economist Roel Helgers en onze Business Managers gingen in hun portfolio in gesprek met relevante burgemeesters, schepenen, beleidsmedewerkers, en notarissen. Samen keken ze op gemeente- of stadsniveau naar woonaanbod, woonvraag en betaalbaarheid.

Onze bedrijfsactiviteiten leveren ook een aanzienlijke bijdrage aan de lokale economie. Matexi streeft er namelijk naar om, via zijn lokale businesses, maximaal samen te werken met ondernemers die actief zijn in de omgeving van onze buurtontwikkelingen. In 2025 was Matexi actief in 333 gemeenten. Ons bedrijf zet dagelijks circa 3.000 mensen aan het werk in de bouwsector en verwante sectoren.

Participatieve processen

Buurtontwikkeling is een proces waarbij vele stakeholders betrokken zijn: omwonenden of buurtbewoners, de toekomstige bewoners, de toekomstige gebruikers van het openbaar domein, de lokale overheid en belangengroepen. Om een bruisende buurt te kunnen ontwikkelen, vergaren we de kennis van alle betrokken stakeholders en van experts. Als buurtontwikkelaar vinden we het belangrijk om op het juiste moment ruimte te maken voor een open dialoog met de betrokken personen, en dat al bijna 30 jaar.

Zo was MATEXI de absolute pionier om buurtbewoners mee te laten nadenken over toekomstige buurten. We streven ernaar om een participatieve strategie in te bedden in het ontwikkelingsproces van elke buurt, vanaf de verwerving van een site. Participatie verhoogt de kwaliteit van een buurt: zo creëren we buurten waarmee bewoners zich kunnen identificeren, een buurt waar ze trots op zijn.

MATEXI gelooft in open dialoog met de buurt en wil een draagvlak opbouwen met alle omwonenden. Het opbouwen van dit draagvlak start best aan het begin van een ontwikkelingstraject om zo alle kansen te geven aan de verwerking van inspraak.

We zijn ons ervan bewust dat buurtbewoners bijzondere kennis hebben om van een locatie een betere buurt te maken. Buurtbewoners kennen als geen ander de noden en weten welke kansen en opportuniteiten benut kunnen worden. Zo slagen we erin om positieve kennis te vergaren, om van burens ambassadeurs van een buurtontwikkelingsproject te maken en om buurten met sociale interactie te creëren, niet alleen voor de nieuwe bewoners maar ook voor de omwonenden.

Buurtbewoners kennen de noden in hun omgeving, maar ze zitten vaak ook met bezorgdheden. Het lijkt alsof er niet meer kan gebouwd worden zonder ellenlange

procedures. Openbare onderzoeken garanderen in het vergunningstraject inspraak, maar deze inspraakmomenten bevinden zich laat in het proces en hebben een formeel karakter waardoor burgers dit niet altijd aanvoelen als betrokkenheid. Bovendien worden ontwikkelingstrajecten voor omwonenden niet altijd helder en transparant voorgelegd.

Tijdens inspraakmomenten laten omwonenden vaak het persoonlijk verlies primeren op het maatschappelijk belang. Hierdoor ontstaan de zogenaamde 'klaagburgers': NIMBY (Not In My Backyard), BANANA (Build Absolutely Nothing Anywhere Near Anyone), Cave-men (Citizens Against Virtually Everything), enzovoort. Dit maakt het voor ontwikkelaars niet evident om het emotionele belang te onderscheiden van inhoudelijke argumenten.

Een transparante dialoog met de buurt op het juiste moment is dan ook essentieel in een ontwikkelingstraject. Het is een uitdaging om antwoorden te formuleren op de kwalitatieve input zonder het persoonlijke belang van burgers uit het oog te verliezen.

Participatietrajecten worden vaak gestart met het achterliggende vooroordeel dat men vooral buurtbewoners zal ontmoeten met de NIMBY- of BANANA-ingesteldheid. Vaak is dit omdat het traject pas gestart wordt wanneer een ontwikkelingsproces moeizaam begint te lopen. Bij MATEXI willen we pro-actief inzetten op betrokkenheid en medezeggenschap, op maat van een buurt.

Participatie is een complex traject dat maatwerk vraagt voor elk project. Per project bepalen we bij MATEXI welk ambitieniveau wenselijk en haalbaar is, gaande van een online bevraging tot een co-creatietraject, of charette.

Een charette of ontwerpstudio is een intensief face-to-face werkproces dat ontwikkeld werd om mensen met verschillende standpunten en

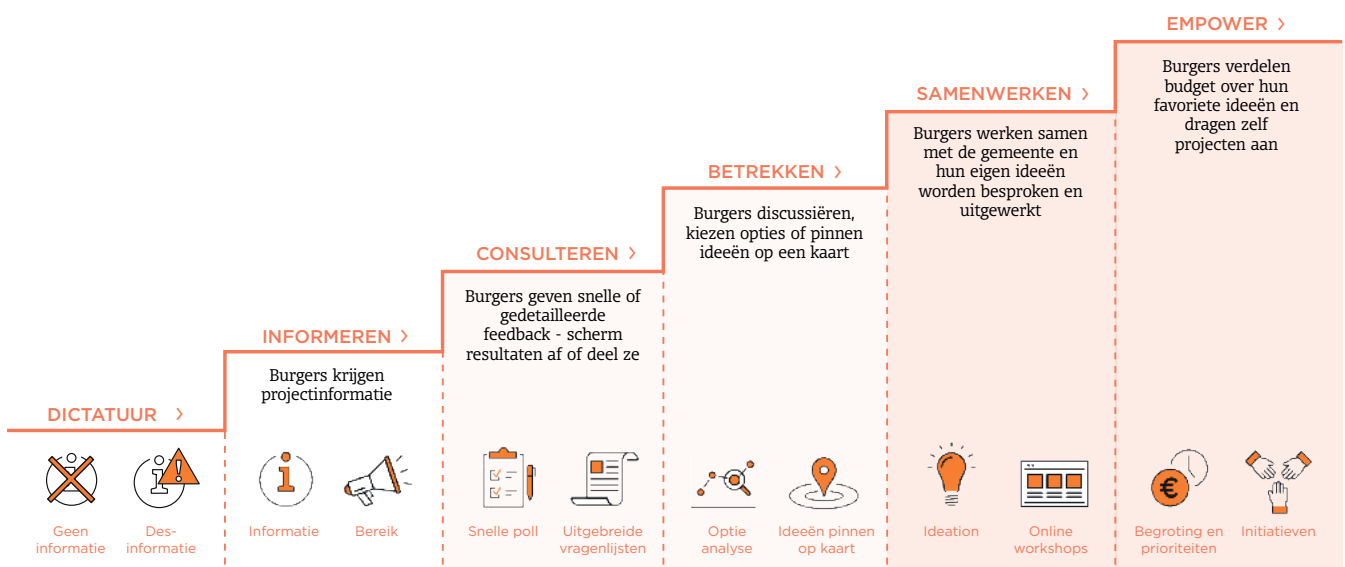
rollen op korte termijn tot een consensus te laten komen. Het biedt mensen met verschillende expertises (planners, ontwerpers, architecten, stedenbouwkundigen, energiedeskundigen, landschapsarchitecten, ...) de mogelijkheid om aan het begin van een ontwerpproces na te denken over integrale oplossingen, over alle disciplines heen. Het eindresultaat is een inrichtingsplan waarbij rekening gehouden wordt met de verschillende randvoorwaarden die door de deelnemers werden geformuleerd.

We organiseren al jaren charettes om de samenwerking met wetgever, adviesorganen en inwoners aan te moedigen. De kruisbestuiving tussen een creatieve, technische, ruimtelijke en economische benadering garandeert een integraal haalbaar project. De Neighbourhood Studio van MATEXI neemt bij de charettes doorgaans de rol op van ontwerper en coördinator. De Neighbourhood Studio is

een strategische partner voor onze Project Developers in hun samenwerking met steden en gemeenten in heel België. Met een focus op co-creatie en dialoog ondersteunt de Neighbourhood Studio de opmaak van masterplannen die niet alleen de waarden en identiteit van de lokale gemeenschap weerspiegelen, maar ook rekening houden met thema's zoals mobiliteit, biodiversiteit, energietransitie, betaalbaarheid... Dankzij diepgaande expertise en praktijkervaring zorgen we ervoor dat visies werkelijkheid worden in de buurt.

Bij een charette kunnen uiteraard ook externe partners aangesteld worden om de coördinatie of het ontwerp op zich te nemen.

Op de volgende bladzijde staat een overzicht van bijna 30 jaar charette- en participatieve processen bij MATEXI.



Samen met de stad **Kortrijk** organiseerden we een laatste buurtinformatiesessie over de herontwikkeling van de site van de voormalige **Vetex** textielfabriek. De sessie markeerde het einde van een intensief participatietraject. In een publiek- private samenwerking komt er een nieuw buurtpark van 1,7 ha en een nieuwe woonontwikkeling met acht huizen, 22 appartementen en vier stapelwoningen, met aandacht voor het industriële erfgoed.

