

OOSTENDE

LICHTE HEROPFLAKKERING

Na een wat moeilijke periode stijgen de prijzen lichtjes in de Koningin der Badsteden.

HANS BROOKMANS

De prijzen van appartementen in Oostende stegen in 2016 met 3 procent naar 170.000 euro, leert de Notarisbarometer. De stad blijft de goedkoopste kustgemeente in dit segment. Na de neerwaartse klap met 12 procent in 2015, steeg de prijs van appartementen op de dijk met 3,9 procent naar 228.500 euro. Het aantal transacties bereikt stilaan het niveau van voor de financiële crisis.

“De prijs van appartementen uit de jaren vijftig tot zeventig zal blijven zakken als er nog meer op de markt komen na overlijdens of omdat eigenaars een renovatie niet aankunnen”, voorspelt lokaal notaris Bart van Opstal. “Er zijn voldoende moderne en nieuwe appartementen. Kopers willen kwaliteit, want hun appartement is minder dan vroeger enkel een uitvalsbasis naar het strand, wel een tweede verblijf in de bruisende stad die Oostende intussen geworden is.”

“De gemiddelde verkoopprijs biedt geen houvast”, zegt Filip Dermul, de zaakvoerder van het gelijknamige makelaarskantoor. “Nergens aan de kust is het aantal transacties zo groot en bovendien is er een brede verscheidenheid. Het is voor elk wat wils. Wie op de dijk een appartement koopt tegen 5000 euro per vierkante meter, om het kwaliteitsvol te renoveren tegen 2000 euro extra, betaalt soms evenveel als voor nieuwbouw op een A-locatie.”

Na de terugval van vorig jaar krabbelt de mediaanprijs van de verkochte huizen in Oostende met een luttel 0,3 procent naar boven tot 199.450 euro. Dermul: “De prijs valt perfect in het modale gezinsbudget.

GEMIDDELDE HUURPRIJS

In euro per maand

Type met zicht op zee	HS	TS	LS
Studio	1300	1000	700
Appartement 1sk	2000	1300	1000
Appartement 2sk	2350	1550	1150
Appartement 3sk	3000	1900	1400

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



CENTRALPARK@SEA
Oosteroever combineert stedelijke ambiance en rust.

Voorals mensen van Oostende zoeken op de secundaire markt naar een eigen huis. Ook in dat segment waarschuwt ik nochtans voor gemiddelden. Je kunt een rijhuis kopen voor 100.000 euro, maar ook een villa van een miljoen gaat vlot van de hand.”

Rustige Oosteroever

De prijs van nieuwbouw daalde licht met 0,8 procent tot 2975 euro per vierkante meter, berekende de vastgoed-

adviseur de Crombrugge & Partners. Oostende is goed voor een op de vier nieuwbouwappartementen aan de Noordzee.

Groep Versluys is sterk actief op de Oosteroever. “Het merendeel van de kopers zijn hardwerkende tweeverdieners, die met hun spaarcenten een appartement kopen van 250.000 tot 400.000 euro”, aldus Bart Versluys. Dermul: “Deze buurt biedt het voordeel van Oostende, zonder de nadelen. Het kan soms iets te druk zijn in de stad. Wie rust wil, vindt die hier op een van de meest natuurlijke en minst toeristische stranden van Oostende. Net daarom vinden veel ontwikkelaars hun weg naar deze buurt.”

Dermul is makelaar voor Burco, het ontwikkelingsbedrijf van de familie De Cloedt, bekend van de gelijknamige baggeraar. Het ontwikkelt aan de Baelskaai sinds 2016 drie appartementsblokken onder de handelsnaam centralpark@sea. Het eerste is al verkocht. Van het gebouw ernaast, met 70 appartementen (65 tot 385 m²) op 14 verdiepingen met een prijs tussen 190.000 en 425.000 euro, is een kwart verkocht. Een gebouw met zeven verdiepingen en 22 appartementen in de prijsklasse van ongeveer 350.000 euro heeft nog een derde in de etalage.

“Deze buurt kent een enorm succes”, ziet Dermul. “Ook bij Oostendenaars die terugkeren na een carrière in het binnenland.” Het is wel opletten dat dat succes geen *self destroying prophecy* wordt. Het succes kan de troef van Oosteroever, de rust, wegvagen. Dermul: “Om dat te vermijden moet de ontwikkeling op een harmonische manier worden georganiseerd.” ☉