



**LEOPOLD LIPPENS**

**"Er is aan heel de kust een gebrek aan kwalitatieve hotels. Waar kunnen die beter gevestigd zijn dan in Knokke?"**

**LEOPOLD LIPPENS** KONDIGT VOOR RUIM 1 MILJARD EURO VASTGOEDPROJECTEN AAN IN KNOKKE-HEIST

# ‘VASTGOED MOET MEER SCHOON VOLK NAAR KNOKKE LOKKEN’

*De burgemeester van Knokke-Heist, Leopold Lippens, wil met vastgoed de wereld veroveren. Voor ruim 1 miljard euro investeringen moeten de concurrentie van andere vakantiecentra en de vergrijzing counteren. Een megahotel moet Knokke-Heist verankeren als congresstad. Desnoods bouwt hij het zelf.*

HANS BROCKMANS, FOTOGRAFIE JONAS LAMPENS

**G**raaf Leopold Lippens ziet het groots. Op 16 oktober start de architectuurtentoonstelling Horizon 8300. “De volgende vier jaar worden in Knokke-Heist voor meer dan 1 miljard euro aan nieuwe vastgoedprojecten uitgevoerd”, voorspelt de burgemeester, terwijl hij op zijn thuisbasis in de golfclub van een artisjok geniet. “Dat mag gezien worden.”

Het cijfer dient gerelativeerd. De graaf rekent er ook het Knokse aandeel van de door het gewest gefinancierde A11-verbinding met Zeebrugge en de bouw van een ziekenhuis door de inrichtende macht bij (samen goed voor ruim een half miljard euro). Dat neemt niet weg dat het lijstje van wer-

ken die op stapel staan, indruk maakt voor een gemeente met amper 34.000 inwoners.

## **Wat drijft u om zo sterk in te zetten op vastgoedpromotoren?**

LEOPOLD LIPPENS. “Vroeger kon Knokke-Heist zich als mondaine badplaats handhaven als unieke toeristische bestemming. Vandaag ondervindt het door de supergoedkope vlieguren concurrentie van badsteden uit heel de wereld. Overigens is dat effect vrij recent getemperd door de aanslagen. Woningen in Het Zoute kenden een

lang niet gezien succes. Begin juli stonden 46 villa’s te koop, nu nog een. “Speculeren op het onveiligheidsgevoel is evenwel geen basis voor een beleid. We moeten via vastgoed- en andere investeringen voldoende kwaliteit bieden aan hotelgasten, inwoners en tweeverblijvers én aan de zeer belangrijke eendagstoeristen.”

## **Zijn die frigoboxtoeristen, zoals u ze ooit noemde, nu welkom of niet?**

LIPPENS. “Natuurlijk zijn eendagstoeristen welkom in Knokke-Heist. Mijn kritiek was uit de context gerukt en ging ➤

**“Ik heb niks tegen frigoboxen. Ik heb er zelf ook een. Een magnifiek exemplaar van Louis Vuitton”**

➤ enkel over bezoekers die naar onze badstad komen, er een dag verblijven, niets uitgeven en vuil achterlaten op het strand. Ik heb niks tegen frigo-boxen. Ik heb er zelf ook een. Een mag-nifiek exemplaar van Louis Vuitton.”

### Hoe wil Knokke-Heist zich dan onderscheiden van andere bad-steden?

LIPPENS. “Onze sterkste troef is de mid-denstand. Hier zijn 1800 winkels, 300 restaurants en 150 kunstgalerijen. De basistaak van de gemeente is de vei-ligheid en de netheid te garanderen. Knokke heeft 200 politiemannen, 10 commissarissen en een hoofdcom-missaris, wat relatief veel is voor een gemeente van 35.000 inwoners. Elke morgen vanaf 4 uur zijn 44 mensen in de weer om de stranden en de gemeente proper te maken. “Met het faciliteren van vastgoedpro-jecten willen we de kwaliteit van de stad optrekken en zorgen dat er nog meer schoon volk naar Knokke komt. De privésector krijgt de vrijheid hier duurzaam te investeren. Als die projec-ten slagen en er geld wordt verdiend, is dat een win-winsituatie voor de over-heid en de privésector. Indertijd lan-ceerde de Compagnie du Zoute als enige Het Zwin, de vlindertuin, de golf, een manege, tennisfaciliteiten. Die structuur heeft Knokke gemaakt tot wat het vandaag is. Heel het jaar door.”

