

Alleen schaarste lijkt rush op vastgoed aan de kust af te kunnen remmen



©Belgaimage

PATRICK LUYSTERMAN | 26 juni 2021 01:40

De nooit eerder geziene koopgolf van vastgoed aan de kust is de voorbije maanden alleen groter geworden, blijkt uit een rondvraag van De Tijd. Het aanbod kan de vraag niet volgen. Dat zal volgens vastgoedmakelaars op de markt wegen, ook op de lange termijn.

De huizenprijzen in Vlaanderen zijn in het eerste kwartaal van 2021 met 13 procent gestegen voor gesloten en halfopen bebouwingen en met 11 procent voor vrijstaande woningen. Dat blijkt uit cijfers van Statbel, het nationaal statistiekbureau. De toename is tegenover 2019. Vergelijken met vorig jaar heeft

geen zin wegens de lockdown in maart en het effect van het verdwijnen van de woonbonus. Ook voor het aantal transacties zitten de cijfers boven het niveau van twee jaar geleden.

Maar de sterke prestaties voor Vlaanderen verbleken bij die van de woningmarkt aan de kust. In Knokke-Heist zijn in het eerste kwartaal 102 huizen verkocht. De helft ging de deur uit voor minstens 717.500 euro (de mediaanprijs). 406 appartementen veranderenden van eigenaar bij een mediaanprijs van 425.000 euro. Dat is een verdubbeling van het aantal transacties. In vrijwel alle kustgemeenten liggen de prijzen en volumes hoger dan twee jaar geleden.

'In de eerste helft van dit jaar hebben we voor 88 miljoen euro verkocht. Dat is evenveel als in heel 2020', zegt Ann Willemys van het gelijknamige Knokse makelaarskantoor. 'De gemiddelde verkoopprijs bedroeg bij ons tussen 3,5 en 4 miljoen euro', zegt Stefaan Geerebaert van Immo Brown. Ook makelaarster Stéphanie Cambier meldt recordcijfers in de mondaine badstad, al wordt het najaar volgens haar moeilijker omdat het aanbod te klein wordt.

Als vandaag iets op de markt komt, is het doorgaans binnen de week weg.

GREGORY CAENEN
HEEFT TIEN IMMOKANTOREN AAN DE KUST

Dat geldt niet alleen voor het absolute luxesegment. 'Als vandaag iets op de markt komt, is het doorgaans binnen de week weg', zegt Gregory Caenen, die tien immokantoren aan de kust heeft, behalve in Knokke. Afbieden of een optie nemen heeft vandaag geen zin, en ook aan de kust wordt al eens boven de vraagprijs geboden.

TIP

Begin uw dag goed geïnformeerd.
Ontvang nu De Tijd Vandaag.

Elke dag (ma.-za.) via e-mail - Uitschrijven in één klik

'We zagen de voorbije maanden een versnelling in de verkoop, terwijl we onze prijzen sinds de lockdown met 10 à 12 procent hebben verhoogd', zegt David Degroote van Degroote Vastgoed. Hij maakt zich zorgen voor het aanbod op de langere termijn. 'De meeste grote projectgronden aan de kust zijn vergund of zitten in een vergunningproces. Zonder een groter aanbod gaan de prijzen hier echt stijgen.' Michael Gheysens van Ghelamco zit op dezelfde golflengte.

Mede-eigendom

Hier en daar wordt het lokaal beleid met de vinger gewezen, al verschilt de situatie van gemeente tot gemeente. 'Ik ben niet te beschaamd om te zeggen dat we in Middelkerke ook voor hoogbouw gaan, zij het met groen tussenin. Ik wil die muur van appartementen zien verdwijnen. Jammer genoeg staat de problematiek van het mede-eigendom veel herontwikkeling in de weg', zegt burgemeester Jean-Marie Dedecker. Als een persoon zijn akkoord niet geeft, kan niet geïnvesteerd of herontwikkeld worden. Volgens Bart Versluys - dit jaar goed voor al 86 transacties van gemiddeld 1 miljoen euro - zouden 'duizend herontwikkelingen' op gang komen als een njet van één persoon niet zou volstaan om wegens mede-eigendom een heel project te blokkeren.

Oostende is de kustgemeente met de grootste pijplijn. Enkele jaren geleden werden plannen gemaakt voor 4.400 nieuwe units in tien jaar. Die worden in sneltempo uitgevoerd. 'Dit jaar hebben we al 153 vergunningen afgeleverd en zijn er 90 in behandeling', zegt burgemeester Bart Tommelein (Open VLD). De stad heeft geen braakliggende gronden die kunnen worden aangesneden.

Projectontwikkelaars moeten niet zeggen dat er geen mogelijkheden meer zijn om vastgoed te ontwikkelen in Knokke.

JAN VAN COILLIE
DIRECTEUR STADSONTWIKKELING KNOKKE-HEIST

In Zeebrugge biedt het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan Vissershaven de mogelijkheid enkele honderden woningen te bouwen. 'Door de ontwikkelingen in de zeehaven zullen ook enkele tientallen woningen verdwijnen', zegt Dirk De fauw (CD&V), de burgemeester van Brugge.

In Blankenberge worden dit jaar beduidend minder vergunningen afgeleverd dan vorig jaar. Burgemeester Daphné Dumery (N-VA) maakt zich wel sterk dat aan de oostkant in een parkomgeving 500 woningen kunnen worden gebouwd, maar wil geen open ruimte aansnijden.

Op sommige plaatsen vinden de lokale bewoners dan weer dat het stilaan te veel wordt. 'Er zijn in De Haan iets meer tweede (7.500) dan vaste verblijven (6.500), maar we willen niet verder gaan. Sommige kustgemeenten zitten aan 70 procent tweede verblijven. Dat willen we niet', zegt burgemeester Wilfried Vandaele (N-VA).

Piet De Groote, de burgemeester van Knokke-Heist, kwam liever niet zelf aan het woord. Op dit ogenblik loopt in Knokke een openbaar onderzoek voor de conceptnota over het gemeentelijk ruimtelijk plan. Het gaat om gevoelige dossiers. Bij een gebrek aan betaalbare woningen verlaten jonge mensen steeds vaker Knokke. 'Projectontwikkelaars moeten niet zeggen dat er geen mogelijkheden meer zijn om vastgoed te ontwikkelen in Knokke. Normaal leveren we 800 bouwvergunningen per jaar af. Dit jaar stevenen we af op 1.200', zegt Jan Van Coillie, directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist.



LEES VERDER

BOUW

Waalse bouwreus Thomas & Piron zet voet aan wal in Vlaanderen

De Waalse groep Thomas & Piron richt haar pijlen op Vlaanderen. Met zijn eerste woonproject in Vlaams-Brabant hoopt het uiterst rendabele familiebedrijf te profiteren van zijn ervaring als ...

BOUW

Ook België krijgt een materialenkadaster

België is het vijfde land waar een zogenaamd 'kadaster', een kadaster voor materialen, gelanceerd wordt. Dat moet helpen om de bouwsector circulair en duurzaam te maken.

GESPONSORDE INHOUD

Olivia Crouan, de gids die Audemars Piguet laat stralen

'Je kiest een Audemars Piguet-horloge niet alleen om het vakmanschap en de esthetiek, ook om de kracht die het uitstraalt', zegt Olivia Crouan, Brand Director bij Audemars Piguet.

BOUW