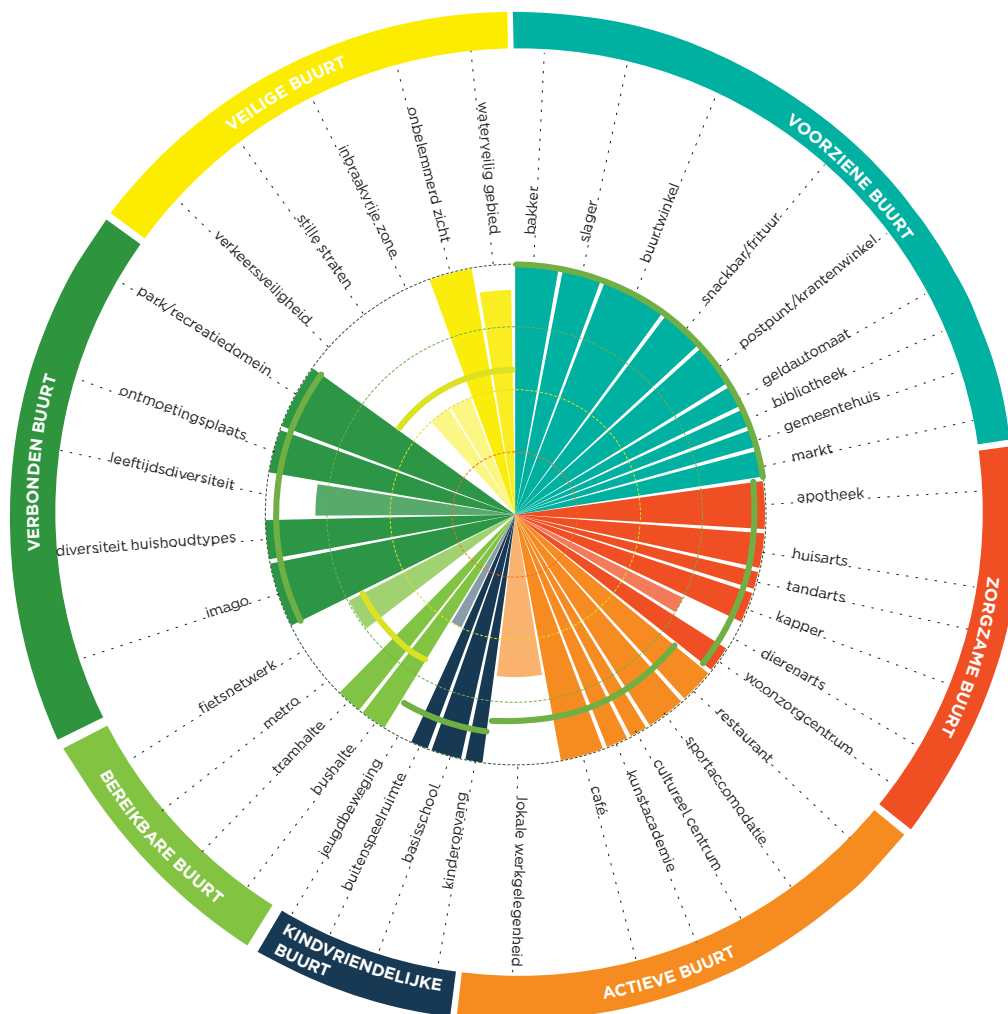


BIJNA 30 JAAR CHARETTE- EN PARTICIPATIEVE PROCESSEN

1997	Knokke – Heulebrug			Tienen – Dony (2 trajecten)
1998	Oostkamp – Fabiolalaan			Wommelgem – Kapelaan Staslaan
1999	Zottegem (Godveerdegem) – De Lelie			Ranst – Kapelstraat
2001	Nijvel – Campagne du Petit Baulers			2020 Wijnegem – Ertbrugge
2002	Sint-Martens-Latem – Hooglatem			Oostkamp – Fabiolalaan
2003	Turnhout – Melkhoek			Paal – Heideveldstraat
2004	Vivegnis – Rue Fût-Voie			Oostakker – Meerhoutstraat
	Péronnes-lez-Binche – Chaussée Brunehaut			Kortrijk – Vetex
	Luik – La Chartreuse			2021 Asse – Still
	Bouge – La Clé des Champs			Kortrijk – Vetex
2006	De Pinte – Moerkensheide			Pelt – Willem II-straat
2007	Borgworm – Site de l'ancienne sucrerie			Ranst – Laarstraat
	Tawern – Plateau 27			Roeselare – Het Laere
2008	Evergem – Droogte			Sint-Pieters-Leeuw – Reysveld
2009	Izegem – Wallemote			Tienen – Dony
	Tawern – Plateau 27			Vilvoorde – 4 Fonteinen
2010	Péronnes-lez-Binche – Chaussée Brunehaut			Wuustwezel – Hofakker
	Overpelt – Zuid			2022 Cuesmes – Fontaine Saint-Remy
2011	Luik – Bavière			Deerlijk – Wandelweg
	Borgworm – Site de l'ancienne sucrerie			Everberg – Twee Leeuwenstraat
2012	Saint-Nicolas – Rue des Noyers			Genk – Bosart
2013	Kortrijk – Vetex			Hennuyères – Rue du Grand Péril
	Ath – Rue des Sports			Kortrijk – Vetex
	Genappe – I-Dyle			Oostakker – Meerhoutstraat
2015	Roeselare – Gitsestraat			Pelt – Willem II
	Beveren – Middenheide			Wuustwezel – Hofakker
	Torhout – Ruddervoordestraat			2023 Antwerpen – Permeke
	Deinze – Astene			Antwerpen – Tijl Uilenspiegel
	Waver – Galerie des Carmes			Grimbergen – Beigemveld
2016	Oostkamp – Fabiolalaan			Heusden-Zolder – Dorpshof
	Ottignies – Bétons Lemaire			2024 Lint – Zevenhuizen
	Vilvoorde – 4 Fonteinen			Merelbeke – Hebbelynck
	Waver – La Promenade			Rotselaar – Bergstraat
2017	Ottignies – Bétons Lemaire			2025 Antwerpen – Tijl Uilenspiegel
	Geel – Laar			Beringen – Everselstraat
2018	Gent – De Kazerne			Cuesmes – Heribus
	Kortrijk – Minister Liebaertlaan			Everberg – Twee Leeuwenstraat
2019	Asse – Still			Landen – Betsveld
	Boechout – Zuiderdal			Maasmechelen – Patroterrein
				Petit Rechin – Rue Bonvoisin
				Tienen – Dony
				Wommelgem – Kwadegat



We analyseerden **De Kazerne** in **Gent** én de omgeving via onze Buurtscan. Zo konden we gericht voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf, kantoorruimte voor de provincie en een betaalbaar restaurant, toevoegen om de buurt mensen woonvriendelijker te maken. Hierover gingen we in overleg met alle betrokken stakeholders. De initiële score op de Buurtscan evolueerde ondertussen naar 88%.



Buurtanalyse

BUURTSCAN

Vanuit ons langetermijnperspectief kiest MATEXI voor ontwikkeling op de juiste locaties. Aandacht voor (zachte) mobiliteit, duurzaamheid en verwevenheid met de omgeving, maar ook de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen zorgen er mee voor dat de bewoners terechtkomen in een verantwoorde buurt waar het aangenaam wonen is. Al jaren vertrekt MATEXI voor zijn vastgoedprojecten vanuit de analyse van de buurt. Daarom ontwikkelde MATEXI in 2013, in samenwerking met de Universiteit Gent en op basis van een representatieve steekproef van 1.500 respondenten, de innovatieve Buurtscan.

De Buurtscan, die we aanvullen met een Neighbourhood Screening Document, heeft meerdere doelen. De scan helpt ons niet alleen de juiste plekken te definiëren om duurzaam vastgoed te ontwikkelen, de tool laat ook toe om te analyseren welke voorzieningen nodig zijn om een bepaalde buurt nog mens- en woonvriendelijker te maken. Daarbij analyseren we heel concreet mobiliteit, zorgvoorzieningen, scholen en speelmogelijkheden, tewerkstelling, vrijetijdsmogelijkheden, winkels, groenvoorzieningen, enzovoort. De aandacht voor al deze aspecten maakt van de Buurtscan een meetinstrument op maat: in overleg met lokale besturen kunnen we het gewicht van de deelaspecten aanpassen aan de noden. Op die manier komen we samen tot beter en buurtgericht beleid.

De scan bekijkt elke buurt dus vanuit heel wat invalshoeken. Naast een algemene score geeft de Buurtscan een score per voorziening én per deelaspect. We streven ernaar dat een buurt na realisatie minstens 65% scoort.

Een voorbeeld is hier op zijn plaats. De Kazerne, een gelauwerd reconversieproject dat begin 2026 winnaar werd van de eerste publieksprijs op de RES Awards, de Oscars voor kwalitatieve vastgoedontwikkelingen. In 2018 won het ontwerpteam onder leiding van MATEXI & Ciril de wedstrijd voor de publiek-private samenwerking met de Provincie Oost-Vlaanderen. De voormalige ommuurde militaire Leopoldskazerne transformeerde

in een toegankelijke, multifunctionele en dynamische buurtontwikkeling met aandacht voor groen en sociale verbondenheid.

In het winnende ontwerp was plaats voor wonen, werken en ontspannen. Daarbij behielden we zowel het karakter van het militaire erfgoed als verschillende oude structuren. We creëerden ruimte voor 82 appartementen en 10 huizen in de historische gebouwen, naast heel wat nieuwe buurtvoorzieningen. Zo kwam er nieuwe kantoorruimte voor de Provincie Oost-Vlaanderen, met vergader- en opleidingslokalen die ook door externen gebruikt kunnen worden. Ook het democratisch geprijsde provincierestaurant Leo opende zijn deuren. Dat werkt zoveel mogelijk met lokale streek- en hoeveproducten, die je er ook kan kopen. Eind 2024 opende kinderdagverblijf Generaal Guust met 28 opvangplaatsen, uitgebaut door Helan Kinderopvang.

Het voorheen volledig verharde paradedeplein werd onthard en heringericht tot een buurtpark van 9.340 m² bovenop het dak van de nieuwe ondergrondse parking, die de parkeerdruk in de buurt verlicht. Het groene buurtplein fungeert nu als een ontmoetingsplek voor bewoners, buurtbewoners en bezoekers, het versterkt de open en verbindende rol van De Kazerne in de stad, en draagt bij aan een klimaatbestendige stadsbuurt door ruimte voor waterinfiltratie.

Tot slot opende in het najaar van 2025 JAMHotels in een van de historische gebouwen. JAMHotels is een duurzame hotelketen, geleid door een collectief van ingenieurs, ontwerpers, makers, milieubeschermers en chefs, en gedreven door de geest van jam-sessies, waar creativiteit geen grenzen kent. De aandacht voor circulariteit blijkt uit het behoud van het karakter en de materialisatie van het oude gebouw, en de wijze waarop leidingen in opbouw werden geplaatst. De hotelbalie, tot slot, is gemaakt met oude dakspanten van de kazerne.

Wonen, werken en recreatie komen in De Kazerne samen tot één geheel, en de extra buurtvoorzieningen zorgen ervoor dat de buurt een score van 88% behaalt op onze Buurtscan.



In onze buurt **Terneuzenwegel** in **Sint-Niklaas** werkten we met aannemer Furnibo aan de volgende 14 huizen en 38 appartementen rond een gemeenschappelijke binnentuin van 1.300m². In 2014 werd de eerste steen van de eerste woningen gelegd. Nu realiseren we in het zuidelijke deel van de buurt de laatste 100 van de in totaal circa 450 woningen.



Onze partners

Matexi werkt samen met vele, vaak lokale aannemers en leveranciers, waardoor we indirect maar liefst 3.000 banen creëren. Ingegeven door ons ethos gaan we daarbij steeds voor duurzame samenwerkingen, want we dragen een verantwoordelijkheid tegenover een volledige economische keten. We bouwen professionele langetermijnrelaties uit als een betrouwbare én uitdagende partner. Het doel? Een succesvolle samenwerking op basis van duidelijke afspraken die voldoen aan de verwachtingen en de eisen van alle betrokkenen.

Matexi gaat al tientallen jaren samenwerkingen op lange termijn aan met preferred partners. Dit zijn onder meer ontwerppartners (zoals stedenbouwkundige bureaus, architecten en studiebureaus), uitvoerende partners (zoals landmeters, aannemers en onderaannemers), producenten (zoals materiaalfabrikanten), financiële partners (zoals bankiers en verzekeringsmaatschappijen), juridische partners (zoals notarissen en advocaten) en commerciële partners (zoals makelaars en marketingbureaus). Voor grote werven doen wij een beroep op regionale en nationale actoren. Maar we hechten ook veel belang aan de lokale verankering van onze leveranciers, want dat brengt ons dicht bij de klant en maakt het mogelijk om snel te schakelen. Op die manier zet Matexi als ontwikkelaar en bouwheer een hele economische keten in gang.