### Nochtans kan het hier erg stil zijn in de winter.

LIPPENS. “Dat is een vergissing. We draaien meer dan 220 dagen per jaar met 100.000 mensen in de gemeente. We trekken veel bezoekers aan, die Knokke-Heist veel aangenamer vinden dan Brussel om te winkelen en van gastronomie te genieten. Januari, februari en maart zijn zelfs schitte-rende maanden voor de zelfstandigen. Juli is een van de zwakste maanden. Veel tweedeverblijvers gaan dan zelf op vakantie. In augustus keren ze terug. Ook veel handelaars sluiten hun deuren in juli.

“Hier zijn 13.000 tweede verblijven, 2000 meer dan eerste verblijven. Tweedeverblijvers zijn de beste klan-ten van onze middenstand, omdat ze

### LEOPOLD LIPPENS (74)

- 1970: schepen Openbare Werken Knokke
- 1979: burgemeester Knokke-Heist
- 1971-2007: bestuurder Compagnie Het Zoute
- Vrije tijd: golf

meer spenderen. Ze zijn goed voor 58 procent van de gemeentebelastin-gen. Dat fenomeen is vrij recent. In 1939 waren er 7000 hotelkamers in Knokke, nu 650. In de winter ging Knokke dicht. Tot een appartement met zicht op zee populair werd. De *Atlantic Wall* van appartementen ver-rees. Na het overlijden van de eigenaars van de hotels was het voor de kinderen die hen wilden opvolgen, onmogelijk hun broers en zussen uit te kopen. De grondwaarde was zo gestegen dat ze bijna verplicht waren te verkopen aan een promotor. Een voor een verdwenen die familiehotels. Spijtig, maar het was een fataal economisch mechanisme. “Daardoor is er nu aan heel de kust een gebrek aan kwalitatieve hotels. Waar kunnen die beter gevestigd zijn dan in Knokke? Vandaar dat we ontwikkelaars aanmoedigen te investeren in die niche. Het belangrijkste project is de heront-wikkeling van het oude casino. Dat wordt afgebroken, met behoud van de beschermde Magrittezaal. De speelzaal verhuist naar beneden, waar ook een parking met 1000 plaatsen komt. Er-bovenop komt een hotel met 350 tot 450 hotelkamers.”

### Dat project zit al langer in het slop.

LIPPENS. “Er is interesse. De huidige concessie loopt af in 2017. Zo’n licentie is begeerd, omdat enkel uitbaters van reële casino’s in België de zeer renda-bele goksites mogen beheren. Er zijn drie kandidaten die de juridische en financiële mogelijkheden bestuderen. Ik kan er niet veel over zeggen. Het gemeentebestuur moet er zich nog over buigen.”

### U hebt al gezegd dat de gemeente het hotel desnoods zelf bouwt.

LIPPENS. “Als we geen ernstige kandida-



ten vinden, zullen we via een openbare aanbesteding kandidaat-aannemers selecteren. Als het hotel er eenmaal staat, zal de gemeente wel een uitbater vinden.”

### Dat ruikt naar socialisme. Hotel-exploitatie is toch geen taak van een overheid?

LIPPENS. “Het is een goede investering! Wat kost de bouw van zo’n hotel? 160 miljoen? Dat is geen probleem, enfin. We kunnen vandaag lenen tegen 1 procent. Dat kost ons per jaar 1,6 miljoen, wat relatief weinig is op een begroting van 82 miljoen. Er is momen-teel een overschot van 23 miljoen. Ik ben ervan overtuigd dat ik een kandi-daat zal vinden voor een erfpacht van 99 jaar. Als we het hotelcomplex ver-



**LEOPOLD LIPPENS**  
*"Ik blijf burgemeester zo-  
 lang mijn gezondheid het  
 toelaat. Mijn streefdatum  
 is 2045, als ik 104 ben."*

## "Het noorden van Europa heeft geen kwalitatieve badstad van formaat. Knokke kan dat worden"

pachten tegen 1,5 procent opbrengst per jaar, maken we elk jaar nog winst. We gaan dat hotel niet zelf uitbaten, hoor."

**Als de privésector niet wil investeren, dan is dat toch een teken dat er geen vraag is naar zo'n groot hotel annex parking in Knokke.**

LIPPENS. "We zijn niet zot. Enkel een haalbaar project verdient een investering. Als het lukt, kunnen we Knokke uitbouwen tot een congresstad. Dat betekent dat kapitaalkrachtige klanten naar hier komen en geld zullen uitge-

ven. In Biarritz lukt dat. Er leven permanent 25.000 mensen in de hotelkamers. Het noorden van Europa heeft geen kwalitatieve badstad van formaat. Knokke kan dat worden."

