



DE GEZICHTEN DIE HET GEZICHT VAN KNOKKE ZULLEN VERANDEREN

*WIE BEPAALT DE AANBLIK VAN KNOKKE DE
KOMENDE JAREN? Drie niet-Knokkenaars over hun
toekomstplannen die *DE BADSTAD*
EEN NIEUWE GEDAANTE ZULLEN GEVEN.*

TEKST: THIJS DEMEULEMEESTER
FOTO: KAREL DUERINCKX



'IK WIL HIER LANDMARKS BOUWEN'

Versluys wil de kust kapotmaken met hoogbouw. Dat hoor ik mensen zeggen. Natuurlijk raakt me dat. Want het klopt niet. Of vinden zij die muur van appartementsblokken nu echt mooi? Een gevarieerde kustlijn met hoogbouw, lagere gebouwen, pleinen, duinen en openingen: dat zou pas aantrekkelijk zijn. De geschiedenis kunnen we niet veranderen, maar we kunnen wel een breuklijn maken voor de komende 50 jaar.

'Ik bereid op dit ogenblik drie grote appartementsprojecten voor in Knokke. Daarvoor kocht ik enkele voormalige hotels op om er woonblokken van te maken: Ex-Hotel Carlton, Hotel des Nations en Hotel Pauwels. Voor die laatste twee zal ik een beroep doen op Govaert & Vanhoutte Architecten, een topbureau uit Brugge. Dit najaar beginnen we met de verkoop op plan.'

'De Carlton is een topproject op een ideale locatie op de dijk, aan het Albertplein. Het voormalige hotel was al omgevormd tot een appartementsgebouw. De meeste eigenaars hebben geruild voor een appartement in ons nieuwe gebouw. Met de drie laatste mede-eigenaars ben ik nu aan het onderhandelen, zodat we tegen eind dit jaar het project kunnen aanvangen. De vergunning is alvast binnen. En het ontwerp van Knokkenaar Luc Declercq en Bruno Moinard - een Franse architect die al voor Cartier, Veuve Clicquot en Hermès werkte - ziet er verfrijnd uit.' →

BART VERSLUYS (43) wil de komende jaren in Knokke drie hotels op toplocaties omvormen tot luxeappartementenblokken: Ex-Hotel Carlton, Hotel des Nations en Hotel Pauwels. Hedendaagse on-Knokse architectuur is zijn breekijzer. 'Over dertig jaar kan de zeedijk er compleet anders uitzien.'

‘Tweeëndertig appartementen op dertien verdiepingen komen erin. Ja, die woontoren is hoger dan gewoonlijk in Knokke. Maar je moet hier ook niet overdrijven: in Dubai zijn de lobby’s alleen al even hoog.’

‘We zijn aan het lobbyen om de wetgeving op de mede-eigendom te veranderen. Nu moeten eigenaars unaniem akkoord gaan voor een afbraak of wederopbouw van een bestaand pand. Daarop lopen projecten vaak spaak. En blijven bijgevolg de verouderde, verloederde gebouwen de kust ontsieren. Ons voorstel is om de akkoordgrens van 100 naar 80 procent te verlagen. Die beslissing zou de kust dynamiseren. Als dat wetsvoorstel goedgekeurd wordt, zal de helft van de dijk er over 20 jaar totaal anders uitzien.’

‘Ik wil een trendbreuk veroorzaken, met gedurfde kustarchitectuur en beeldbepalende gebouwen. Er mag wel eens een nieuwe wind waaien in Knokke. De bekende appartementsstijl moet volledig veranderen. En ik neem die taak heel seri-

ken. Met een jachthaven, boatshow, heli-haven, internationale kunstbeurs of filmfestival à la Cannes zeker ook. Maar Knokke heeft absoluut ook enkele tophotels nodig die niet moeten onderdoen voor die in Parijs of Londen. In Oostende wil niemand 400 euro betalen voor een overnachting, omdat er overdag geen luxeaanbod is. In Knokke zit het vol met boetieks van hoog niveau.’

‘Als ik een bouwproject realiseer, mogen mensen maar één opmerking hebben: de prijs. Budget is een rekbaar begrip voor mensen die het luxeappartement van hun dromen vinden. Als prijs de enige factor is waardoor ze twijfelen, dan zit het goed. Dat betekent dat er aan de ligging, de architectuur, de voorzieningen en de bereikbaarheid niets schort. Te klein of te weinig parking: dat zijn grotere problemen, want daar kan je als ontwikkelaar niets meer aan veranderen. Op kwaliteitsvol vastgoed op toplocaties staat geen prijs.’

‘Ik moest mezelf geen pijn doen om deze drie projecten mogelijk te maken. Maar ik moest wel snel beslissen, want er waren ook andere promotoren geïnteresseerd. Ik wil graag mijn marktaandeel in Knokke uitbreiden. Na deze drie projecten zullen er nog volgen, als we de ambities kunnen waarmaken met de eerste. Dit is geen eindpunt, maar een begin.’

‘Marc Coucke kocht zich voor 50 procent in mijn bedrijf in, maar hij mocht zich operationeel niet. Deze drie projecten begon ik zonder zijn medeweten. Maar het helpt wel als mensen weten dat hij aan boord is. Ze stellen zich minder de vraag ‘of die snotneus dat project wel kan betalen’. Mares instap kwam op het juiste moment: zonder hem zou het nog jaren geduurd hebben vooraleer ik drie grote projecten in Knokke aankon op hetzelfde moment.’ →

‘Er mag weleens een nieuwe wind waaien in Knokke. *DE APPARTEMENTSSTIJL MOET VOLLEDIG VERANDEREN.*’

eus. In Knokke is er een publiek dat met plezier meer geld wil betalen voor een perfect afgewerkt appartement van een heden-daagse architect met naam en faam. Ik ben hier gemotiveerder dan ooit om landmarks te bouwen. Mijn band met Knokke is nochtans relatief recent. Ik voel me hier als een vis in het water, ook al ben ik hier maar vijf jaar geleden aangespoeld. Intussen heb ik een villa, een appartement en drie grote projecten op stapel. Ik ga hier niet meer weg.’

‘Wat moeten we doen om Knokke internationaal op een hoger niveau te tillen? Dát is een vraag die me bezighoudt. Met toparchitecten en hoogbouw kan dat luk-

BART VERSLUYS (43)

- * CEO van Versluys Invest Holding.
- * Als jonge twintiger stapte hij in 1996 in de projectontwikkeling.
- * Onder leiding van vader Freddy Versluys breidde Bouwgroep Versluys haar aannemersactiviteiten uit met een projectontwikkelingsdepartement. Bart Versluys kocht het bouwbedrijf van zijn vader over en bouwde in korte tijd heel wat residentieel vastgoed aan de kust, met als vlaggenschip het Oosteroeverproject in Oostende.
- * Hij richtte de overkoepelende holding Versluys Invest op, die ook actief is in residentieel en commercieel vastgoed.
- * In de zomer van 2013 raakte Versluys zwaargewond na een jetski-ongeval. Zijn vriend Marc Coucke redde zijn leven.
- * Diezelfde Coucke investeerde 75 miljoen euro in ruil voor een participatie van 50 procent in de holding Versluys Invest. De intrede leidde tot een schaalvergroting én deed enkele projecten, onder meer die in Knokke, in een stroomversnelling belanden.
- * Nieuwe vastgoedprojecten in Brussel, Antwerpen en Londen behoren tot de ambities van ‘de koning van de kustflat’.