

Investering in nieuwbouwappartement is beste keuze

Vlaamse kust blijft gegeerd

7,4% van alle Belgische huishoudens beschikt over een tweede verblijf, bestemd voor recreatieve doeleinden, zo blijkt uit representatief onderzoek uit 2014. Van de 380.000 buitenverblijven in binnen- en buitenland staan er 105.000 of ruim een kwart langs de Vlaamse kust. Ondanks besparingen blijven de gemeenten er investeren in kwaliteit, stelt Bart Versluys van de gelijknamige bouwgroep vast. Heel wat investeerders en bewoners ontdekken nu de voordelen van de 'tweede en derde rij', stelt architect Stefaan Brauwers (Vabra) vast.

Koen Mortelmans

Het project Oosteroever in Oostende ontvangt eind dit jaar zijn eerste bewoners. Groep Versluys bereidt nu fase 4 en 5 voor.

De meeste tweede verblijven, 275.000 woningen in aantal, zijn appartementen, studio's, bungalows en villa's. Verder gaat het vooral om een afnemend aantal chalets en stacaravans met vaste standplaats en toch ook 25.000 boten waarin kan worden overnacht. 55% van alle tweede woningen staat in België, in de eerste plaats langs de kust. Die vrij smalle strook, gespreid over tien gemeenten, is goed voor 105.000 tweede woningen. Zowat 45% procent van de woningen in de kustgemeenten is een tweede verblijf, zegt een andere studie.

Knokke-Heist telt bijna 19.000 tweede verblijven, Middelkerke bijna 18.000 (waarvan meer dan 4.000 chalets en caravans), Koksijde, De Haan en Oostende elk 10.000 tot 14.000 en Bredene, Nieuwpoort, Blankenberge en De Panne 7.000 tot 8.000. Bovendien worden er regelmatig nieuwe tweede verblijven opgetrokken, heel wat appartementen, maar ook huizen.

Liever nieuwbouw

Volgens Bart Versluys, CEO van de gelijknamige bouwgroep, is het nog altijd erg zinvol om te investeren in een tweede verblijf aan de kust. «Meer dan ooit zelfs en vooral in nieuwbouwappartementen. We merken dit ook aan onze stijgende verkoopcijfers. Heel wat 'oude' appartementen voldoen niet meer aan de strenge energie- en veiligheidsnormen en een eventuele aankoop ervan kan gepaard gaan met een risico op bijkomende, hoge en soms verborgen renovatiekosten. Almaar meer mensen worden zich hiervan bewust en verkiezen daarom de zekerheid van een nieuwbouwappartement. Dat voldoet niet alleen aan de huidige, strenge normen, maar biedt ook een veel hogere woonkwaliteit, dankzij de grote terrassen, doorzichtige indeling en een moderne en ruime inkomhal.»

Fiscaal klimaat

De laatste jaren vormden hogere belastingen in verschillende gemeenten wel een mogelijk negatief signaal voor investeerders. «Uiteraard zijn we als een van de belangrijkste kustpromotoren niet gelukkig met het huidige fiscale klimaat in verschillende kustgemeenten. Maar we mogen dit niet uitvergrooten als een specifiek probleem van de kust. Veel Belgische steden en gemeenten hebben het momenteel financieel moeilijk en zullen de komende jaren de tering naar de nering moeten zetten,» aldus Versluys. «Positief is dat het merendeel van de gemeenten probeert een gezond evenwicht na te streven tussen besparingen en (extra) inkomsten en los hiervan blijft investeren in de kwaliteit van hun gemeente en in hun inwoners. Met vernieuwde dijken, pleinen en straten... kan iedereen daar trouwens direct en indirect van meegenieten.»



Oostende Oosteroever

Hoewel de kust veel investeerders-verhuurders aantrekt, hebben de meeste kopers van een appartement de bedoeling om het als tweede verblijf te gebruiken en later permanent te bewonen, zegt Versluys: «Door ons groot aanbod kunnen wij beide categorieën bedienen. Op 'Oosteroever' bouwen we de komende tien jaar meer dan duizend appartementen samen met onze partner CFE Immo. Deze nieuwe 'stad aan zee', in voormalig havengebied met prachtig zicht op water, duinen en zee en toch vlak bij het centrum van Oostende, is zowel interessant voor mensen op zoek naar een definitief verblijf als voor investeerders. De eerste fasen zijn bijna uitverkocht en eind dit jaar nemen de eerste bewoners er hun intrek. Door de succesvolle verkoop en stijgende vraag zijn intussen de voorbereidingen gestart voor fase 4 en 5. Met prijzen vanaf 235.000 euro voor een ruim appartement met twee slaapkamers kunnen we een zeer uitgebreid publiek aanspreken.»



Bart Versluys (Groep Versluys):

«Positief is dat de meeste kustgemeenten blijven investeren in kwaliteit. Met vernieuwde dijken, pleinen en straten kan iedereen ervan meegenieten»

«WET OP MEDE-EIGENDOM VEROUDERD»

«Veel kustappartementen zijn opgetrokken tijdens de bouw-hausse van de jaren vijftig tot zeventig,» blikt Bart Versluys terug. «De meeste eigenaren zijn zich ervan bewust dat de kosten van een grondige renovatie te hoog zouden oplopen vergeleken met het optrekken van een nieuw gebouw. Het grote probleem zit in de huidige wet op appartementsmede-eigendom, waardoor een zeer kleine minderheid van eigenaars een dergelijke beslissing kan blokkeren. Hierdoor ontstaat een impasse waarbij een meerderheid van eigenaars tegen hun zin jarenlang meegesleurd worden in een neerwaartse spiraal met een negatieve impact op het volledige appartementsgebouw inclusief hun eigen appartement. Jaar na jaar daalt de waarde van hun appartement zonder enig zicht op een oplossing op korte of lange termijn. Samen met verschillende belangenorganisaties ijveren wij al lang om deze verouderde wetgeving aan te passen. Onze juridische dienst heeft een evenwichtig voorstel uitgewerkt waarbij 80% van de eigenaars kan beslissen om het bestaande gebouw te vervangen door nieuwbouw.» Daarnaast zijn er ook voldoende garanties ingebouwd voor de overgebleven minderheid. Versluys waarschuwt dat de situatie op het terrein erg acuut is en een snelle aanpassing nodig is om sociale drama's en in sommige extreme gevallen veiligheidsrisico's te voorkomen.



FACEBOOK.COM/
VERSLUYSBOUWGROEP



@GROEPVERSLUYS
@BARTVERSLUYS



INSTAGRAM.COM/
GROEPVERSLUYS



LINKEDIN.COM/COMPANY/
VERSLUYS-BOUWGROEP