**De congresgangers willen 's nachts ook wat beleven. Knokke-Heist heeft geen nachtclubs.**

LIPPENS. "Dat klopt, ook niet die hele speciale die hotelgasten vragen."

**Inderdaad, Knokke heeft – voor zover we weten – ook geen bordeel van enige omvang. Naar verluidt is**

**ook prostitutie een dienst die dat soort congressteden verankert.**

LIPPENS. "Ach. Wat is prostitutie? Men moet de definitie herbekijken, enfin. In Parijs waren de prostituees verplicht actief *au bord de l'eau*. Vandaar het woord *bordel*. Knokke ligt ook aan het water. Soit. Het klopt dat een congrescentrum behoefte heeft aan een nachtleven. Wees gerust: dat zal er komen eens zo'n congreshotel er staat. Met een casino bouw je trouwens zelf mee het nachtleven uit."

**Een nadeel: het is hier ijskoud in de winter, in tegenstelling tot in Biarritz.**

LIPPENS. "Arizona is in de winter ook koud, maar het is wel een congresstad van formaat. Het leven speelt zich af in en rond de hotels. Toon me in het noorden van Europa een stad met een kwalitatief hotel met 450 kamers, 1200 topwinkels en galerijen. Het bestaat niet."

**Zelfs Brugge, met zijn mooie historische centrum, kan zich moeilijk op de kaart zetten als congresstad.**

LIPPENS. "Wat doe je in Brugge nadat je de stadswandeling hebt gedaan? De stad heeft niet de winkels, noch de restaurants en zeker geen sportinfrastructuur om gasten te entertainen. In Knokke-Heist kun je wandelen, fietsen, naar Nederland of Rijsel rijden. Een badstad zonder hotels heeft geen toekomst. *We will market Knokke als Congres City.*"

**Tijdens de eerste versie van horizon 2009 werd een 100 meter hoog project van Steven Holl gepresenteerd. Dat ging, net als het prestigieuze Community House van Jakob+MacFarlane en de futuristische plannen van wijlen Zaha Hadid voor het station van Heist, niet door. De oppositie verwijt u megalomanie. Is het idee een hotel te bouwen dat ook niet?**

LIPPENS. "Maar neen. Hoe verloopt een bouwproces in Vlaamse gemeenten? Er wordt een groot project voorgesteld, dikwijls met een breed draagvlak. Maar er komen snel protesten van de buurt, die juridische bezwaren opwerpt. Een bezwaar bij de administratieve rechter kost amper iets, maar kan een bouw-

## BOUWPROJECTEN KNOKKE 2016-2020

Bron: gemeentebestuur Knokke-Heist

Project (uitvoerder)	Investering	Start-einde bouwproces
Zwin Natuurcentrum (Provincie/Vlaams Gewest)	24 miljoen	Gerealiseerd
Zwinuitbreiding (Vlaams Gewest)	13 miljoen*	2016-2019
A11 (Via-Invest/Via Brugge NV)	350 miljoen in Knokke*	2014-2017
Casino (Gemeente/privé)	120 miljoen*	2017-2020
Nieuwe veiligheidsgebouw (Gemeente)	22 miljoen	2018-2022
Ontwikkeling gronden Westkapelle (Gemeente)	8 miljoen	2017-2019
Vernieuwing Natiënlaan (Gemeente/Vlaams Gewest)	28 miljoen	2016-2026
Tweede golf en stadsrandbos (Ghelamco/gemeente)	172 miljoen	2017- 2020
Nieuwe ziekenhuiscampus (AZ Zeno )	200 miljoen	2007-2017
Nieuwe scholencampus (Gemeente)	8 miljoen	Gerealiseerd
Heldenplein, Elisabethlaan (Gemeente)	15 miljoen	2016-2020
Torens en parking Heldenplein (Gemeente/privé)	128 miljoen	2016-2020
Maes- en Boerenboomplein (Gemeente/privé)	48 miljoen	2017-2020
Stationsomgeving Heist/feestzaal (Gemeente)	5 miljoen	2016-2018
Woningen/horeca Opeddrinckplein (Gemeente/privé)	9 miljoen	2017-2019
Project Heulebrug (Gemeente/intercommunale)	8 miljoen	1998-2017
Museum Sincfala (Gemeente)	1 miljoen	2017-2019
Kerk Westkapelle (Gemeente)	6 miljoen	2016-2019
Hoofdredderspost (Gemeente)	1 miljoen	2017-2018
<b>Totaal</b>	<b>1,216 miljard*</b>	* Raming

