



MAILING 6 van Dement Oostende

Maart 2006

Een mailing van onze actiegroep naar onze talrijke sympathisanten, het stadsbestuur en bepaalde leden van de pers

Dossier vastgoed aan de kust

Hieronder vindt u een tamelijk hallucinant artikel uit De Standaard van 3 maart. Het is een (weinig kritisch) verslag van een interview met bouwpromotor Bart Versluys van Groep Versluys. De arrogantie van het geldgewin tegenover ons kusterfgoed is inderdaad zeer verontrustend, want ze wordt door geen enkele wetgeving of politieke verantwoordelijkheid verhinderd.

Om het ook op een andere manier te verwoorden : hier een tekstje uit de blogsite van Oostende (<http://blog.oostende.be>) waarin en zekere Mich op 07-02 het volgende verklaart tijdens een discussie over het Feestpaleis :

"Inderdaad een zinloze discussie. Niemand zal ooit treuren omwille van het verlies van "banale gebouwen". In Oostende neemt de banaliteit echter meestal de plaats in van het uitzonderlijke. Het is schrijnend om te zien dat het hier nog steeds mogelijk is om ons patrimonium te verkloten. Zo verliezen we stilletjesaan alle unieke pareltjes van historische architectuur. Dergelijk erfgoed zouden we beter koesteren, zowel voor onszelf als voor ons nageslacht. (bedankt "dementoostende" voor jullie inzet!) Ook voor jonge gezinnen is het bijna onmogelijk geworden om nog een "old fashion" huis te kopen in het stadscentrum, voor hetzelfde geld krijgen ze van mijnheer de bouwpromotor een veel te duur, veel te krap appartement. Hier heerst de Benidorm-norm. Achteruitgang in naam van vooruitgang, lees "geldbelang"."

DOSSIER. Vastgoed aan de kust

De kust is te klein

De kust steeds moeilijker te betalen, zeker als je er uitzicht op zee bij wil.© MH

De vastgoedmarkt aan de Kust vertoont tekenen van overspanning. De prijzen stijgen bijna sneller dan de projectontwikkelaars hun gebouwen kunnen neerzetten. Voor zeezicht moet je al een paar honderdduizend euro meebrengen. De ontwikkelaars wenden de blik nu landinwaarts. Daar woedt een felle strijd om de beste plekken. „Maar in vergelijking met het buitenland is de Belgische Kust nog heel betaalbaar."

De zon glinstert op het wateroppervlak. Witte wolkjes hangen in de strakblauwe lucht. De veerboot naar Engeland passeert net het staketsel. Wandelaars lopen langs het zeeheldenmonument. Zover de blik reikt, strekt de kust zich uit. Ver weg, in de richting van Blankenberge, verdwijnen duinen, branding en strand in de winternevel.

Het uitzicht vanaf de vierde verdieping van het in aanbouw zijnde appartementencomplex Commodore op de Oostendse Zeedijk is adembenemend. Bart Versluys glundert. Binnenkort kan hij er dagelijks van genieten. Zodra het complex is afgewerkt, gaat hij een duplex op de bovenste woonlaag betrekken. Waarde: 1 miljoen euro.

Ondanks de duizelingwekkende prijs - de goedkoopste wooneenheid met zeezicht kost meer dan een half miljoen euro - verkopen de Commodore-appartementen als zoete broodjes. Van de zestig beschikbare wooneenheden zijn er 55 verkocht.

Geen wonder, vindt Versluys. Hij is zaakvoerder van de Groep Versluys, de projectontwikkelaar in kwestie. Niet alleen is de ligging ongeëvenaard en de afwerking erg luxueus, bovendien zijn nieuwbouwprojecten met zeezicht bijzonder schaars geworden. „Dit is het eerste nieuwbouwproject op de Zeedijk in negen jaar tijd.”

Projectontwikkelaars moeten het hebben van oude, lage appartementsblokken die ze kunnen vervangen door hogere gebouwen met het maximaal toegelaten aantal bouwlagen. Zulke lage blokken zijn er bijna niet meer. „Binnenkort is het volledig vol”, voorspelt Versluys. „En elders bouwen is uitgesloten. Daar hebben alle gronden een andere bestemming. De kust is eigenlijk te klein voor ons land.”