In dialoog met onze honderden competente en betrouwbare partners zoeken we actief naar mogelijkheden om samen een duurzamer proces en eindresultaat neer te zetten. Matexi vindt het belangrijk dat fundamentele verantwoordelijkheden op het gebied van mensenrechten, arbeid, milieu en anticorruptie verweven zijn in onze samenwerkingscontracten. We leggen concreet vast wat we van onze partners verwachten op het vlak van mobiliteit, water, biodiversiteit, circulariteit, afvalbeheer en energiegebruik. Tot slot bestuderen we hoe we sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheden kunnen vastleggen.

We hanteren daarbij een charter, waarmee we onze leveranciers en aannemers wijzen op hun verantwoordelijkheden ten opzichte van de mens en de planeet. Dit alles weerspiegelt onze duurzaamheidsaanpak en de toepassing van onze Matexi Sustainability Matrix.

Onze partners stellen ook nieuwe diensten, producten, materialen en technieken voor en wij informeren hen op onze beurt regelmatig over onze (referentie)projecten, onze visie op buurtontwikkeling en onze ambities. Op die manier kunnen onze partners met ons meedenken en delen ze hun vernieuwende inzichten met ons. Zo is het mogelijk om de kwaliteit van buurten te verbeteren.

We maken met onze partners langlopende afspraken over prijszettingen. Dat biedt stabiliteit en zekerheid en het is tevens voordeliger voor de klant, zo bleek de voorbije jaren meermaals, toen de inflatie toenam en bouwkosten sterk stegen. Daarnaast zijn kwaliteit, betrouwbaarheid over de leveringen, ondersteuning en innovatie van primordiaal belang om samen aan onze toekomst te bouwen. Op geregelde tijdstippen evalueren we de samenwerking. Matexi heeft een beoordelingssysteem uitgewerkt dat leveranciers op basis van objectieve, meetbare criteria waardeert en de prestaties van onze belangrijkste fabrikanten en aannemers evalueert.



In het najaar van 2025 nam **premier Bart De Wever** de tijd voor een overleg met Gaëtan Hannecart over de btw op woningbouw. Elke dag zijn er gezinnen die hun droom van een eigen energiezuinige woning moeten opgeven. Niet omdat ze niet willen bouwen of kopen, maar omdat de fiscale anomalie op nieuwbouwwoningen hen buitenspel zet. Daarom vragen wij een verlaagd btw tarief voor de bouw en aankoop van de enige eigen woning, en voor woningen die gedurende min. 15 jaar worden verhuurd.



De maatschappij en de centrale overheden

Matexi houdt continu de vinger aan de pols van wat er leeft in de vastgoedsector. Betaalbaar wonen, energiezuinig wonen, duurzaam bouwen, ruimtelijke ordening, sociale huisvesting ... Wij volgen de materie op de voet, formuleren er onze standpunten over en bespreken deze met beleidsmakers, academici en maatschappelijke belangengroepen, en delen onze kennis.

ACTUELE UITDAGINGEN

Onze maatschappij staat onder grote druk om verdere acties te ondernemen om ons ecologisch, sociaal en economisch welvaartsniveau te behouden en te vergroten. Alleen op deze manier kunnen we ervoor zorgen dat ook toekomstige generaties het even goed zullen hebben als wij nu.

Zo zijn er de aanhoudende demografische evoluties, waaronder een algemene bevolkingsgroei, een aanhoudende gezinsverdunding en de vergrijzing. In 2025 becijferde ING dat de verwachte toename van 447.000 huishoudens in de komende 15 jaar (cf. Federaal Planbureau) minstens 475.000 extra woningen vereist om tegemoet te komen aan de woonneed. Per jaar is er in België nood aan zo'n 30.000 bijkomende woningen.

In 2025 zette het structurele onevenwicht tussen vraag en aanbod van woningen zich verder waardoor de betaalbaarheid van wonen sterk onder druk bleef. Komen er geen structurele maatregelen om energiezuinige nieuwbouw te stimuleren, dan zal het onevenwicht de komende jaren alleen maar toenemen door het lage volume aan afgeleverde vergunningen en het lage aantal bijkomende vergunningsaanvragen. Het structurele onevenwicht heeft gevolgen voor zowel het aantal beschikbare koopwoningen als huurwoningen, waardoor er ook op de huurmarkt zeer lange wachtrijen zijn ontstaan.

Ons huidig Belgisch woningpark is verouderd: driekwart van onze woningen dateert van voor 1985 en voldoet niet meer aan de duurzaamheidsvereisten. Bovendien behoren de Belgische woningen tot de slechtst geïsoleerde woningen van de EU. 90% van de woningen voldoet niet aan de Europese eisen van 2050. Uit onderzoek blijkt ook dat meer dan 10% van

de bevolking in de winter kou heeft in hun woning omdat die niet voldoende geïsoleerd is.

Iedereen beseft dat de druk op de open ruimte toeneemt en dat er een einde moet komen aan lintbebouwing. Meer nieuwbouw betekent geenszins dat er meer open ruimte wordt ingepalmd. Door in te zetten op verdichtende reconversie- en brownfieldprojecten in steden en dorpscentra kunnen we het bestaande woningpark sneller vernieuwen en energiezuiniger maken.

Bovendien kunnen we vastgoedontwikkeling dankzij reconversie niet alleen duurzaam, maar ook regeneratief aanpakken. Door verloederde industriële sites te saneren, oude panden op te waarderen, bestaande verharding te ontpitten enzovoort creëren we een positieve impact op het milieu en de omgeving.

Duurzaamheid heeft ook een maatschappelijke dimensie. Socio-economische spanningen in onze samenleving laten de roep naar verbonden en inclusieve buurten steeds luider klinken. Vastgoedontwikkelaars hebben een verantwoordelijkheid om te zorgen voor inclusiviteit, diversiteit en gelijkheid in de residentiële projecten die ze ontwikkelen.

STANDPUNTEN EN AANPAK

Als marktleider op de Belgische vastgoedmarkt treden we in dialoog met onze stakeholders, om samen aan concrete oplossingen voor bovenstaande uitdagingen te werken. Hieronder vindt u een beknopt overzicht van onze voornaamste standpunten en aanpak.

Stimuleren van een gedifferentieerd, toegankelijk en betaalbaar aanbod

Bijkomend aanbod zorgt voor meer betaalbaarheid. Elk extra aanbod op de Belgische woonmarkt, zelfs



De Vlaamse Waterweg, stad **Vilvoorde** en Matexi openen - in aanwezigheid van Vlaams minister Annick De Ridder - het nieuwe Broekplein in onze buurt **4 Fonteinen**. Het plein vormt de kern van de nieuwe buurt. Annick De Ridder: "Dankzij deze samenwerking versterken we de waterhuishouding in de buurt én zorgen we voor een nieuwe, groene ontmoetingsplek."



in hogere woonsegmenten, maakt woonaanbod in lagere segmenten vrij, omdat de hele woonladder in beweging komt. Het principe van vraag en aanbod gaat ook op om woningprijzen onder controle te houden. Daarnaast pleiten we voor versterking van de private huurmarkt en aanmoediging van ontwikkelaars en investeerders om extra betaalbare woongelegenheden te ontwikkelen, te bouwen en te financieren. Hierbij is er behoefte aan een duurzamer regelgevingskader voor minimale oppervlakten van woningen en parkeernormen.

Versneld inzetten op de renovatie of hernieuwbouw van het bestaand verouderd vastgoedpatrimonium

Als we het aanbod willen verhogen en het woonbestand willen verduurzamen, moeten we inzetten op renovatie, sloop & hernieuwbouw én nieuwbouw. Het federale regeerakkoord van januari 2025 bestendigde één uniform verlaagd btw-tarief van 6% voor sloop & hernieuwbouw voor iedereen. Terecht, want vooral projectontwikkelaars kunnen de vernieuwing van het woningpark versnellen. Daarnaast streven we naar een betere balans tussen de (energie) normen voor nieuwe en bestaande woningen.

Werken aan een evenwichtiger fiscaliteit

Omdat wonen volgens onze just cause een basisrecht is, vragen wij een verlaagd btw-tarief voor de bouw en aankoop van de enige eigen woning, en voor woningen die gedurende min. 15 jaar worden verhuurd (in plaats van 21%). We blijven in Vlaanderen ook pleiten voor lagere registratierechten op de bouwgrond waarop de gezinswoning wordt gebouwd zoals ondertussen al gebeurde in Wallonië. Tot slot ijveren we voor een uniforme, redelijke en proportionele normering voor stedenbouwkundige lasten en de evaluatie van de 'gratis afstandspolitiek'.

Werken aan een flexibel ruimtelijk planningskader

We moeten ons blijven richten op de herontwikkeling van brownfields en stadsverdichtende projecten om open ruimte te behouden. Binnenstedelijke overheidsgronden moeten maximaal worden geactiveerd, kwalitatieve projecten moeten gestimuleerd worden en lintbebouwing ontmoedigd. Verdichten

kan enkel wanneer we ook oplossingen zoeken voor het versnipperde eigendom. Pas na het nemen van dergelijke maatregelen kunnen we ruimte voor woonaanbod schrappen, waarbij er een marktconforme vergoeding voorzien wordt voor de beperking van ontwikkelingsrechten.

Zorgen voor een sneller en rechtszekerder vergunningsproces

Dit kan door de creatie van een veilig, vereenvoudigd, duidelijk en consistent juridisch kader voor het vergunningsproces, dat bestand is tegen wijzigingen bij overheden. Daarbij moeten we de rechten van het individu en van de maatschappij weer in balans brengen en maatregelen invoeren om roekeloze beroepsprocedures tegen te gaan.

Stimuleren van een verdere professionalisering van de vastgoedsector

Binnen de wet Breyne streven we naar de invoering van één enkele opleveringsgarantie voor alle actoren (erkende aannemers en projectontwikkelaars) om de onduidelijkheid en onzekerheid voor gezinnen weg te nemen. Begin 2026 oordeelde het Europees Hof van Justitie alvast dat de Belgische wet Breyne interne marktrechts schendt en consumenten onvoldoende bescherming op de woonmarkt biedt. Het gaat om een cruciale eerste stap naar een eerlijkere woonmarkt en betere consumentenbescherming.

Het is duidelijk dat acties binnen één domein een invloed kunnen hebben op meerdere maatschappelijke uitdagingen. Het is echter pas door een consequente combinatie van acties in verschillende domeinen dat we de maatschappelijke uitdagingen ten gronde kunnen aanpakken.

