



OOSTENDE IS MINDER
AFHANKELIJK VAN DE TWEEDEVERBLIJFSMARKT

De dynamiek van een volwassen vastgoedmarkt

Oostende blijft goed in de markt liggen bij vastgoedinvesteerdere en projectontwikkelaars. De vastgoedprijzen evolueren er nochtans trager dan in andere kustgemeenten. **LAURENZ VERLEDENS**

Oostende ligt precies in het midden van de Belgische kuststrook. Notaris Bart Van Opstal maakt van die geografische vaststelling

een bruggetje naar de vastgoedmarkt aan de kust. "Ook als je de vastgoedprijzen naast elkaar legt, neemt Oostende een middenpositie in." Volgens de cijfers van de notarissen bedroeg de gemiddelde ver-

koop prijs in 2010 van een appartement op de Oostendse dijk 198.380 euro.

"Let wel, op de dijk is er ook een groot aantal studio's. Die drukken de gemiddelde prijs naar beneden." Oostende

behoort inderdaad zeker niet tot de duurste badplaatsen, maar de gemiddelde prijs van een dijkappartement ligt er wel nog hoger dan in De Panne, Blankenberge en Middelkerke.

Opvallend is wel de relatief zwakke prijzevolutie in de voorbije vijf jaar. Volgens de statistieken van de federale overheidsdienst Economie klom de referentieprijis voor een appartement in Oostende tussen 2005 en 2010 met 26,4 procent. Dat is op De Panne en Blankenberge na de zwakste score van alle kustplaatsen. De prijstoename in 2010 was met 1,1 procent ook bescheiden. Het brengt de referentieprijis voor een appartement in Oostende nu op 225.000 euro.

Volgens vastgoedmakelaar Filip Dermul is het een eigenheid van de Oostendse vastgoedmarkt. "Oostende biedt de stabielste vastgoedmarkt van de kust. Hoge pieken en diepe dalen, dat kom je hier niet tegen. Hoe dat komt? Oostende is meer dan een badplaats. Het is ook een stad. De vastgoedmarkt is hier dus veel minder afhankelijk van het sentiment op de tweedeverblijfsmarkt."

Veel bouwactiviteit

Het familiebedrijf Vastgoed Degroote, dat eigen projecten ontwikkelt, bouwt en verkoopt, is een belangrijke speler op de Oostendse nieuwbouwmarkt. David Degroote noemt de eerste jaarhelft van 2011 'niet slecht, maar ook geen top'. "De voorbije vijf jaar verkochten we jaarlijks gemiddeld 120 appartementen. In de eerste zes maanden van dit jaar komen we uit op ongeveer 45 verkopen. Dat is dus wat minder, maar daar staat tegenover dat de gemiddelde verkoopprijs een stuk hoger ligt dan de voorbije jaren. We verkopen grotere appartementen op duurdere locaties."

De verkoopprijzen zijn volgens Degroote stabiel gebleven. "Van midden 2009 tot en met het eerste semester van 2010 hebben wij geen prijsstijgingen meer doorgevoerd. Dat is uitzonderlijk, het is de jongste vijftien jaar nooit gebeurd. De facto mag je dat eigenlijk een prijsdaling noemen, want de bouwkosten zijn in die periode, onder meer door de strengere regelgeving, wel gestegen."

Degroote rekent nog op een sterk

GEMIDDELDE HUURPRIJS

euro/maand	HS	TS	LS
Type met zicht op zee			
Studio	1300	1000	700
Appartement 1sk	2000	1300	1000
Appartement 2sk	2200	1500	1100
Appartement 3sk	3000	1900	1400

HS - hoogseizoen - juli en augustus

TS - tussenseizoen - april, mei, juni, september

LS - laagseizoen - wintermaanden

tweede semester. "Er staat een aantal nieuwe projecten in de steigers in Oostende en dat zorgt altijd voor dynamiek in de markt. We staan zelf ook klaar om enkele projecten te commercialiseren wat de verkoop normaal aanzwengelt." Een van die nieuwe projecten van Vastgoed Degroote is de residentie North Beach in de deelgemeente Raversijde. De prijs voor een appartement met zowel zicht op zee als op een duinstrook ligt er tussen 525.000 en 700.000 euro, inclusief garagebox.

In Mariakerke heeft de Group Sleuyter grootse plannen op en rond de voormalige terreinen van het Mediacenter. Group Van Roey onderzoekt intussen de mogelijkheden voor de herontwikkeling van het terrein van de hogeschool KHBO op de zeedijk van Mariakerke. Op een boogscheut daarvan is het eerste gebouw van de Residentie Wellington Golf Park op enkele appartementen na volledig verkocht. Het tweede gebouw, dat nog in aanbouw is, wordt een woon- en zorgcentrum met 81 rusthuisbedden. Groep Desimpel is ook bezig met de renovatie

"Vroeger had je twee grote prijsreferenties: de dijk en de rest. Vandaag is dat veel genuanceerder"

Filip Dermul

van de Wellingtonrenbaan en de evenementenhal, die beide in 2012 zouden moeten klaar zijn.

In het centrum van Oostende concentreren de nieuwe ontwikkelingen zich vooral rond het station (Graaf de Smet de Naeyerlaan) en langs de Leopold III-laan, waar de appartementen uitkijken op de jachthaven. Op de ambitieuze herontwikkeling van Churchillkaai (een pps-project van AGSO en projectontwikkelaar Vanhaerents) is het nog even wachten; de stad onderhandelt nog met het Vlaams Gewest over de verwerving van enkele gronden.

Van de heraanleg van de dijk tussen het Kursaal en het Monument voor de Zeelieden maakt Oostende gebruik om een ondergrondse garage aan te leggen. "Dat zal daar ongetwijfeld een impact hebben op de vastgoedmarkt", meent Dermul. "Het verlicht de parkeerdruk en verhoogt dus het comfort van de appartementeneigenaars in die buurt."

De grootst nieuwe ontwikkeling komt aan de overkant van de Havengeul. Het project Oosteroever van Versluys Bouwgroep en CFE omvat maar liefst 1200 appartementen. Nog wat oostelijker is Vanhaerents gestart met de derde en laatste fase van de herontwikkeling van het Militair Hospitaal. Blikvanger in deze slotfase wordt het gebouw Spinnaker, een ontwerp van Stéphane Beel en Lieven Achtergael.

Volwassen markt

De geplande bouwactiviteit toont aan dat investeerders en projectontwikkelaars nog altijd geloven in Oostende. Maar een teveel aan projecten kan de markt ontwrichten. "Het is aangewezen dat de projecten gefaseerd op de markt komen", erkent Dermul. "Ik verwacht dat dit in de praktijk ook het geval is. Bovendien zijn het erg uiteenlopende projecten. Dat is ook een troef van Oostende: deze stad biedt een heel verscheiden aanbod van woonegelegenheden. Het is ook een volwassen vastgoedmarkt. Vroeger had je twee grote prijsreferenties: de dijk en de rest. Vandaag is dat veel genuanceerder. Een iets andere oriëntatie of een ander uitzicht is soms al goed voor een belangrijk prijsverschil." ©