

DE HAAN

HERSTEL BLIJFT UIT

De prijs van bestaande en nieuwe woningen in De Haan blijft dalen. Kopers die hopen op betere tijden zorgen voor stagnatie. HANS BROCKMANS

In De Haan werd het langverwachte herstel van de residentiële vastgoedmarkt in de kiem gesmoord. De prijs van de appartementen dook in 2016 met 9,6 procent naar beneden. De mediaanprijs bedraagt nu 183.000 euro. Dat is ongeveer de prijs van buurgemeente Bredene, meldt de Notarisbarometer. De mediaanprijs van de huizen daalde met 3,8 procent naar 250.000 euro.

“De prijs wordt vertekend door de verkoop van de zogenaamde vissershuisjes van zo’n 170.000 euro in grote projecten”, stelt Trees Beirens, makelaar bij Agence Du Coq. “Die zijn momenteel erg populair, omdat ze voor veel gezinnen een ideaal alternatief zijn voor het spaarboekje, ook als belegging. Het valt trouwens op dat in De Haan veel investeerders-wederverhuurders op de markt zijn.”

Carine Dehondt van Agence Claeys geeft kandidaat-investeerders het advies dat een aankoop van een woning, zeker op toplocaties, normaal enkel interessant is als ze er zelf van genieten. Het rendement is relatief gedaald. “De huurprijzen zijn nauwelijks veranderd.”

Door het lage aantal transacties kan de Notarisbarometer geen referentieprijs geven op de dijk. Beirens: “Op de zeedijk is het wat rustiger, vooral omdat de meeste eigenaars de verkoop uitstellen tot de prijzen stijgen. Dan stagneert de verkoop.”

In de Oude Concessie of in het centrum loopt de verkoop wel goed. Beirens: “Kopers zijn er nog bereid stevige prijzen neer te tellen.” “Ze zijn wel veel meer geïnformeerd, veel prijsbewuster en gaan niet in op de overgewaardeerde vraagprijzen”, vult Dehondt aan.

GEMIDDELDE HUURPRIJS

In euro per maand

| Type met zicht op zee | HS | TS | LS |
|-----------------------|------|------|------|
| Studio | 2200 | 1100 | 850 |
| Appartement 1sk | 2300 | 1200 | 1000 |
| Appartement 2sk | 3800 | 1800 | 1200 |
| Appartement 3sk | 4000 | 2000 | 1300 |

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



DE NIEUWE CONCESSIE
Het project kent succes, ondanks concurrentie van de huidige eigenaars, die meerwaarde willen door een verkoop.

De woningen in de Oude Concessie zijn gebaseerd op stedenbouwkundige plannen van de 19de eeuw, en sinds 1981 beschermd als dorpsgezicht. Hele blokken, soms dertig tot veertig jaar oud, zijn aan renovatie toe. Beirens: “De restauratie van een viergevelwoning kost snel een half miljoen. De renovatie in de Oude Concessie moet bovendien aan strikte regels voldoen. In De Haan moet je op toplocaties zeer nauwkeurig omgaan met de verhouding tussen de prijs en de kwaliteit.”

In Vossenslag zijn appartementen tegen stabiele prijzen beschikbaar van iets meer dan 2000 euro per vierkante

meter, dubbel zoveel als op toplocaties in het centrum. Beirens: “Het is, net als Klemskerke, het deel van De Haan waar mensen hun eigen woning kopen.” In Wenduine vinden nogal wat mensen een tweede verblijf in hoogbouwappartementen. “Uiteraard kopen ze die voor een lagere prijs dan in De Haan”, weet Beirens. “De deelgemeente heeft haar charmes.”

Nieuwbouw blijft dalen

Het nieuwbouwvastgoed zet de dalende trend voort, blijkt uit de cijfers van de vastgoedadviseur de Crombrughe & Partners. De gemiddelde prijs per vierkante meter zakte in 2016 met 1,6 procent naar 3050 euro. Daarmee duikt de toch wel mondaine badstad naar hetzelfde niveau als Blankenberge. “Voor die prijs heb je dan enkel een klein appartement zonder garage of parking”, relativeert Beirens.

Met een gemiddelde prijs van 3300 euro per vierkante meter situeert de Nieuwe Concessie zich in het hogere segment. POC Partners werkt sinds 2008 aan 216 appartementen, waarvan er al 175 gebouwd zijn. “Dit is een kwaliteitsproject, in tegenstelling tot veel andere nieuwbouw”, stelt Beirens vast. “Er zijn wel heel wat herverkopen in de Nieuwe Concessie.”

“Het klopt dat heel wat vroege kopers meerwaarde willen nemen, als ze onze nieuwbouwprijzen kennen”, zegt Paul Breels, de commercieel directeur van POC. “Dit en vorig jaar hebben we al meer dan 30 eenheden verkocht. We bestuderen plannen voor de volgende fase van 36 appartementen. Ondanks de concurrentie van herverkopen loopt het dus uitstekend.” ©