SAMEN UITDAGINGEN AANPAKKEN

Binnen deze context is MATEXI actief lid van diverse regionale, nationale en internationale beroepsfederaties, zoals de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), de Federatie van Ontwikkelaars-Woningbouwers (FOW als deel van Embuild), de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) en Voka. Enkele van onze medewerkers zetelen ook in de raad van bestuur of zijn voorzitter en/of expert in werkgroepen (bijvoorbeeld bij BVS en FOW).



In de **Groenstraat** in **Zottegem** ontwikkelen we een gefaseerd woonproject met eengezinswoningen. In een eerste fase realiseren we negen nieuwbouwhuizen, die in 2025 in verkoop gingen. De huizen worden duurzaam uitgevoerd, behalen een E-peil van E20, en zijn dus energiezuiniger dan de wettelijke norm van E30.



Grond- en pandeigenaars

Als financieel gezonde marktleider biedt Matexi grondeigenaars een goede, professionele valorisatie aan van hun grond met een concreet en duurzaam engagement. Matexi heeft in alle omstandigheden de creativiteit en de gedrevenheid om tot optimale en specifieke oplossingen te komen voor alle betrokkenen. Bovendien biedt Matexi grond- en pandeigenaars de gemoedsrust dat de gronden worden benut voor projecten die een kwaliteitsvol antwoord bieden op belangrijke noden in de hedendaagse samenleving.

ZOEKTOCHT NAAR OPPORTUNITeiten

Gronden en panden worden vaak aangeboden door eigenaars of makelaars. Matexi gaat echter ook zelf op zoek naar opportuniteiten om nieuwe buurtontwikkelingen te realiseren. We zoeken naar plekken binnen de steden, naar interessante invullingen aan de rand van steden of dicht bij knooppunten van openbaar vervoer. Dat kunnen zowel kleine projecten als middelgrote of grote reconversieprojecten zijn.

Wij analyseren onder meer braakliggende terreinen, leegstaande fabriekspanden, stadskankers, meerdere aaneengrenzende percelen grond met verschillende eigenaars en bestaande verkavelingen.

In samenwerking met een grond- of pandeigenaar analyseren we de mogelijkheden en de beperkingen van de grond of het pand. De ontwikkelaar houdt daarbij rekening met wat mag en wat kan.

We gaan in gesprek met eigenaars en werken ontwikkelingsoplossingen uit die aansluiten bij hun persoonlijke situatie. Daarbij hanteren we flexibele formules.

PROJECTEN IN SAMENWERKINGSVERBAND

Soms ontwikkelt Matexi een project samen met de grond- of pandeigenaar. Dit kunnen zowel overheden als bedrijven of private eigenaars zijn. Zo werkten we in 2025 verder aan de vernieuwing van de gemeentekern van **Machelen** binnen de publiek-private samenwerking. Ook de herontwikkeling van de 'site Hebbelynck' in **Merelbeke** is een publiek-private samenwerking, waarvoor we in 2023 de ontwerpwedstrijd van de gemeente wonnen. In 2025 bereikte de publiek-private samenwerking met de Provincie Oost-Vlaanderen in het kader van de herontwikkeling van de militaire **Leopoldskazerne** in **Gent** zijn sluitstuk, met de opening van JAMHotels in het laatste leegstaande historische kazernegebouw.

In 2025 legde Matexi grondposities vast voor in totaal ten minste 467 wooneenheden. Daarvoor werd 27 miljoen euro betaald of toegezegd.

Voor een uitgebreider overzicht van onze verwervingen en ontwikkelingen verwijzen we u graag door naar het hoofdstuk over onze activiteiten vanaf pagina 57.



De site **Józefińska** in **Krakau** verwierven we in 2017 als eerste project in de stad. Na de renovatie van een beschermd 18de eeuws hotelgebouw (2018-2020) werd in 2025 de vergunningsaanvraag ingediend voor een nieuwbouwwoonproject met 54 eenheden, bestaande uit 45 appartementen en negen commerciële ruimtes.



Kapitaalverschaffers

Dankzij zijn jarenlange expertise, gediversifieerde projectenpijplijn en financiële reserves is Matexi een betrouwbare en uitgelezen partner voor partijen die hun middelen op lange termijn willen toevertrouwen aan een ondernemer die lokale projecten ontwikkelt (banken, verzekeraars, obligatieverschaffers, financiële partners).

FINANCIËLE RESERVES

Als leider in onze sector met 80 jaar ervaring en expertise kunnen wij een uitzonderlijk trackrecord voorleggen en beschikken we bovendien over financiële middelen in onze verschillende portfolio's om de meest uitdagende duurzame residentiële projecten te verwezenlijken in binnen- en buitenland. Deze financiële reserves laten ons toe te blijven investeren, ook in moeilijke(re) tijden.

Zo zette Matexi, als een van de eerste Belgische vastgoedontwikkelaars, een groen thesauriebewijzenprogramma op poten (Green Bond), ter waarde van 50 miljoen euro. Het is gebaseerd op ons Green Finance Framework en een perfect voorbeeld van de manier waarop we duurzaamheid steeds meer verweven in onze organisatie.

RISICOSPREIDING

Matexi spreidt de projecten geografisch over de verschillende portfolio's. Ook binnen de portfolio's wordt een spreiding over verschillende projecten met onderscheidende kenmerken nagestreefd: binnen- of buitenstedelijk, kort- of langlopend, uitsluitend residentieel of met een gemengd karakter. Bovendien staan de grote landbank en de bestaande projectenportefeuille, alsook de bijkomende verwervingen garant voor een toekomst met een stevig gevulde projectportefeuille.

INVESTERING IN EEN DUURZAME TOEKOMST

Maar vooral bieden we de mogelijkheid om kapitaal te investeren in projecten die een kwaliteitsvol antwoord bieden op belangrijke noden in de hedendaagse samenleving. Voor Matexi betekent een duurzame toekomst zorg dragen voor de planeet én voor de

samenleving. Daarom ontwikkelen we duurzame woningen die voldoen aan de noden van het heden, zonder dat ze de noden van de toekomstige generaties in gevaar brengen.

We rapporteren jaarlijks over onze verwezenlijkingen en ambities, niet alleen om tegemoet te komen aan de informatienoden van onze verschillende stakeholders, maar ook om te voldoen aan de verschillende wetgevende vereisten in de regio's waar we buurten ontwikkelen.

De recente wijzigingen in de Europese regelgeving rond duurzaamheidsrapportering hebben ertoe geleid dat Matexi vandaag niet langer onder de wettelijke scope van de CSRD en de EU-taxonomie valt. Dit heeft echter geen invloed op de keuze om verder in te zetten op transparante en onderbouwde rapportering. De 'Double Materiality Assessment' die in dit kader werd uitgevoerd, is een belangrijke basis om de relevante thema's, prioriteiten en informatiebehoeften op een gestructureerde manier te blijven opvolgen.

Vanuit die basis kiest Matexi voor een vrijwillige en proportionele rapporteringsaanpak, die meegroeit met de organisatie en de context waarin zij actief is. Vanaf 2026 zal Matexi rapporteren volgens de VSME-standaard, een Europees kader dat toelaat om op een consistente manier inzicht te geven in het beleid, de aanpak en de voortgang van het bedrijf.

In de komende jaren zal Matexi ook inzetten op het formuleren en rapporteren van doelstellingen op langere termijn voor de projectportefeuille, in lijn met de duurzaamheidsthema's binnen Planet, People en Profit, zoals vastgelegd in het beleid.

PROFIT



In 2025 bereikte de publiek-private samenwerking met de Provincie Oost-Vlaanderen in het kader van de herontwikkeling van de militaire **Leopoldskazerne** in **Gent** zijn sluitstuk, met de opening van JAMHotels in het laatste leegstaande historische kazernegebouw.



Zorg voor meerwaarde

Vastgoedontwikkeling draait voor Matexi volledig rond meerwaarde creëren. Naast meerwaarde voor onze eigen organisatie, creëren we ook op de eerste plaats meerwaarde en welvaart voor de buurten waar we ontwikkelen, voor onze klanten - die verrassend veel voor hun budget ontvangen - en de partners waar we mee samenwerken. Op die manier geven we als marktleider iets terug aan de maatschappij. Zonder winst kan een onderneming geen duurzame impact realiseren. Want een duurzame onderneming die niet rendabel is, blijft dat niet op lange termijn.

Winstgevendheid is daarbij geen doel op zich, maar een noodzakelijke voorwaarde om blijvend te kunnen investeren in kwaliteit en duurzame ontwikkeling. Een bedrijf dat onvoldoende rendabel is, kan op lange termijn geen positieve impact blijven realiseren.

Bij Matexi zijn we ervan overtuigd dat de beste initiatieven niet alleen goed zijn voor mens en planeet, maar ook (economische) meerwaarde en welvaart genereren voor al onze stakeholders. Daarom verweven we de zorg voor meerwaarde via de volgende vier thema's in onze projecten en in Matexi als bedrijf.

BETAALBAARHEID

We streven ernaar duurzame en betaalbare woningen te realiseren, zonder in te boeten aan ruimtelijke, esthetische of technische kwaliteit. 'Verrassend veel voor je budget' blijft daarbij ons uitgangspunt.

TEWERKSTELLING

We bieden stabiele werkgelegenheid en kansen voor duurzame loopbanen, en versterken via samenwerking met lokale partners duizenden indirecte jobs die bijdragen aan een sterke en veerkrachtige regionale economie.

WELVAART

We creëren buurten die waarde genereren voor hun omgeving en zo de aantrekkelijkheid, verbondenheid en vitaliteit van de ruimere buurt versterken.

WINSTGEVENDHEID

We bouwen aan een stabiele en evenwichtige projectportefeuille, herinvesteren onze middelen in innovatie, duurzaamheid en organisatorische versterking, en beheren risico's proactief om voor lange termijn waarde te blijven creëren.



In **Warschau** hebben we de bouwwerken van de eerste fase van **Sady Żoliborz** afgerond en zijn we gestart met de bouw en verkoop van de tweede fase. We herontwikkelen een verouderde site tot meer dan 175 appartementen. Op de site herwaardenen we ook het aanwezige groen langs het voormalige spoorwegtracé.



PROFIT VOOR DE BUURT

Onze buurtontwikkelingen bieden niet alleen een meerwaarde voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de volledige buurt. Dit doen we door te vertrekken vanuit een diepgaande buurtanalyse die de sterktes en verbeterpunten van een buurt in kaart brengt, waardoor we het ontwerp kunnen bijsturen. Daarnaast moeten al onze buurten leefomgevingen zijn die het lokale weefsel versterken en opwaardering van de buurt betekenen op vlak van duurzaamheid. Door onze woningen en voorzieningen respectvol te integreren in de bestaande omgeving verrijken we de hele buurt. Deze manier van buurtontwikkeling heeft een aantoonbare positieve impact op de aantrekkelijkheid en waarde van het omliggende vastgoed. Door kwaliteit, duurzaamheid, sociale interactie en slimme ruimtelijke keuzes te combineren, werken we aan buurten die sterker worden met de tijd.