Een regeling die voorkomt dat er nog appartementsgebouwen bijgebouwd worden, zoals Vlaams parlementslid Joke Schauvliege onlangs voorstelde (*DS, 23 februari*), is dan ook overbodig. Er komen geen nieuwe gebouwen bij, er worden alleen oude vervangen door nieuwe. De paar waardevolle huizen die er nog staan, zijn veilig, want beschermd. Versluys heeft zelf een oude villa naast het Commodore-complex aangekocht. Het wordt momenteel volledig gerenoveerd en zal dienst doen als verkoopkantoor voor de groep.

Waar Schauvliege wel gelijk in heeft, is dat een appartement aan de kust voor de modale Belg steeds lastiger te bekostigen is. Zelfs in Bredene, dat wegens de afwezigheid van een Zeedijk minder duur is, betaal je 200.000 euro voor een tweekamerappartement waar je over de duinen heen de zee kunt zien. „In 2001 kostten zulke appartementen nog 85.000 euro”, zegt Versluys.

In Knokke, waar het vastgoed verreweg het duurst is, betaal je voor een appartement met twee slaapkamers en zeezicht 800.000 tot 900.000 euro. Bijbehorende garage: 70.000 euro. Drie jaar geleden kostte zo'n appartement volgens Piet Keereman van het Knokse agentschap Telimmo nog 650.000 euro.

Keereman: „De afgelopen jaren zijn de prijzen met 25 procent gestegen.” De situatie waar Oostende binnenkort terecht zal komen, bestaat al in Knokke: de Zeedijk is al tot de maximale hoogte volgebouwd, zodat er geen nieuwbouw op de markt komt.

De projectontwikkelaars zijn noodgedwongen uitgeweken naar de straten zonder zeezicht. Maar ook daar doen ze prima zaken. „Vijf jaar geleden was het heel moeilijk om iets te verkopen bij het station”, herinnert Keereman zich. „Nu is het geen probleem meer. De toplocaties zijn ingenomen, nu komen de locaties van tweede en derde rang in beeld.”

Hoe de schaarste de prijzen opdrijft, illustreert Versluys met een anekdote over de realisatie van het Commodore-project. „In het oude gebouw woonden dertig eigenaars, die ik één voor één heb moeten uitkopen. De verkopers gingen naar een makelaar om met de opbrengst iets anders te kopen. Opeens waren er heel veel mensen die de markt gingen afschuimen. Bovendien kocht ik zelf appartementen om mensen aan te bieden die niet geneigd waren te verkopen. De prijs van oude appartementen ging al snel omhoog tot 450.000 euro. En dan zagen de mensen dat ze in het Commodore-complex voor iets meer dan 500.000 euro een nieuw appartement konden kopen. Ik heb de hele markt omhooggetrokken.”

In Knokke worden bewoners van oude appartementen op aantrekkelijke locaties om de haverklap lastig gevallen met de vraag of ze niet willen verkopen, zodat het pand kan plaatsmaken voor nieuwbouw. Keereman: „Sommigen vinden dat interessant, want het verhoogt de waarde van hun pand. Anderen zijn het allang beu en smijten de hoorn neer als je belt. Eerlijk gezegd, ik kan me dat goed voorstellen.”

Dat de markt zo overspannen is, maakt de concurrentie tussen de projectontwikkelaars feller. Keereman: „Soms laten eigenaars er een paar tegen elkaar opbieden. Wie er het meeste voor over heeft, krijgt het pand. Die moet natuurlijk wel het meeste risico nemen.”

„En genoeg nemen met een laag rendement”, vult Versluys eraan toe. „Sommige ontwikkelaars gaan projecten aan die zo nipt berekend zijn dat het risico heel groot wordt.”

Op het Commodore-complex verdient de Groep Versluys zo'n 3 à 4 miljoen euro, wat een rendement van 15 procent betekent. Maar zoiets is uitzonderlijk, zegt Bart Versluys. Gemiddeld bedraagt het rendement op een project de helft ervan. Met minder neemt hij geen genoegen. „Sommige eigenaars zijn zo slim dat ze zelf alvast berekenen wat een nieuwbouwproject kan opbrengen. Ze pikken daar dan zelf een groot deel van in, en laten de rest voor de projectontwikkelaar. Daar doe ik nooit aan mee.”