➤ proces tussen zes en tien jaar verlammen. De plannen voor al die projecten van de eerste uitgave van Horizon 8300 zijn voorbereid in een tijd dat de internationale vastgoedsector zijn piek kende. Ze waren toen financieel perfect haalbaar. Op het moment dat vele dossiers juridisch vastzaten, barstte de financiële crisis los. Businessplannen zakten in elkaar. Dus moesten we minder prestigieuze alternatieven vinden. Dat hebben we nu gedaan. “Ik ben niet megalomaan. We hebben intussen een nieuw schoolgebouw, het ziekenhuis in aanbouw, het zwembad Lakeside Paradise, een deel van de woonvastgoedprojecten Duinenwater en Heulebrug gerealiseerd. De plannen voor het vernieuwde Community House (na afbraak van het oude stadhuis, *nvdr*) en de betaalbare woningen aan het Heldenplein liggen klaar om goedgekeurd te worden. De uitbouw van de Tweede Golf door Ghelamco is goedgekeurd op Vlaams niveau. De aantrekkingskracht van Knokke-Heist is de voorbije zeven jaar sterk gestegen. En het wordt nog aangenamer als we in

het verlengde van de nieuwe A11 ook de invalswegen naar de stad verfraaien en veiliger maken.”

**U verwijst niet naar het Zwinproject in de gerealiseerde werken. Nogtans is het met 240 hectare gegroeid, nadat de Vlaamse overheid het heeft gekocht van de Compagnie Het Zoute.**

LIPPENS. “Het is een schande. De door mijn voorouders gebouwde oude dijk wordt afgebroken en vervangen door een nieuwe verderop, diep in het binnenland. 120 Nederlandse en evenveel Vlaamse hectare eeuwenoude, zeer productieve landbouwgronden verdwijnen om er een vogelgebied van te maken ter compensatie van de verdieping van de Schelde. Enfin, het nieuwe Zwin is klaar. Alles van het verleden moest weg van Natuur & Bos. Veel succes ermee. Ik betwijfel het.”

**Woningen worden almaar duurder in Knokke. Is dat geen domper voor de oorspronkelijke bevolking, die uit de stad wordt gedreven?**



**LEOPOLD LIPPENS**  
 “Ik werk voor Knokke. Ik ben een bestuurder met een plan. Dat soort bestuurders ontbeert België trouwens.”

LIPPENS. “Heulebrug kreeg twee jaar een Europese prijs als project voor betaalbare woningen. We gaan er nu 250 bijbouwen van 250.000 tot 300.000 euro. Mensen die willen werken, kunnen hier blijven. Het beste bewijs is dat de loodgieters, elektriciens en andere onderaannemers die werken aan de projecten meestal van hier zijn. Volgens onze enquêtes is 93 procent van de bevolking gelukkig.

“Nieuwkomers blijven welkom. Knokke is een van de weinige steden in België waar nog ruimte is voor kwalitatief wonen. Natuurlijk worden in Antwerpen en Brussel nog appartementen ontwikkeld, maar dat zijn er meestal in het laagste segment. In tegenstelling tot alle andere landen van Europa, trekken mensen uit de Belgische steden weg als ze zich dat kunnen veroorloven. In het centrum blijven goedkope woningen voor allochtonen over. In alle andere internationale steden wonen die buiten de steden, terwijl rijkere individuen in het centrum wonen. Knokke wil een veilig en kwaliteitsvol alternatief zijn voor de Belgische stadscentra.”

**Ondertussen veroudert de bevolking van Knokke zienderogen.**

LIPPENS. “Al dat gezucht over het vergrijzende Knokke irriteert me. Wat moet ik doen? Op elke hoek van de straat Rode ➤

ITALIAANS MEESTERWERK

PRESTATIEGERICHT  
IN ELK DETAIL

FCA | FLEET & BUSINESS  
WWW.ALFAROMEO.BE

\*Aanbieding op 1 september 2016, leasing op lange termijn enkel voor professionelen met een Alfa Romeo Giulia 2.2 Basis 136pk en uitgerust met het Pack Business tegen de prijs van € 24.712,73 excl. BTW en na aftrek van de Fleet-korting, via FCA Fleet Services (leen onderdeel van Axis NV) - Kolonel Bourgsstraat 120, B-1140 Brussel, RPR-Brussel, KBO 0403.429.730. Maandelijkse huurprijs incl. BTW voor 'full services' 48 maanden en 120.000 km, betaling met domiciliëring. Contacteer uw Alfa Romeo-verdeler voor een offerte op maat. Onder voorbehoud van tekeningen van uw financiële dossier en na ondertekening van het raamcontract en akkoord voor de algemene voorwaarden de deze bevat. Aanbieding geldig voor de eerste 50 bestellingen. VU: Yann Chébert. Adverteerder: FCA Belgium nv, Jules Coeckstraat 12 a - 1160 Brussel, KBO: 0400.354731, RPR Brussel, IBAN: FCAB-BE86-482802506150. Milieuinformatie: (KB 19/03/2004) [www.alfaromeo.be](http://www.alfaromeo.be). Bovenstaande foto komt niet overeen met het model waarop de afgebeelde maandelijkse aflossing van toepassing is.