PROFIT VOOR ONZE KLANTEN

Als buurtontwikkelaar zetten we ons in voor inclusieve buurten waar mensen elkaar makkelijk ontmoeten en iedereen zich

thuis voelt, maar uiteraard creëren we ook meerwaarde voor onze klanten. Doorheen een transparant verkooptraject op basis van duidelijk informatie begeleiden we hen naar een woning op maat van hun leven. We bieden steeds kwalitatieve, energiezuinige nieuwbouwwoningen, die verrassend veel bieden voor het budget van onze klanten, en waarvan de waarde duurzaam behouden blijft dankzij de doordachte aanpak en de kwaliteit van zowel de woning als haar omgeving.

PROFIT VOOR ONZE PARTNERS

Als geëngageerde actor in de vastgoedwaardeketen realiseren we een meerwaarde voor onze partners. Door samenwerkingen met lokale aannemers en leveranciers creëren we indirect maar liefst 3.000 jobs. Als ontwikkelaar activeren we een volledige vastgoedwaardeketen: van ontwerp en materialen tot uitvoering, dienstverlening en lokale verankering. Gedreven door onze waarden kiezen we bewust voor duurzame samenwerkingen, omdat we verantwoordelijkheid dragen binnen de hele economische keten.



We leverden de eerste appartementen van **Villa Spoorbloem** in **Geel** op. We transformeerden er een voormalig tuinbouwbedrijf tot een energiezuinige meergezinswoning met 38 appartementen, vier handels- of kantoorruimtes, extra publieke parkeerplaatsen voor wagens en fietsen aan het station, een binnentuin, en een daktuin met terras van 300 m², samen goed voor 1.800 m² groen.



De geconsolideerde interne jaarrekening van Matexi Group NV

De statutaire geconsolideerde jaarrekening van Matexi Group NV met toepassing van de Belgische boekhoudprincipes (BE GAAP) werd neergelegd bij de Balanscentrale van de Nationale Bank van België en kan daar geraadpleegd worden.

Volgens de Belgische boekhoudprincipes (BE GAAP) wordt grondvoorraad aan historische aanschaffingswaarde (of lagere marktwaarde) opgenomen in de boekhouding, en niet aan de reële waarde of de marktwaarde. Dit resulteert in een presentatie die een onvolledig beeld geeft van de door de groep gecreëerde vastgoedwaarde. Om een vollediger en meer getrouw beeld weer te geven van de door de groep gecreëerde waarde, wordt sinds medio 2000 (meer dan 25 jaar) op een consequente wijze een interne versie van de jaarrekening gemaakt en opgenomen in het activiteitenverslag van de groep.

Hierna volgt de interne versie van de geconsolideerde balans en resultatenrekening van Matexi Group NV die tevens binnen de groep voor beleidssturing wordt gebruikt. Deze interne versie van de geconsolideerde balans en resultatenrekening geeft een beeld van het geherwaardeerd vermogen van de groep.

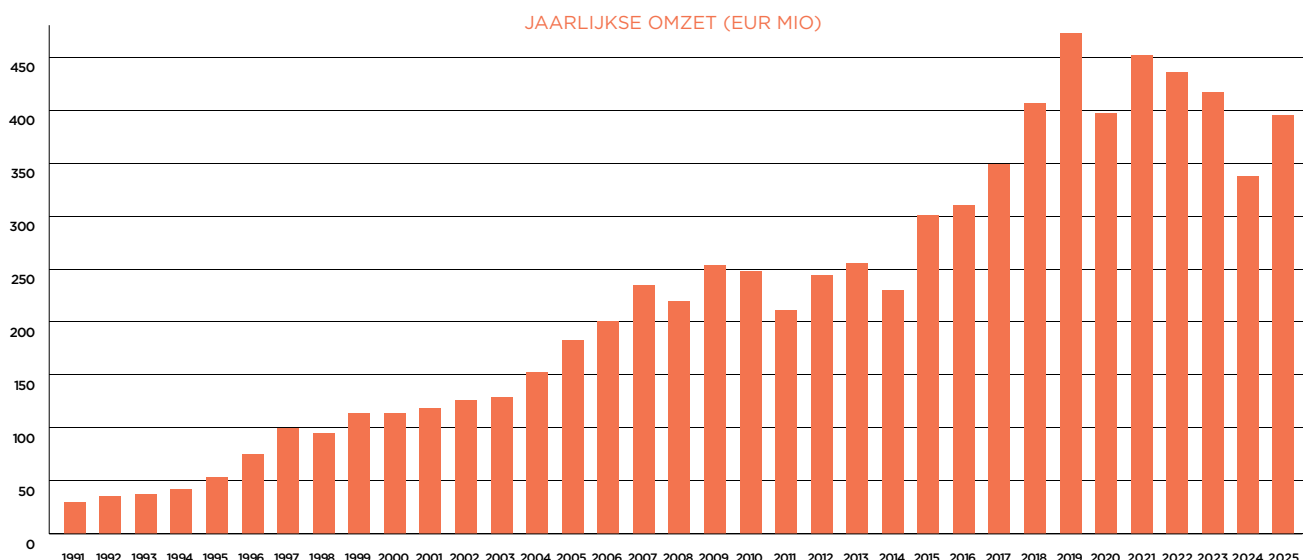
De herwaardering is het resultaat van een optelling van de geraamde waarde van de individuele activa en passiva. Jaarlijks vindt systematisch een interne

waardebepaling van de ontwikkelingsvoorraad en de voorraad onroerende goederen plaats, rekening houdend met de toestand van de grond, de ligging, de stedenbouwkundige status, het potentieel om deze plek te ontwikkelen en het verwacht programma dat gerealiseerd kan worden.

De gehanteerde waarderingsregels zijn, op enkele details na, doorheen de jaren dezelfde gebleven.

Hierbij primeert voorzichtigheid. Ter controle wordt jaarlijks door de commissaris een steekproef van een 25-tal gronden/projecten aangeduid, waarvan de waarde vervolgens door een externe onafhankelijke landmeter-expert geschat wordt. De marktwaarde bepaald door de externe schatter blijkt stelselmatig substantieel hoger te liggen dan de interne waardering die door Matexi is bepaald. Op de latente meerwaarden wordt een belastinglatentie in mindering gebracht, indien relevant op basis van een inschatting van de toekomstig werkelijk te betalen belastingen. Het resultaat van alle herwaarderingsmeerwaarden wordt opgenomen onder de rubriek "Andere elementen van het totaalresultaat".

Zowel de interne versie als de (BE GAAP) statutaire versie van de geconsolideerde jaarrekening werden gecontroleerd door de commissaris Ernst & Young Bedrijfsrevisoren BV.



Geconsolideerde balans in KEUR

	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
ACTIVA			
Vaste activa	109.610	124.922	118.960
Immateriële vaste activa	1.740	1.597	1.028
Materiële vaste activa	75.932	88.564	95.855
Investerings in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	737	851	841
Financiële instrumenten tegen reële waarde	11.792	8.094	5.283
Garanties en waarborgen	13.904	19.833	9.911
Overige vaste activa	1.626	1.470	1.435
Uitgestelde actieve belastinglatenties	3.879	4.513	4.607
Viottende activa	1.025.812	1.130.976	1.158.812
Voorraden	960.614	1.079.247	1.098.741
Handelsvorderingen	20.011	16.958	17.621
Vooruitbetalingen en andere vorderingen	12.991	12.085	9.130
Geldbeleggingen en liquide middelen	30.691	21.463	25.043
Toe te rekenen opbrengsten en over te dragen kosten	1.505	1.223	8.277
TOTAAL ACTIVA	1.135.422	1.255.898	1.277.772

IN KEUR	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
EIGEN VERMOGEN TOEGEREKEND AAN DE AANDEELHOUDERS	381.876	364.571	347.040
Kapitaal	309.106	309.106	309.106
Reserves en omrekeningsverschillen	72.770	55.465	37.934
Belangen van derden	117	118	122
VERPLICHTINGEN			
Langetermijnverplichtingen	432.137	620.440	472.624
Voorzieningen	2.636	14.415	10.073
Uitgestelde passieve belastinglatenties	17.855	18.624	9.561
Financiële schulden	410.897	578.060	426.387
Andere schulden	749	9.341	26.603
Kortetermijnverplichtingen	321.292	270.769	457.986
Financiële schulden	192.328	59.134	263.592
Schuldpapier	775	51.586	41.635
Handelsschulden	67.041	75.804	64.976
Contractuele verplichtingen	36.891	48.593	41.400
Fiscale en sociale schulden	15.162	17.428	23.216
Andere schulden	3.938	13.464	18.767
Toe te rekenen kosten en over te dagen opbrengsten	5.157	4.760	4.400
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.135.422	1.255.898	1.277.772

ACTIVA

De totale activa bedragen op 31 december 2025 1.278 MEUR – een stijging van 28 MEUR (2.2%) t.o.v. 31 december 2024.

De materiële vaste activa zijn toegenomen met 7 MEUR. Dit is het resultaat van een toename van de activiteit van de gemeenschappelijke dochteronderneming HappyNest NV: de terreinen en residentiële gebouwen aangehouden in het

kader van de formule “huur nu, koop later” zijn in deze rubriek opgenomen. Ook het binnenstedelijk retail- en horecacomplex Quartier Bleu te Hasselt is opgenomen in deze rubriek.

De voorraden namen toe met 19 MEUR t.o.v. 31 december 2024, een stijging met 1,8%. De voorraden kunnen als volgt opgesplitst worden (in KEUR):

	31 december 2024	31 december 2025
Terreinen en ontwikkelingsposities	732.739	713.337
Infrastructuurwerken	49.022	51.728
Constructies	276.759	292.449
Voorafbetalingen en contracten in uitvoering	20.727	41.227
Totaal	1.079.247	1.098.741

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Het eigen vermogen van de groep (volgens de interne waarderingsregels van de groep) daalde van 365 MEUR naar 347 MEUR door het negatief totaalresultaat van het jaar 2025.

De langetermijnverplichtingen bedroegen 473 MEUR op 31 december 2025 t.o.v.

620 MEUR op 31 december 2024: een daling van 147 MEUR. Daartegenover stegen de kortetermijnverplichtingen met 187 MEUR t.o.v. 31 december 2024: ze bedragen 458 MEUR op 31 december 2025.

