



BART VERSLUYS :

“We mogen geen taboes hebben om te werken aan een kust 2.0”

Bart Versluys van groep Versluys wordt de keizer van de zeedijk en de koning van de kust-flat genoemd. Begin dit jaar ging er veel aandacht naar zijn groep omwille van de investering die zijn goede vriend Marc Coucke in de groep deed. Logic-Immo peilde bij hem naar zijn visie op de ontwikkelingen op de Oostendse vastgoedmarkt.

Uit de vastgoedwereld horen we tegenstrijdige geruchten over de prijzen van kustappartementen. Staan die nu volgens u al dan niet onder druk?

Bart Versluys: “Momenteel is er een groot aanbod van “oudere appartementen” die niet meer voldoen aan de huidige strenge normering qua energie, veiligheid en comfort. Door hun hoge leeftijd en bijhorende “slijtage” moeten kopers van dit soort appartementen sowieso rekening houden met een bijkomende en soms moeilijk in te schatten dure renovatiekost. Voor appartementen van de jaren zestig, zeventig en tachtig kan dergelijke renovatiekost serieus oplopen.

Daarom kiezen meer en meer kandidaat kopers voor de zekerheid en de voordelen van een nieuwbouwappartement. Dat zal in theorie wat duurder zijn in de aankoop, maar het beschikt wel over een ruim buitenterras en is volledig conform de recente strenge normering qua EPB, comfort en veiligheidseisen. Op de markt van de nieuwbouwappartementen is er absoluut geen

prijzdaling. De vraag blijft immers groot en die vraag zal de komende jaren alleen maar stijgen.”

De economie trekt niet echt aan en een eigen woning verwerven wordt voor de jonge generatie steeds moeilijker. Luidt daarmee ook de doodsklok van de markt van de tweede verblijven?

“Wij verwachten dat de markt van de tweede verblijven de komende jaren voort zal blijven groeien. Het is een feit dat veel mensen nog steeds dromen van een appartement aan zee, veelal in eerste instantie om te genieten en relaxen tijdens de weekends maar in een later stadium veelal als definitieve woonst. En er staat nog altijd heel veel geld op spaarboekjes die niets opbrengen.”

Gaan mensen dan niet eerder opteren voor een tweede verblijf in het buitenland, waar de zon gegarandeerd is en waar ze dankzij goedkope vliegtickets snel naar toe kunnen?

“In principe zijn dit twee afzonderlijke markten met elk hun eigen voor- en nadelen. Het is een

feit dat je vandaag via internet een goedkoop vliegticket kan boeken naar Spanje, Turkije en andere landen. Voor veel mensen werd hierdoor de drempel om een appartement in het buitenland te kopen kleiner. Toch denk ik dat dit eerder een bewuste keuze moet zijn en niet enkel ingegeven door de beschikbaarheid van goedkope vluchten. Onze vaststelling is dat het voorbije jaar heel wat mensen hun appartement in het buitenland terug inruilden voor een appartement aan de Belgische kust. Los van de weersomstandigheden die in het buitenland soms beter zijn, blijft een appartement aan onze Belgische kust, hoe je ook draait of keert, altijd meer voordelen bieden. Vrijdagavond kunnen vertrekken en een goed uurtje later op je appartement zijn, gecombineerd met het gastvrije en uitzonderlijk gastronomische karakter van onze kust, is een ongehoorde luxe, en voor veel mensen een doorslaggevend argument. Ook de directe nabijheid van vrienden en familie mag je niet onderschatten.”



Hoe evolueert de verhouding tussen mensen die appartement aan zee kopen voor eigen gebruik en om te verhuren?

"Het merendeel koopt een appartement voor eigen gebruik. Investeerders zoeken eerder opportuniteiten afhankelijk van het project waarbij ze dan één of meerdere, iets kleinere appartementen kopen om te verhuren. Versluys Bouwgroep is één van de weinige kustpromotoren die onder meer dankzij 'dé nieuwe stad aan zee' - Oosteroever - in Oostende (www.oosteroever.be) over een groot aanbod appartementen beschikt voor zowel de professionele investeerders als particuliere beleggers.

Moeten verhuurders rekening houden met andere eisen van huurders?

"Jarenlang heeft de huurmarkt vooral in grote steden een neerwaartse spiraal gevolgd. Gelukkig ligt deze periode grotendeels achter de rug en verwacht de gemiddelde huurder nu ook een goed afgewerkt en comfortabel appartement, dat perfect aansluit bij het maandelijkse huurbedrag. In deze context sluiten nieuwbouwappartementen perfect aan op deze algemene tendens. Kwaliteit dragen wij bij Versluys Bouwgroep zeer hoog in het vaandel en moet altijd primeren, ook voor de huurmarkt."

