



## Je moet van een dorp geen stad maken

*In de Limburgse bouw- en vastgoedsector is Group Jansen een naam die vertrouwd in de oren klinkt. Het bedrijf was al actief in ruwbouw, afwerking, productie en sanering, maar daar is nu via de nieuwe dochtermaatschappij, Immo Jansen Projectontwikkeling en Woningbouw bijgekomen. Wij vonden zaakvoerder Luc Verheyen bereid om de strategie van de nieuwkomer uitgebreid toe te lichten.*

Het minste wat je kan zeggen is dat er schot in de zaak zit bij Group Jansen. Kan je ons daar wat meer over vertellen?

**Luc Verheyen:** "Het gaat inderdaad allemaal erg snel. We waren al actief in de diverse deelgebieden van de bouwsector, maar met Immo Jansen is er een nieuwe loot aan de boom bijgekomen. Deze dochtermaatschappij, specialiseert zich in projectontwikkeling en particuliere woningbouw. Met Immo Jansen zetten we volgens mij opnieuw een belangrijke stap voorwaarts. De projecten die wij realiseren, zijn mogelijk vanaf de conceptfase tot en met de definitieve oplevering. Je mag gerust van one-stop-shop oplossingen spreken omdat alles gecoördineerd wordt vanuit de bedrijvengroep. Inmiddels hebben we binnen de bedrijvengroep nog een nieuwe overname gedaan. Het betreft IO Building, gespecialiseerd in de inrichting van horecazaken en discotheken. Alle bedrijven van de groep stellen momenteel samen meer dan 450 mensen te werk en realiseren een omzet van bijna 60 miljoen euro."

Group Jansen draagt kwaliteit hoog in het vaandel. Hoe vertaalt zich dat naar Immo Jansen toe?

**Luc Verheyen:** "We streven een superieure kwaliteit na, want daar staat of valt het succes van een project mee. Daarnaast willen we het verschil maken op het vlak van dienstverlening. Dat klinkt als een cliché, maar is het zeker niet. We stappen met open vizier naar de klanten, in die zin dat ze optimale informatie mogen verwachten. Zo zijn we correct naar de mensen toe, maar ook naar onszelf. De klanten die bij ons een huis of een appartement kopen, weten perfect waar ze aan toe zijn. Dat houdt in dat ze achteraf niet

voor vervelende verrassingen komen te staan, zoals extra rekeningen of meerwerken. Onze jarenlange ervaring leert dat deze aanpak de beste is."

Is er nog plaats voor goede projecten op de markt?

**Luc Verheyen:** "Nou en of, zeer veel zelfs. In onze steden ligt veel grond te 'slapen', zoals wij dat noemen, meestal terreinen die eigendom zijn van de stad met daarop een leegstaand pand, dikwijls met een grote tuin. Hoewel deze niets opbrengen, zijn ze onderhevig aan een zware grondbelasting. Ik hoef er geen tekeningetje bij te maken dat dit heel wat mogelijkheden biedt. Verder denk ik aan statige stadspannen met hun specifieke uitstraling. Die kunnen mits een aangepaste renovatie een volledig nieuwe bestemming binnen de stad krijgen. Er is in de sector nog heel wat werk aan de winkel. Vanzelfsprekend hebben we met Immo Jansen ook oog voor de ontwikkelingen binnen de dorpskern. De eerste kleine projecten zijn al gestart, maar er is zeker nog ruimte voor meer. We stellen bijvoorbeeld een toenemende vraag vast naar appartementen. De achtergrond van dit verhaal is simpel: de stijgende prijs van de gronden maakt dat voor veel jongeren de droom van een eigen huis op het platteland niet langer haalbaar is. Dan kijken ze uit naar alternatieven, zoals een appartement in het groen. Pas op, ik wil de zaken niet op zijn kop zetten, je moet van een dorp geen stad maken. Wel kan je de woonbehoeften van een landelijke gemeente aanpassen aan de gewijzigde omstandigheden."

Vindt er ook een verschuiving plaats in het type ontwikkelde projecten?