De financiële schulden kunnen als volgt worden opgesplitst (in KEUR):

	Vervallen over >1 jaar	Vervallen < 1 jaar
Obligaties	20.110	68.659
Kredietinstellingen	406.277	194.933
Totaal	426.387	263.592

Geconsolideerd totaalresultaat in KEUR	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Omzet	419.183	338.139	394.648
Andere bedrijfsopbrengsten	7.684	9.961	8.725
Kostprijs van de omzet	-303.513	-250.959	-291.122
Diensten en diverse goederen	-41.189	-47.832	-57.623
Bezoldigingen en sociale lasten	-26.290	-24.170	-24.278
Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen	-8.196	-16.605	-964
Andere bedrijfskosten	-4.007	-3.875	-6.795
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	-3	-34	-23
BEDRIJFSRESULTAAT (EBIT)	43.669	4.625	22.568
Financiële opbrengsten	7.788	6.645	3.232
Financiële kosten	-27.810	-35.867	-35.750
Netto financiële kosten	-20.022	-29.222	-32.518
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	23.647	-24.597	-9.950
Belastingen	-7.152	-3.905	-7.250
RESULTAAT OVER DE PERIODE	16.495	-28.502	-17.200
Aandeel van minderheidsbelangen	3	1	4
Aandeel toerekenbaar aan de aandeelhouders van de onderneming	16.492	-28.503	-17.204
ANDERE ELEMENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT	-7.129	29.193	-320
Mutatie herwaardering ontwikkelingsvoorraden	-5.568	30.966	-265
Mutatie herwaardering van deelnemingen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	99	103	1.522
Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten	-6.407	-3.230	-2.539
Omrekeningsverschillen	4.747	1.354	962
TOTAALRESULTAAT OVER DE PERIODE (waardecreatie voor de aandeelhouders)	9.363	690	-17.524
Aandeel van minderheidsbelangen	-1	-5	10
Aandeel toerekenbaar aan de aandeelhouders van de onderneming	9.364	695	-17.534

GECONSOLIDEERD TOTAALRESULTAAT

De geconsolideerde omzet van het jaar 2025 bedroeg 395 MEUR t.o.v. 338 MEUR in 2024: een stijging met 16,86%. Het bedrijfsresultaat (EBIT) bedroeg 22,6 MEUR in 2025 t.o.v. 4,6 MEUR in 2024, een opmerkelijke verbetering.

De netto financiële kosten stegen van 29,2 MEUR in 2024 naar 32,5 MEUR in 2025 door de toegenomen schuldgraad en de gestegen interestvoeten.

Het (intern) totaalresultaat voor het boekjaar 2025 bedraagt -17,5 MEUR t.o.v. van een positief (intern) totaalresultaat van 0,7 MEUR in 2024.

De resultaten van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 weerspiegelen de zeer uitdagende marktomstandigheden op het gebied van vastgoedontwikkeling in het algemeen en in België in het bijzonder. Langs de kant van het aanbod is er de inflatie van de kost van arbeid en bouwmaterialen, de toegenomen doorlooptijd van projecten, de steeds toenemende normering van bouwvereisten en de gestegen kapitaalkosten. Anderzijds,

langs de vraagzijde staat de betaalbaarheid (en koopkracht) onder druk door de gestegen rentes. Daarnaast heeft het gebrek aan nieuwe vergunningen (door complexe regelgeving, door lange juridische procedures wegens ingespannen beroep...) in 2025 geleid tot het erkennen van zeer beperkte niet gerealiseerde meerwaarde.

Niettegenstaande dit heeft Matexi een zeer ruime ontwikkelingspijplijn en kijkt de organisatie vertrouwensvol naar de toekomst. In alle geval heeft Matexi de steun van haar financiële partners en haar aandeelhouders.

De business plannen (toekomstverwachtingen) voor de komende jaren geven aan dat een correcte toekomstige rentabiliteit mogelijk is mits volgehouden inspanningen. Echter, de oorlog in het Midden-Oosten veroorzaakt geopolitieke spanningen en onzekerheden, die tot een stijging kunnen leiden van de prijzen van energie, grondstoffen en rente. Deze zaken kunnen de koopkracht van kandidaat-kopers negatief beïnvloeden. De uiteindelijke financiële impact hiervan is thans niet te bepalen.

In **Heusden-Zolder**

ontwikkelen we 19 huizen en tien appartementen in een kleinschalige residentie. **Dorpshof** ligt ingesloten tussen vier straten en andere bebouwing, ideaal voor bijkomende woningen. Door af te stappen van lintbebouwing stopt de verdere versnippering van onze open ruimte. In samenwerking met de gemeente leggen we ook een speeltuintje aan.



Groepsstructuur

Dit activiteitenverslag heeft betrekking op de geconsolideerde jaarrekening van Matexi Group NV en haar dochtervennootschappen. Samen met haar dochterondernemingen is Matexi Group NV actief in grond- en projectontwikkeling. Matexi en haar dochterondernemingen zijn georganiseerd met het oog op duurzame waardecreatie.

In totaal telt de consolidatiekring “Matexi Real Estate” met moedervernootschap Matexi Group NV 73 vennootschappen per 31 december 2025. De groep werd in 2025 uitgebreid door de oprichting van 6 nieuwe vennootschappen: Chartreux Development NV, Uilenspiegel Development NV, Neighbourhood Improvement Fund CommV, Hoboken Development NV, Saint Joseph Development NV en De Porre NV.

De gronden en panden die zich in verschillende fasen van ontwikkeling bevinden, zijn ondergebracht in dochtervennootschappen van Matexi NV – de zogenaamde regionale groundbankvennootschappen – en opgedeeld in regio's naargelang hun ligging:

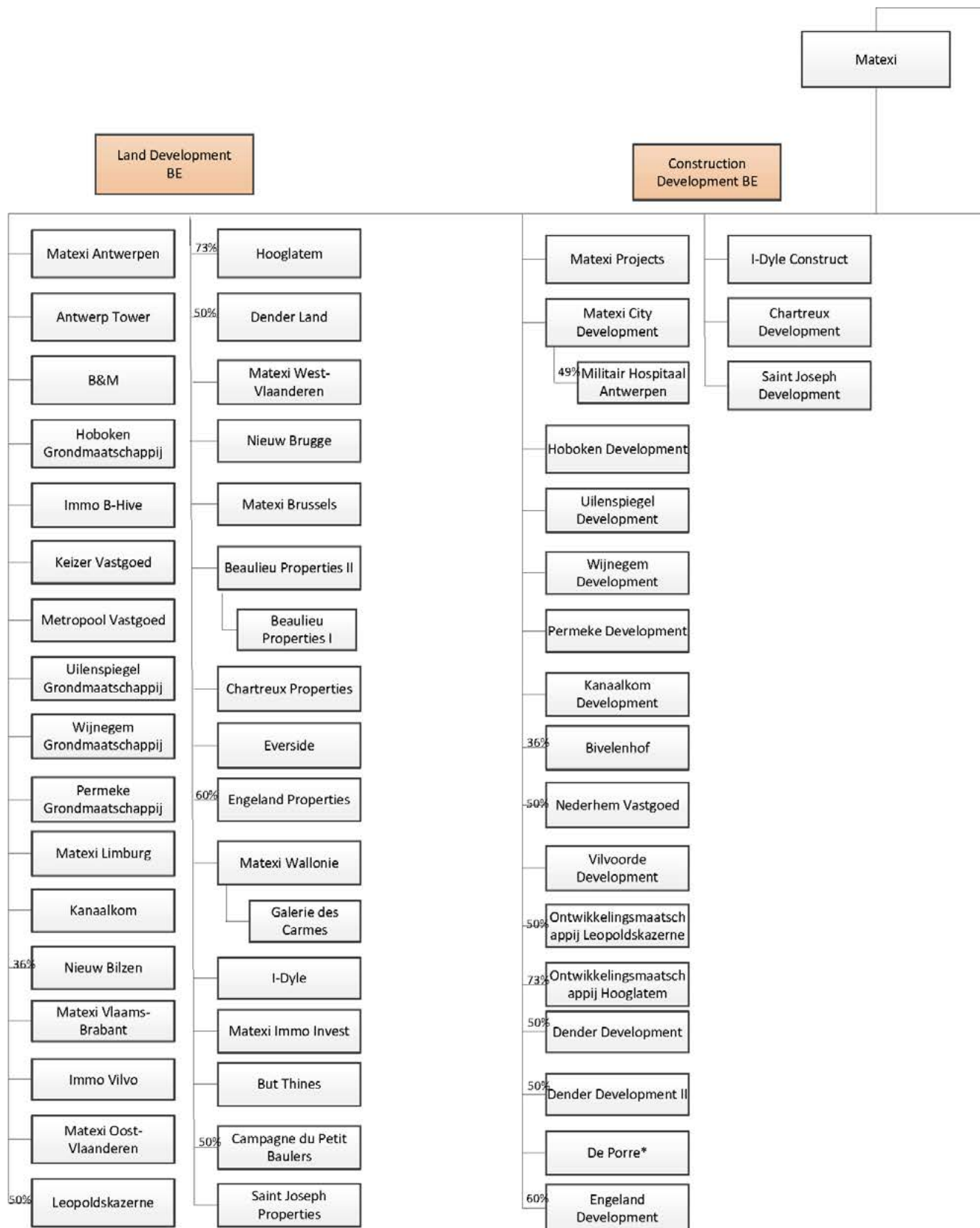
- > Matexi Antwerpen NV is actief in grondontwikkeling in de provincie Antwerpen.
- > Matexi Wallonie NV is actief in grondontwikkeling in het Waals Gewest.
- > Matexi Brussels NV is actief in grond- en projectontwikkeling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- > Matexi Limburg NV is actief in grondontwikkeling in de provincie Limburg.
- > Matexi Oost-Vlaanderen NV is actief in grondontwikkeling in de provincie Oost-Vlaanderen.
- > Matexi Vlaams-Brabant NV is actief in grondontwikkeling in de provincie Vlaams-Brabant.
- > Matexi West-Vlaanderen NV is actief in grondontwikkeling in de provincie West-Vlaanderen.