Zowel Versluys als Keereman zien de situatie met optimisme tegemoet. Verscheidene factoren spelen in hun voordeel en doen de prijs van het kustvastgoed opstuwten. De lage rente natuurlijk, maar ook de fiscale amnestie: er komt veel geld terug uit Luxemburg dat een bestemming zoekt. Ook de behoefte aan een veilige belegging speelt in het voordeel van vastgoed.

Keereman: „De appartementen aan de kust zijn de afgelopen tien jaar met gemiddeld 7 procent per jaar in waarde gestegen.” Versluys: „Sinds de beurs in 2000 in elkaar gezakt is, zijn de mensen op zoek gegaan naar veilige beleggingen. De motivatie om een appartement aan de kust te kopen is vaak dubbel: men zoekt zowel een veilige belegging als een tweede verblijf.”

Hoewel een appartement met zeezicht voor veel mensen niet meer haalbaar is, noemt Versluys de Belgische kust nog relatief betaalbaar. „In Nederland betaal je voor een appartement aan zee al snel een miljoen euro. En in Frankrijk zijn de regels zo streng dat er nauwelijks nieuwbouw plaatsvindt. Daar kun je een oud krot op de kop tikken voor een half miljoen, waar je dan nog voor 200.000 euro aan moet renoveren.”

Net als in Knokke zullen de nieuwbouwactiviteiten in Oostende zich landinwaarts gaan concentreren. Juist omdat appartementen „op wandelafstand” van de zee nog wel betaalbaar zijn, ziet Versluys die markt tot grote bloei komen. Nu al is hij bezig her en der gebouwen op te kopen met het oog op vervanging ervan door appartementsblokken.

Een sympathisant van Dement Oostende heeft al gereageerd met een lezersbrief :

In het dossier "Vastgoed aan de kust" (DS 3 maart 06) staat te lezen er komen geen nieuwe gebouwen bij, er worden alleen oude vervangen door nieuwe. De paar waardevolle huizen die er nog staan, zijn veilig, want beschermd. Deze voorstelling is jammer genoeg veel te rooskleurig.

In Oostende is de dijk inderdaad al lang volgebouwd, dus richten de projectontwikkelaars zich tegenwoordig op de aanpalende straten. De voorbije decennia bleven deze straten van de bouwwoede gespaard, zodat opmerkelijk veel historisch waardevolle kustvillas en hotels overbleven in sommige wijken (1) die deel uitmaken van de eind 19de eeuwse uitbreidingsgordel van de stad. Veel van deze typisch Oostendse Art Nouveau- en Art Déco-architectuur wordt nu aan hoog tempo opgekocht om te laten verkrotten, slopen en vervangen door anonieme hoogbouw (2). De reden hiervoor is een gebrek aan zicht op de historische en toeristische waarde van deze gebouwen, en de wil om op korte termijn veel geld te verdienen.

Sommige bouwpromotoren tonen met prachtrenovaties en hedendaagse herindeling van villa's aan dat het anders kan, en dat dit ook economisch haalbaar is (3). Stad en gewest moeten uit vroegere fouten leren en hun verantwoordelijkheid opnemen. Een actiever erfgoedbeleid moet vermijden dat beeld- en sfeerbepalende wijken voor altijd verdwijnen in Oostende.

Bram Van Damme, Oostende

- (1) Hippodroomwijk, Wijk Oud Hospitaal, Wijk Hazegras
- (2) Karel Janssenslaan: Hotel Du Louvre, Graaf De Smet-De Naeyerlaan: De Illustie-theater, van Maestrichtplein etc.
- (3) Monacoplein, Caiïrostraat, Kemmelbergstraat etc.

Algemeen

Bezoek onze website voor nieuwtjes en berichten ! Welke gebouwen lopen gevaar in Oostende ?
Wat zijn onze acties ?

<http://www.dementoostende.blogspot.com/>

Meer informatie ? Commentaar ? Sympathie ? Ken je personen die ook geïnteresseerd zouden zijn in onze mailings ? Geef het ons door op :

e-mail: dementoostende@hotmail.com

telefoon: 0498 69 01 59

Wil je onze mailing niet meer ontvangen ? Geef ons ook een seintje.