Hoe kijkt u aan tegen de vergrijzing aan de kust? Welke impact heeft die op de vastgoedmarkt?

"Het klopt dat de kust meer en meer vergrijsd. Maar je mag dit ook niet overdrijven, er zijn immers grote verschillen tussen de verschillende kustgemeenten. Bepaalde kustgemeenten trekken door hun uitgesproken rustieke karakter eerder senioren aan, waar andere weer een jonger publiek aantrekken. Voor de meeste kustgemeenten is er een goed evenwicht tussen senioren en jongere gezinnen. Oostende is zo'n stad waar dat evenwicht perfect behouden wordt. Er zijn immers voldoende activiteiten voor jong en oud, ik denk bijvoorbeeld aan Theater Aan Zee (TAZ), Oostende Koerse, Film Festival Oostende (FFO), Q-Beach, Ostend Beach Dance Festival...

maar ook voor de sportliefhebber is Oostende écht een topstad met KV Oostende (voetbal) en BC Oostende (basket). Elke kustgemeente streeft naar evenwicht waarbij ze door talrijke activiteiten het jaar rond jong en oud samenbrengen. We moeten de algemene perceptie en bijhorende clichés waarbij journalisten soms de dijk aflopen en tellen hoeveel senioren er op de banken zitten definitief verlaten. De kust leeft en daar werken wij als belangrijkste kustpromotor met plezier aan mee!"

Hoe zou u de voordelen omschrijven van vastgoed in Oostende ten opzichte van andere kustgemeentes?

"Elke kustgemeente heeft haar eigen unieke karakter en als geheel vullen ze elkaar perfect aan. Oostende is de stad aan zee en leeft 365 dagen per jaar en eigenlijk 24 uur per dag. Knokke is exclusiever en rustieker, De Haan is authentieker, Nieuwpoort is maritiem. Het uitzonderlijke aan onze Belgische kust is dat elke kustgemeente complementair is. Eigenlijk is het een grote puzzel die op één of andere manier perfect in elkaar past. Soms moeten opiniemakers eens wat verder durven kijken dan onze "minder mooie" en op sommige plaatsen "eentonige zeedijk". Je kan Brussel of Londen ook niet catalogeren in één wijk. Het is de mix van vele wijken die de stad buitengewoon maakt. Ik vind, net als vele anderen, dat de Belgische kust door de combinatie van diverse gemeenten een uniek karakter heeft en daardoor bijzonder aantrekkelijk is. En Oostende speelt daar een belangrijke rol in."

Hoe ziet u de markt de komende jaren evolueren?

Bart Versluys: "De koper zal de lat steeds hoger leggen en meer kwaliteit en comfort eisen. Een evolutie die wij binnen Versluys Bouwgroep volledig ondersteunen want kwaliteit zit reeds meer dan 100 jaar in ons DNA. De algemene markt op zichzelf zal misschien niet groeien maar de vraag naar nieuwbouwappartementen zal wel verder blijven stijgen. De markt van

de oudere appartementen zal het daarentegen steeds moeilijker krijgen om te 'concurreren' met de vele voordelen van een nieuwbouwappartement. Kortom, de kust zal zich de komende jaren verder moeten vernieuwen waarbij oude en vervallen appartementen plaats zullen maken voor nieuwe. Daarbij zullen de geesten verder moeten rijpen en mogen wij geen taboes uit de weg gaan. We moeten toegeven dat onze huidige kustlijn grotendeels tot stand gekomen is tijdens de 'grijze bouwhaussé' van de jaren zestig en zeventig. Voor veel van deze oudere gebouwen, met uitzondering van unieke gebouwen met een historisch karakter, is renovatie té duur en complex geworden en is nieuwbouw de enige oplossing. Het grootste knelpunt voor deze logische evolutie blijft echter de problematiek van de 'wet van mede-eigendom'. Eigendom is een absoluut recht, daarover geen discussie, maar één eigenaar die alles kan blokkeren is anno 2015 geen werkbaar gegeven. De wetgever zal dus op korte termijn de wetgeving op mede-eigendom moeten aanpassen en dus concreet extra 'instrumenten' moeten bijvoegen waarmee ook de rechten van de meerderheid van eigenaars gevrijwaard worden die wel hun eigendom en gebouw een nieuwe toekomst willen geven. Zonder oplossing op korte termijn zal de patstelling voor vele oude gebouwen blijven bestaan en zal onze kust niet kunnen vernieuwen. Wij doen dan ook een 'open oproep' aan de beleidsmakers om dringend actie te ondernemen. Laat ons met deze ambitie en gedrevenheid samen werken aan een kust 2.0, met respect voor het verleden en historische karakter van dit uniek stukje landschap aan onze Noordzee."

Geert Degrande