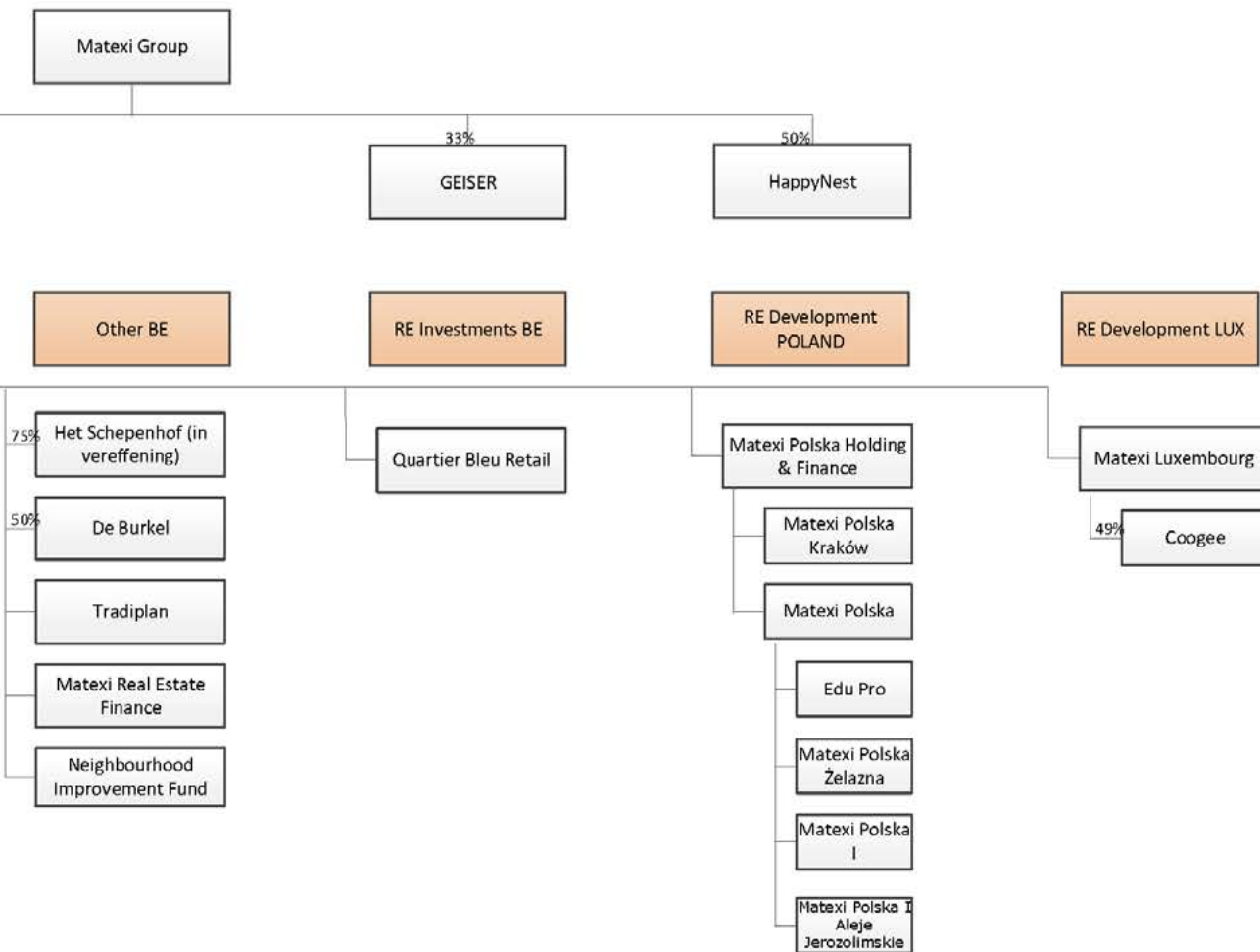
Matexi Projects NV is actief in de ontwikkeling van vastgoedprojecten – dat omvat het ontwerpen, bouwen en verkopen van gebouwen (koopwoningen, appartementen,

parkeergelegenheden, winkels enz.), evenals de aanleg van infrastructuur. Meer en meer gaat het om binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten, zowel op gronden van derden als op gronden die toebehoren aan verbonden ondernemingen en soms in publiek-private samenwerking.

- > Matexi City Development NV is actief in binnenstedelijke projectontwikkeling. De activiteiten van deze vennootschap worden gaandeweg verder geïntegreerd in die van Matexi Projects NV.
- > Matexi Luxembourg SA is actief als ontwikkelaar in het Groothertogdom Luxemburg.
- > Matexi Polska Holding & Finance Sp.z.o.o. en haar dochterondernemingen ontwikkelen residentiële projecten in Warschau en Krakau (Polen).

Daarnaast zijn er diverse projectvennootschappen, al dan niet in joint venture, zoals Kanaalkom Development NV (ontwikkeling van een grootschalig binnenstedelijk project in Hasselt), Quartier Bleu Retail NV (verhuur en exploitatie van de retail en de horeca in het project Quartier Bleu in Hasselt), Hooglatem NV (residentiële gebiedsontwikkeling in Sint-Martens-Latem), Vilvoorde Development NV (ontwikkeling van het project ‘4 Fontainen’ in Vilvoorde), Campagne du Petit Baulers NV (residentieel project in Nijvel), Engeland Development NV (ontwikkeling van het project Les Promenades d’Uccle in Ukkel), Dender Development NV (ontwikkeling van de buurt Pier Kornel op de site van de oude Tupperwarefabriek in Aalst) en Ontwikkelingsmaatschappij Leopoldskazerne (renovatie en herontwikkeling van De Kazerne in het stadscentrum van Gent).





Overzicht consolidatiekring Matexi Real Estate d.d. 31/12/2025

- > Indien geen deelnemingspercentage is vermeld, betreft het een deelneming van > 99%.
- > Niet geconsolideerde deelnemingen worden niet vermeld.

* Constructie en grond inbegrepen (één SPV).

Risicomanagement

Matexi is actief als buurtontwikkelaar en bouwonderneming binnen de residentiële vastgoedsector. Die sector is zowel rechtstreeks als onrechtstreeks sterk afhankelijk van het heersende economische klimaat. Ook regelgeving en beleid beïnvloeden de bedrijfsomgeving en het gedrag van de actoren op de markt. De sector wordt verder gekenmerkt door de lange doorlooptijd van de vastgoedontwikkelingen. Dat verplicht Matexi ertoe ver vooruit te kijken en langetermijninschattingen te maken op operationeel, commercieel, financieel en regelgevend vlak en op basis van de gegevens die nu voorhanden zijn. Het is immers belangrijk voor een onderneming om haar primaire risico's te identificeren. Enkel zo kunnen we tijdig de nodige mitigerende maatregelen nemen. De geïdentificeerde primaire risico's kunnen opgedeeld worden in vier categorieën.

Marktrisico's:

- > achteruitgang van de economie
- > dalende vastgoedprijzen
- > toenemende concurrentie
- > sterke toename van de inflatie

Operationele risico's:

- > verkeerde investeringen
- > onvoorziene problemen in het ontwikkelingsproces
- > onverwachte problemen tijdens het bouwproces
- > natuurrampen, overmacht of ongewilde schade

- > onvoldoende liquiditeit van de portefeuille
- > ontoereikend management van de groei
- > verloop van medewerkers op sleutelposities
- > wangedrag door medewerkers of leveranciers
- > falen van contractanten
- > onderbreking of uitvallen van het IT-systeem
- > reputatieschade
- > conflicten bij joint ventures

Financiële risico's:

- > liquiditeitsrisico
- > niet voldoen aan de schuldverplichtingen
- > niet voldoen aan de voorwaarden voor waarborgen
- > renterisico
- > stijging van risicopremies
- > volatiele wisselkoersen
- > onvoldoende waarborgen

Risico's verbonden aan het regelgevende kader:

- > niet voldoen aan stedenbouwkundige voorschriften
- > niet voldoen aan milieuvoorschriften
- > wijzigingen in de wetgeving of in de administratieve regelgeving
- > onteigening
- > juridische procedures en schadeclaims
- > verhoging van de directe en indirecte belastingen
- > onvoorziene uitkomsten van juridische geschillen en belastingaudits

Waar mogelijk zijn diverse maatregelen getroffen om de risico's in kaart te brengen, te beheersen, te beperken of uit te schakelen. Risicobeheersing – op alle terreinen – behoort tot onze dagelijkse praktijk. Dankzij de inzet van een professionele organisatie en de jarenlange expertise van de groep menen wij te mogen stellen dat de onvermijdelijke risico's eigen aan onze business zoveel mogelijk onder controle zijn.

Matexi volgt de conjunctuur op de voet en maakt bij al zijn investeringsbeslissingen, commerciële lanceringen en eventuele desinvesteringen een inschatting van de toekomstige economische bewegingen, met de bedoeling erop te anticiperen en de impact ervan te verminderen. Onze decennialange ervaring biedt daarbij sterke referenties. Het Investment Committee beoordeelt alle vastgoedontwikkelingen aan de hand van zes checkpunten doorheen het ontwikkelingsproces. Om de bij de activiteiten horende risico's te beperken, ziet Matexi er nauwlettend op toe dat zijn portfolio aan vastgoedoperaties voldoende gediversifieerd is.

Het Investment Committee en de raad van bestuur zorgen ervoor dat elk project het algemene financiële beleid van de groep volgt, de financiële evenwichten respecteert en dat de goede uitvoering ervan gebeurt met inachtneming van de onderschreven verbintenissen.

Matexi hecht altijd bijzondere aandacht aan de ligging van de buurten. Voorafgaand aan elke buurtontwikkeling voert Matexi stedenbouwkundige, commerciële, technische, milieugebonden en financiële haalbaarheidsstudies uit. Matexi beschikt daarvoor zelf over gespecialiseerde teams die, zo nodig in samenwerking met derde partijen en/of externe adviseurs, de uitvoering van de buurtontwikkeling maximaal verzekeren.

Bijzondere aandacht gaat naar de financiële situatie en de schuldenpositie. In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn – zowel wat projectfinanciering als grote investeringen betreft – dekt Matexi zich in tegen de gevolgen van schommelende rentevoeten.

Via zijn personeelsbeleid streeft Matexi ernaar om de best mogelijke medewerkers te rekruteren en voert het bedrijf een actief retentiebeleid. Matexi ageert actief tegen al wie zijn reputatie in het gedrang zou brengen door wangedrag of andere.

Matexi volgt nauwgezet de regelgeving op het vlak van veiligheid, gezondheid en hygiëne van zijn werknemers en neemt alle nodige maatregelen om schade aan het milieu te voorkomen. Ook op de bouwwerken is veiligheid onze eerste zorg.