**Luc Verheyen:** "Inderdaad, zoals ik al zei, hoe langer hoe meer mensen hechten belang aan het wonen in een groene omgeving. Dit bepaalt volledig onze aanpak. Waar we vroeger weinig belang hechtten aan groen, daar werken we nu aan 'parkprojecten'. We trekken de ontwerpen helemaal uit elkaar, met patio's, ommuurde tuinen, enzovoort, waardoor we een duidelijke meerwaarde creëren. Het aspect groen gaat bovendien gepaard

lees verder >>



met een betere afwerking en de keuze van superieure materialen. Concreet betekent dit dat we standaard een kwaliteitskeuken bijleveren die de klant in het verleden extra moest betalen."

**Uiteindelijk is het de bedoeling om wonen in een appartementsgebouw aangenamer te maken?**

**Luc Verheyen:** "U slaat de nagel op de kop! Ik verwijs hier naar de extra aandacht die we aan isolatie besteden, met de bedoeling contactgeluiden te vermijden. Dan denk ik aan het schuiven van stoelen, het klikken van hakken, enzovoort. Door die geluiden tot een minimum te herleiden, vermijden we dat er wreveld tussen de burens ontstaat.

Zoals het spreekwoord zegt: een goede buur is beter dan een verre vriend."

**Kan u een voorbeeld geven van een project dat u volgens deze nieuwe principes ontwikkelt?**

**Luc Verheyen:** "In hartje Genk bouwen we momenteel Green

Garden. Het betreft 22 appartementen met één tot vier slaapkamers, met als kroon op het werk een prachtig penthouse.

Het ontwerp van het gebouw is in handen van architectenbureau A2O in Hasselt en omvat veel glaspartijen, grote terrassen, een prachtige gevel met gelijkde handvormige stenen en een mooi park. De afwerking is luxueus, met alles erop en eraan. Een patio geeft toegang tot het hoofdgebouw en de drie bijgebouwen, allen vanuit de parkeergarage bereikbaar met de lift."



**U bent met nog een tweede project in Genk bezig?**

**Luc Verheyen:** "Inderdaad, meer bepaald het project Grotius. Dit behelst de uitbreiding van advocatenassociatie ADLEX op de gelijkvloerse verdieping en zes luxeflats op de overige verdiepingen, waarvan twee ruime duplex appartementen. In de kelder zijn voor ieder appartement parkings en bergingen voorzien. ADLEX krijgt ook een archieftruimte ter beschikking. Voor het esthetisch karakter staat architect Olaerts van Genk in. We spreken bij Grotius vaak van een 'klein project met een grootse uitstraling'."

**Staan er nog andere ontwerpen op stapel?**

**Luc Verheyen:** "Jazeker, bijvoorbeeld 'Tussen centrum en Dool' te Helchteren. Dit perceel grenst aan de voorzijde van de verbindingsweg Hasselt - Eindhoven en aan de achterzijde aan een recente verkaveling. Het bestaat uit vier bouwblokken met diverse types woningen. Deze huizengroepen vormen een wand voor het binnengebied, een semi-publieke buitenruimte met voldoende oog voor groen, functionaliteit en privacy. In totaal bouwen we 22 appartementen en 4 woningen.

't Reutje in Tongeren toont hoe verbouwen en nieuwbouw perfect hand in hand gaan. Deze renovatie van een oudere woning tot twee ruime appartementen is kleinschalig maar laat zien hoe we de slapende gronden in onze steden of zelfs dorpen nuttig kunnen verbouwen. Verder verwijs ik naar 'De Bot' te Meeuwen. In opdracht van de gemeente ontwikkelde architectenbureau Bijmens & Partners een visie op de vernieuwing van het centrum van de gemeente. Dit resulteert zich in het bouwen van 17 prachtige appartementen in een groene omgeving. Ten slotte vestig ik de aandacht op 'De Ootmoed' in Tienen, acht gezellige woningen aangevuld met twee appartementen en het resultaat van een wedstrijd georganiseerd door VLABO (Vlaanderen bouwt)."