

MIDDELKERKE-WESTENDE

# ANIMO VOOR HET CASINO

*Middelkerke is in blijde verwachting van een nieuw casino. Zal het prestigieuze project ook een nieuw elan geven aan de lokale vastgoedmarkt?* LAURENZ VERLEDENS

**D**e mediaanprijs voor een appartement in Middelkerke steeg in 2016 met 6,3 procent tot 191.000 euro. In vijf jaar bedroeg de klim 7,2 procent. Voor appartementen op de zeedijk tonen de jaarcijfers van de notarissen een uitzonderlijke prijssprong: plus 19,7 procent tot 227.500 euro. Peter Becue, vastgoedmakelaar van Agence Becue, bevestigt dat 2016 een behoorlijk goed jaar was. “De aanzet van 2017 is iets rustiger”, geeft hij mee.

Al voegt hij er meteen aan toe dat er toch wel een “positieve vibe” heerst op de vastgoedmarkt van Middelkerke. “De beslissing over het nieuwe casino zet onze kustgemeente weer positief op de kaart”, stelt Becue. Begin dit jaar gaf de Raad van State het groene licht voor het project van het consortium van BCS Investissement (de vastgoedtak van de Willemen Groep) en Napoleon Games. Het nieuwe casino, een ontwerp van B2AI (BURO II & ARCHI+I), zal de link tussen het Epernayplein en de kuststrook versterken, beloven de initiatiefnemers. Peter Becue verwacht

## GEMIDDELDE HUURPRIJS

*In euro per maand*

Type met zicht op zee	HS	TS	LS
Studio	1100	700	450
Appartement 1sk	1700	900	600
Appartement 2sk	2200	1000	800
Appartement 3sk	2700	1500	1000

*HS - hoogseizoen - juli en augustus  
TS - tussenseizoen - april, mei, juni, september  
LS - laagseizoen - wintermaanden*

ook een opwaarts prijseffect op het vastgoed in de omgeving van het casinoproject. “Ook de heraanleg en verbreding van de zeedijk zal de uitstraling van Middelkerke ten goede komen.”

## De bodem bereikt

In de deelgemeente Westende waarschuwt zijn collega Frank Rouseré van ERA laPlage voor grote conclusies op basis van prijsgemiddelden. “Om een goed zicht te krijgen op de werkelijke prijsevolutie, moet je eigenlijk de verkoopprijzen van hetzelfde pand in

de loop der jaren kunnen volgen”, stelt hij.

Frank Rouseré heeft enkele appartementen in portefeuille die hij al meermaals heeft verkocht. Hij geeft het voorbeeld van een appartement van 80 vierkante meter op de zeedijk. In 2009 stond het te koop voor 375.000 euro, zeven maanden later werd het verkocht voor 365.000 euro. In 2014 kreeg Rouseré het pand opnieuw in portefeuille. Aanvankelijk vroeg de eigenaar 395.000 euro. “Dat was duidelijk te hoog”, weet Rouseré. “Het pand is uiteindelijk na twee jaar verkocht voor 287.000 euro.”

Volgens Rouseré toont het aan dat de crisisjaren, in combinatie met een veroudering van het patrimonium, soms serieus hebben ingehakt op de waarde van het kustvastgoed. Is de bodem bereikt? “Het zou kunnen”, antwoordt Rouseré twijfelend. “Er is meer vraag en de eigenaars voelen dat ze in een sterkere positie staan. Ze zijn minder bereid toe te geven op de vraagprijs.”

Ook op de nieuwbouwmakelaar signaleert dat het beter gaat. “Maar we hebben hier dan ook vele jaren – eigenlijk sinds 2010 – een erg moeilijke nieuwbouwmakelaar gehad”, voegt hij eraan toe. Het studiebureau de Crombrughe & Partners berekende de vierkantemeterprijs voor een nieuwbouwapartement in Middelkerke-Westende op 3050 euro, een prijsstijging van 0,8 procent op jaarbasis. Voor Westende hanteert Frank Rouseré een prijsvork van 2500 tot 3500 euro. Op de zeedijk klimmen de vraagprijzen echter al snel boven de 4500 euro per vierkante meter met uitschieters tot 6000 euro. ©



**CASINO**  
Het nieuwe casino zal wellicht ook de vastgoedprijzen in de omgeving hoger duwen.