Matexi heeft momenteel projecten in deze steden en gemeenten

- Aalst
- Aarlen
- Aarschot
- Aarsele
- Aartrijke
- Aartselaar
- Aat
- Affligem
- Aiseau
- Amay
- Andenne
- Anderlecht
- Anderlues
- Anhée
- Ans
- Antwerpen
- Anzegem
- Arendonk
- Asse
- Assenede
- Attert
- Bachte-Maria-Leerne
- Baelen
- Balen
- Barchon
- Beaufays
- Beernem
- Beerse
- Belsele
- Beringen
- Berlare
- Berneau
- Bertrange
- Beveren
- Roeselare
- Beveren-Waas
- Beyne
- Bièrges
- Bilzen
- Binche
- Blankenberge
- Blégnny
- Boechout
- Boom
- Boortmeerbeek
- Borgloon
- Borsbeek
- Bouffiuulx
- Bouge
- Brecht
- Broechem
- Brugge
- Brussel
- Céroux
- Charleroi
- Chastre
- Chaudfontaine
- Cheratte
- Court-Saint-Etienne
- Cuesmes
- De Klinge
- De Pinte
- Deinze
- Destelbergen
- Deurne
- Diekirch
- Diepenbeek
- Dilbeek
- Dilsen
- Doornik
- Drogenbos
- Drongen
- Ecaussinnes
- Eigenbrakel
- Ekeren
- Elsene
- Emines
- Eppegem
- Erembodegem
- Erpent
- Ertvelde
- Esch
- Essen
- Etterbeek
- Eupen Nussfeld
- Evere
- Evergem
- Familleureux
- Fleurus
- Fléron
- Florenville
- Fosses
- Franière
- Geel
- Geldenaken
- Genappe
- Genk
- Gent
- Gentbrugge
- Grâce Hollogne
- Grez Doiceau
- Grimbergen
- Grivegnée
- Haacht
- Haaltert
- Haccourt
- Halen
- Halle
- Hennuyères
- Hamme
- Haren
- Hasselt
- Heist
- Herent
- Herentals
- Herk-de-Stad
- Herstal
- Herzele
- Hesperange
- Heule
- Heusden-Zolder
- Heusden (Destelbergen)
- Hillegem
- Hoboken
- Hoeilaart
- Holsbeek
- Hoogstraten
- Hornu
- Hotton (Fronville)
- Houthalen
- Hove
- Hubermont
- Huldenberg
- Humbeek
- Ingelmunster
- Izegem
- Jabbeke
- Jemeppe
- Jette
- Jumet
- Kachtem
- Kampenhout
- Kapellen
- Kasterlee
- Keerbergen
- Kessel
- Kluisbergen
- Koekelberg
- Koningslo
- Kontich
- Kooigem
- Koolkerke
- Kortenberg
- Kortrijk
- Krakau
- Krombeke
- Kuurne
- La Hulpe
- La Louvière
- Laarne
- Lanaken
- Landen
- Lebbeke
- Leefdaal
- Lembeek
- Lendeledede
- Leopoldsborg
- Les Fossés
- Leudelange
- Leuven
- Lichtervelde
- Liedekerke
- Lier
- Limal
- Limelette
- Lint
- Lochristi
- Loenhout
- Lokeren
- Lommel
- Loncin
- Londerzeel
- Luik
- Lummen
- Luxembourg Ville
- Maaseik
- Machelen
- Maldegem
- Malmédy
- Marche-en-Famenne
- Marcinelle
- Mariakerke
- Mazenzele
- Mechelen
- Meise
- Melsele
- Membach
- Menen
- Merchtem
- Merelbeke
- Merksplas
- Meslin-l'Évêque
- Meulebeke
- Middelkerke
- Modave
- Mons
- Mont-Saint-Guibert
- Moorsele
- Mortsels
- Namen
- Nazareth
- Neder-Over-Heembeek
- Neerijse
- Niel
- Nieuwerkerken
- Nieuwpoort
- Nijvel
- Olsene
- Oostakker
- Oostende
- Oostkamp
- Oostmalle
- Oostwinkel
- Orbais
- Orp-Jauche
- Ottignies
- Oud-Turnhout
- Oudergem
- Overijse
- Overpelt
- Paal
- Péronnes
- Perwez
- Profondsart
- Pulle
- Putte
- Puurs
- Quaregnon
- Ranst
- Reet
- Rekkem
- Relegem
- Remonval
- Bernister
- Retinne
- Rixensart
- Rocourt
- Roeselare
- Roosbeek
- Rosport
- Rouvrex (Liège)
- Rumst
- 's Gravenbrakel
- Saint-Nicolas (Liège)
- Sart-Melin
- Schaarbeek
- Schelle
- Scherpenheuvel
- Schoten
- Schriek
- Seraing
- Sijsele
- Silly
- Sint-Agatha-Berchem
- Sint-Amandsberg
- Sint-Andries-Brugge
- Sint-Baafs-Vijve
- Sint-Eloois-Vijve
- Sint-Denijs-Westrem
- Sint-Gillis
- Sint-Lambrechts-Woluwe
- Sint-Lievens-Houtem
- Sint-Martens-Latem
- Sint-Niklaas
- Sint-Pieters-Leeuw
- Sint-Truiden
- Sleidinge
- Soignies
- Steenokkerzeel
- Stekene
- Sterrebeek
- Strassen
- Strombeek-Bever
- Suarlée
- Temse
- Tenneville
- Tervuren
- Thorembais
- Tielrode
- Tielt
- Tielt Winge
- Tienen
- Torhout
- Trazegnies
- Trooz
- Tubeke
- Tuntange
- Turnhout
- Turpange
- Ukkel
- Varsenare
- Vichte
- Vilvoorde
- Vivegnis
- Voeren
- Vorst
- Vosselaar
- Waardamme
- Waarloos
- Wachtebeke
- Walhain
- Waregem
- Waremme
- Warschau
- Waver
- Wemmel
- Wenduine
- Wespelaar
- Wetteren
- Wichelen
- Wieze
- Wijnegem
- Wijtschate
- Willebroek
- Wilrijk
- Wingene
- Wolvertem
- Wommelgem
- Wortegem
- Wuustwezel
- Zandhoven
- Zaventem
- Zellik
- Zelzate
- Zemst
- Zoerle
- Zoersel
- Zonhoven
- Zottegem
- Zulte
- Zwevegem
- Zwijsrecht
- ...

Contact

Hoofdzetel

Franklin Rooseveltlaan 180
8790 Waregem
België
T +32 56 62 74 00

BELGIË

Regio Oost- & West-Vlaanderen

Oost-Vlaanderen

Eedstraat 47
9810 Eke
+32 9 280 20 20
info@matexi.be

West-Vlaanderen

Franklin Rooseveltlaan 180
8790 Waregem
+32 56 36 99 99
info@matexi.be

Regio Antwerpen - Limburg - Vlaams-Brabant

Antwerpen

Grotesteenweg 214
2600 Antwerpen
+32 3 320 90 70
info@matexi.be

Limburg

Broekermolenplein 2
3500 Hasselt
+32 11 260 740
info@matexi.be

Vlaams-Brabant

Brusselsesteenweg 146
1850 Grimbergen
+32 2 270 07 45
info@matexi.be

Regio Brussel & Wallonië

Brussel

Ravensteingalerij 4
1000 Brussel
+32 2 761 70 60
info@matexi.be

Luik, Namen & Luxemburg

Rue Visé Voie 81 bte 1
4000 Luik
+32 4 361 18 04
info@matexi.be

Henegouwen

Rue du Berlaimont 1
6220 Fleurus
+32 71 87 01 90
info@matexi.be

Waals-Brabant

Rue de Champles 50
1301 Waver
+32 10 23 79 50
info@matexi.be

GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Parc d'Activités 77-79
L-8308 Capellen
+352 26 108 525
info@matexi.lu
www.matexi.lu

POLEN

Krakau

ul. Limanowskiego 5
30-551 Krakau
+48 530 100 501
office@matexipolska.pl
www.matexipolska.pl

Warschau

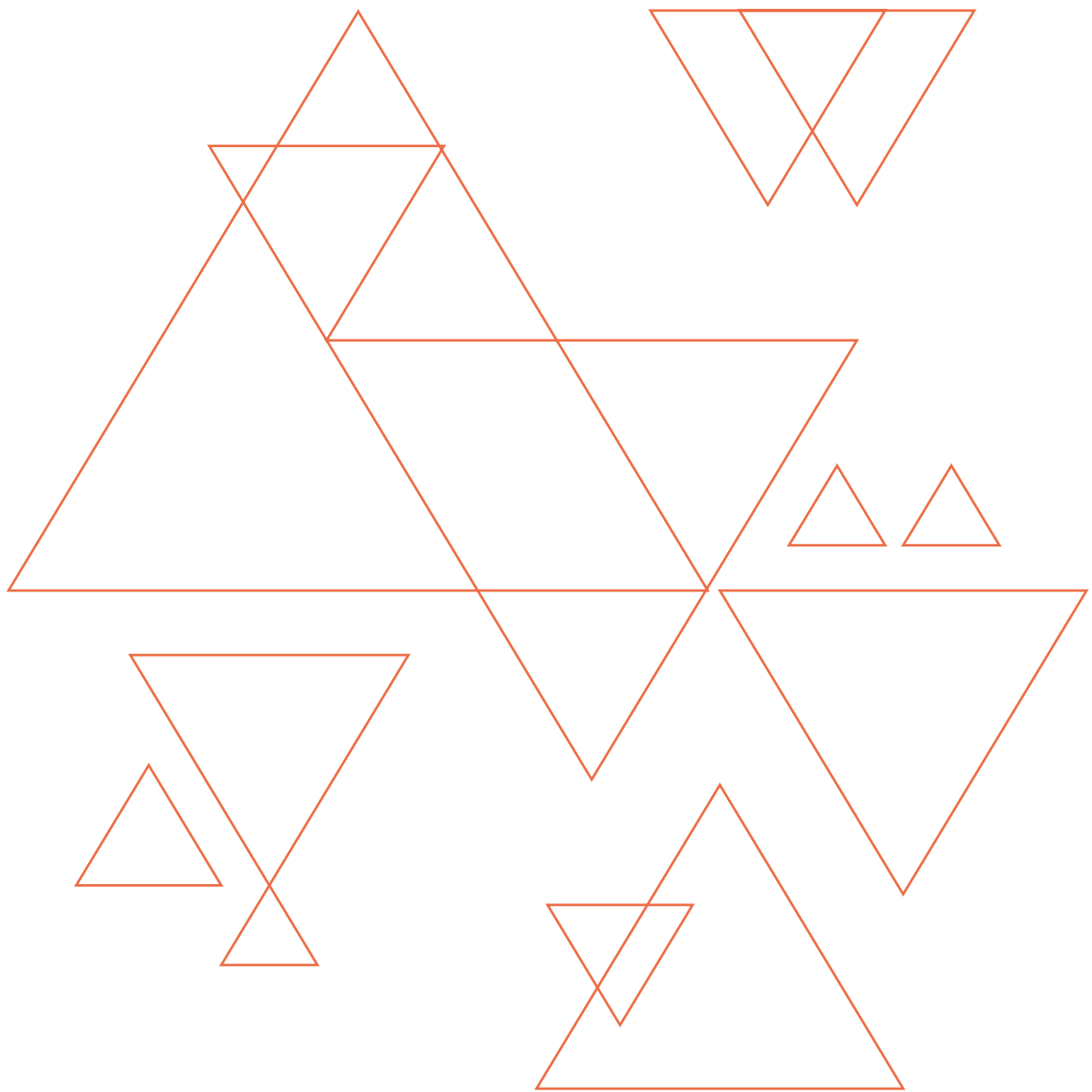
Al. Jana Pawła II 29
00-867 Warschau
+48 22 653 92 92
office@matexipolska.pl
www.matexipolska.pl

Wij verwelkomen uw feedback en staan steeds open voor vragen, ideeën en suggesties, ook voor projecten. Aarzel dus zeker niet om contact op te nemen met:

Jeroen Gaudissabojs
jeroen.gaudissabojs@matexi.be

Dit activiteitenverslag is beschikbaar in het Nederlands, Frans en Engels. De Nederlandse versie is het origineel; de versie in de andere talen is een vrije vertaling. We hebben al het redelijke gedaan om discrepanties tussen de verschillende taalversies te voorkomen. Mochten er toch verschillen zijn, dan heeft de Nederlandse versie voorrang.





Welkom
in de
buurt.