

BREDENE

# NIEUWBOUW DRUKT OP PRIJS HERVERKOOP

*Bredene trekt steeds meer kopers aan, die iets anders willen dan een woning met zicht op zee.* HANS BROCKMANS

**D**e residentiële vastgoedmarkt in Bredene wordt gekenmerkt door een tweedeling tussen huizen en appartementen, toont de Notarisbarometer aan.

Bij de eerste zien we een prijsstijging van 5 procent in 2016 naar een mediaanprijs van 235.000 euro. “Die worden vooral gezocht als een eerste verblijf”, weet Matthias Maelfeyt, makelaar bij Astrid Immobilia. “Er is een ruim aanbod van bescheiden woningen in Bredene Sas en Bredene Dorp en van wat mooiere villa’s in Bredene Duinen, inclusief de Bloemen- en Hippodroomwijk richting De Haan.”

Appartementen landden na de heropleving in 2015 met een daling van 8,5 procent op 180.000 euro onder het niveau van 2011. Het aantal transacties blijft al vijf jaar stabiel op zo’n 85 per jaar. Maelfeyt is niet verbaasd: “De interesse voor Bredene blijft, maar de vraag verschuift. Voor de financiële crisis kenden de prijzen van nieuwbouw in Bredene aan de kustzone een stevige opstoot. Dat die nu voor de herverkoop worden aangeboden, voelen ze in de concurrentie van het aanbod van de promotoren, die hun prijzen node hebben laten zakken. Zij maken het hun vroegere klanten dus extra moeilijk. Ook wij hebben klanten die hun woning eigenlijk met verlies moeten verkopen om kopers te overtuigen. Ik adviseer hun nog even te wachten, maar soms hebben ze die tijd niet.”

De gemiddelde vierkantemeterprijs bij nieuwbouw is in Bredene met 2375 euro de laagste aan de kust, berekent de vastgoedadviseur de Crombrugge & Partners. In Bredene zit al jaren geen beweging in de verkoopprijs. De gemiddelde prijs is ook laag omdat



**AURORA**  
Een van de weinige nieuwbouwprojecten in Bredene.

**Weinig nieuwbouw**

Bredene is met Nieuwpoort de gemeente waar de promotoren het minst actief zijn. Dat is

er geen nieuwbouwappartementen op de dijk verkocht worden, wat klassiek het duurere segment is. Bredene heeft immers geen zeedijk. Vandaar ook het kleine verschil tussen de laagste en de hoogste prijzen (2000-2600 euro). “De eerste lijn in Bredene Duinen is al volgebouwd en het aanbod is beperkt, tenzij in Bredene Dorp en Sas voor de lokale inwoners”, duidt de Oostendse notaris Bart van Opstal. “Ook ging de kwaliteit van de appartementen erop vooruit. De koper is niet langer de gepensioneerde toerist. We zien nu meer gezinnen, die er ook de rest van jaar willen verblijven. Dan wil je meer dan enkel de nabijheid van de zee.”

waarschijnlijk een gevolg van de oppervlakte die de campings innemen in het centrale gedeelte van de gemeente. Bart Versluys van de gelijknamige promotiegroep bouwt in het dorp het Aurora-complex met 20 woonappartementen met grote terrassen. De gemiddelde prijs is er 3250 euro per vierkante meter. “Dat is iets duurder dan sommige concurrenten”, erkent Versluys. “We gebruiken de meest degelijke materialen, waardoor het gebouw jaren zijn kwaliteit en uitstraling behoudt. Zo heeft de koper een beter langetermijnerendement.”

Elders in Bredene mikt Versluys met Sunset, appartementen met twee slaapkamers vanaf 235.000 euro, op baby-boomers. “Ze hebben een uitgesproken voorkeur voor het gezellige Bredene. Vooral het beschermde duinenlandschap blijkt een doorslaggevend element te zijn.”

Heeft zijn interesse te maken met liefde voor de gemeente, waar Versluys opgroeide? “Onbewust waarschijnlijk wel”, lacht hij. “Bijna iedereen kent me in Bredene en ik ken de omgeving door en door. Bredene heeft weinig of geen geheimen voor mij. Dat is in projectontwikkeling een grote troef.” ©

**GEMIDDELDE HUURPRIJS**

*In euro per maand*

Type in eerste lijn	HS	TS	LS
Studio	1600	1200	800
Appartement 1sk	2250	1700	1100
Appartement 2sk	2700	2000	1350
Appartement 3sk	3000	2250	1500

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