FULL LEASING VANAF € 569/MAAND\*

4,2-8,5 L/100 KM  99-198 G CO<sub>2</sub>/KM.



GEEF VOORRANG AAN VEILIGHEID.

ALFA ROMEO GIULIA

*La meccanica delle emozioni*





➤ Kruis-posten neerzetten om hulp te verstrekken? Als dat gebeurt, gaat Knokke zeker dood. Ik wil meer investeringen aantrekken. Ik doe dat niet voor de macht, niet voor het geld, niet voor de glorie, niet uit ideologische motieven. Ik werk voor Knokke. Ik ben een bestuurder met een plan. Dat soort bestuurders ontbeert België trouwens. Welke politicus, op Bart De Wever na, is nog een staatsman met duidelijke ideeën, een afgelijnde strategie en een realisatie in de praktijk? Niemand. Gelukkig dat ons land die man nog heeft, want anders bleef er helemaal niets meer van over.”

#### **U wordt 75. Wanneer gaat u met pensioen?**

LIPPENS. “Ik blijf burgemeester zolang mijn gezondheid het toelaat. Mijn

streefdatum is 2045, als ik 104 ben. We zijn goed op weg. Nu al hebben we een akkoord met de leden van CD&V en Open Vld, verschillende partijen die mijn lijst Gemeentebelangen steunen, dat we over twee jaar met deze sterke ploeg voortdoen.”

#### **De toekomst van het Graafschap Knokke is verzekerd.**

LIPPENS. “De inwoners van *la République du Zoute et du Zwin* mogen op beide oren slapen.”

#### **Nogal wat schepenen zijn ook actief in vastgoedprojecten. Is dat wel verdedigbaar?**

LIPPENS. “Het aantal valt best mee. Onze schepenen zijn mensen die werken. Verdienen ze goed geld? Tant mieux. Meestal werken ze met management-

#### **LEOPOLD LIPPENS**

**“Nieuwkomers blijven welkom. Knokke is een van de weinige steden in België waar nog ruimte is voor kwalitatief wonen.”**

vennootschappen. Zijn die ook actief met vastgoed? Dan ben ik ook een projectontwikkelaar.”

#### **Hoezo? U was toch aandeelhouder van de Compagnie Het Zoute, voor uw kinderen dat werden?**

LIPPENS. “Dat klopt, maar het ontwikkelen van vastgoed laat de familie over aan de directie. In elk geval kijkt Knokke zeer strikt toe op de naleving van de regels van de ruimtelijke ordening.”

#### **Het is ooit anders geweest, zo blijkt uit het gerechtelijk onderzoek in 2007 naar corruptie in Knokke.**

LIPPENS. “Daarrond is inderdaad veel te doen geweest. Maar geen enkele schepen kwam in het vizier. Een ambtenaar wel. De Compagnie stond er in elk geval buiten.”

#### **Er was toch belangenvermenging tussen een topman van de Compagnie en de stadssecretaris van Knokke? Ze zijn beiden in 2005 veroordeeld.**

LIPPENS. “Ik hou mij niet bezig met het feit of mensen zijn veroordeeld. Het is zo gemakkelijk iemand via een klacht bij het gerecht onderuit te halen en zijn reputatie te vernietigen. Wie doet niets verkeerd? Wie zegt dat hij nog nooit een loodgieter of een elektricien in het zwart heeft betaald, liegt. Wel, ook dat is strafbaar.”

#### **Het valt trouwens op dat de Compagnie in Knokke van zijn pluimen verloor aan promotoren als Ghelamco en Versluys.**

LIPPENS. “Knokke was ons handelsfonds, maar bij gebrek aan grote projecten heeft de Compagnie haar activiteiten verschoven naar andere kuststeden, zoals Blankenberge, Cadzand en het Franse Hardelot. We hebben sinds de stichting in 1931 veel promotoren sterk zien groeien, om daarna even snel weer te verdwijnen. De Compagnie is gebleven en draait nog zeer goed.” ©