

KNOKKE-HEIST

HEIST SPRINT NAAR TRAGER KNOKKE

De prijzen van de woningen in Knokke krijgen in het algemeen een tik, maar in Heist stijgen ze. Vastgoed in Knokke-Heist valt niet onder één noemer te plaatsen.

HANS BROCKMANS/LAURENZ VERLEDENS

De prijs van de woningen in Knokke kreeg volgens de Notarisbarometer in 2016 een klap van 21,8 procent (mediaanprijs: 430.000 euro). In Heist stegen de prijzen wel met 13,9 procent naar 327.500 euro. Het wordt de tweede duurste kustgemeente voor een huis.

Ook appartementen in Knokke werkten een daling van 1,9 procent (397.500 euro) en wat meer in Heist (-5,3 %, 270.000 euro). Op de dijk van Knokke steeg de prijs met 9,4 procent naar 700.000 euro. In Heist was dat liefst 50 procent, tot 420.000 euro.

De prijs van nieuwbouw steeg in 2016 na een driejaarlijkse hausse met een luttele 1,6 procent naar 6300 euro per vierkante meter, leren de cijfers van de vastgoedadviseur de Crombrughe & Partners. Bart Versluys van Groep Versluys vind de afgezwakte stijging “niet abnormaal”. “Hier en daar zijn de prijzen op relatief korte termijn verdubbeld. Niemand heeft baat bij een oververhitte vastgoedmarkt.”

Neemt de prijsevolutie ongezonde proporties aan? Philippe De Meestere, de algemeen directeur van de Compagnie Het Zoute: “Ik verwacht niet dat die prijsontwikkeling afneemt, tenzij het hele financiële systeem in elkaar stort.”

Een gemiddelde prijs is in Knokke-Heist overigens een fictie. Nergens is het verschil tussen minimum- en maximumprijzen zo groot (van 4750 tot 15.000 euro per m²). Volgens de geruchten vraagt Groep Versluys zelfs al prijzen van 25.000 tot 30.000 euro. “Dat klopt niet”, reageert Bart Versluys. “Onze gemiddelde prijs is 18.000 tot

GEMIDDELDE HUURPRIJS

In euro per maand

KNOKKE

Type met zicht op zee	HS	TS	LS
Studio	1500	800	600
Appartement 1sk	2200	1200	1000
Appartement 2sk	4000	1700	1200
Appartement 3sk	4200	2000	1600

HET ZOUTE

Type met zicht op zee	HS	TS	LS
Studio	1500	950	600
Appartement 1sk	3200	1600	900
Appartement 2sk	4800	2000	1400
Appartement 3sk	5600	3200	1800

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

enkel betaald voor projecten op toplocaties en met een zeer hoge afwerkingsgraad. Dat wordt ook ons dijkproject One Carlton aan het Albertplein, dat we bouwen en ontwikkelen met Ghelamco. Aan de kust is er enkel in Knokke voldoende draagvlak voor zo’n prestigieus internationaal project.”

Nieuw en mooi

Joris Vrielynck, directeur Projectontwikkeling bij Compagnie: “Prijzen boven 20.000 euro zijn extreem. Het zijn meestal kleine projecten met topappartementen op een unieke locatie. Het heeft ook te maken met hoe je zo’n project in de markt zet: je betaalt bijvoorbeeld ook voor de architectuur. Op de Knokse zeedijk is *the sky the limit*.”

“Toplocaties kennen een stevige heropleving na de financiële crisis”, bevestigt Frederik Goethals van de gelijknamige ontwikkelaar uit het Waasland. “Kopers willen nieuwbouw omdat ze de zorgen en onzekerheid van te renoveren projecten vermijden. In Knokke eisen ze ook een mooi gebouw.”

Atypisch voor Knokke is het project Agaat van de Antwerpse residentiële stadsontwikkelaar Brody Groep. Die wil aan het Gemeenteplein binnen twee jaar 22 appartementen laten bouwen. “Het is ons eerste project aan de kust”, zegt commercieel directeur Jelle Strijbos. “We mikken enerzijds op investeerders die willen verhuren aan lokale mensen en tweedeverblijvers. We hanteren naar Knokse normen schappelijke prijzen: van 245.000 euro tot 440.000 euro. We zijn tevreden met de verkoop, want er is al een optie op 40 procent van de woningen.” ☺



AGAAT

De Antwerpse ontwikkelaar Brody mikt op investeerders en tweedeverblijvers.

19.000 euro, zonder btw. Voor recente herverkopen in het project Finis Terrae zijn wel prijzen betaald tussen 25.000 tot 30.000 euro. Waarschijnlijk zijn in dat cijfer de eerder betaalde btw en de kostprijs van de topafwerking meegerekend. Dat soort hoge bedragen wordt