

Knokke kampt met tekort aan het 'juiste' luxe vastgoed

De markt van het luxe vastgoed aan de kust boemt als nooit tevoren. Makelaars in Knokke klagen zelfs over een gebrek aan 'goede producten'.

PATRICK LUYSTERMAN

KNOKKE

Het gebrek aan kwalitatieve woningen begint de luxe vastgoedmarkt (woningen van minstens 1 miljoen euro) in Knokke parten te spelen. Dat blijkt uit een rondvraag van De Tijd bij makelaars. Voor luxe appartementen is Knokke goed voor bijna de helft van de Belgische markt.

Vorig jaar realiseerde Cambier-Denil, de marktleider in Knokke, 81 transacties in de prijsklasse van

Er is een groot prijsverschil tussen nieuw of volledig gerenoveerd vastgoed en verouderd vastgoed.

1 miljoen euro en meer. 'Dat is iets minder dan in 2017. In de eerste plaats omdat er te weinig interessant aanbod is. Het lagere aantal transacties werd wel meer dan gecompenseerd door de hogere prijzen. De gemiddelde verkoopprijs in ons kantoor steeg van 2,2 miljoen euro naar 2,7 miljoen euro. We verkochten negen panden boven 4 miljoen euro, waaronder een appartement van meer dan 10 miljoen euro', zegt Stéphanie Cambier.

Dirk Willemyns van het gelijknamige kantoor zit op dezelfde golf. 'Het aantal transacties daalde licht, maar niet in het duurdere segment. Geef me een paar panden op een toplocatie, op de wandelwijk of in het Zoute, en ze zijn in een paar maanden verkocht. Op voorwaarde dat ze juist geprijsd zijn'.

OOSTENDE

In Oostende is geen sprake van een tekort. Voor de komende jaren zitten 5.000 wooneenheden in de pijplijn. De forse expansie in het luxesegment wordt tot nu toe goed geabsorbeerd.

In de projecten Sky Towers en The Waves konden we de voorbije zes maanden al 25 woonappartementen boven 1 miljoen euro verkopen. Voor die prijs krijgt men een gemiddelde woonoppervlakte van 190 m² en een leeffterras van 80 m² tegen een gemiddelde prijs van 4.850 euro per m², stelt David Degroote. Vastgoed Degroote is de marktleider aan de middenkust.

Degroote heeft in Oostende een marktaandeel van 40 procent. Hij gaat er daarom van uit dat er in 2018



Projecten als Sky Towers deden in Oostende de verkoop van woningen van 1 miljoen euro in een jaar bijna verdubbelen. RV

in Oostende zo'n 50 à 60 appartementen in het luxesegment zijn verkocht. Dat is bijna een verdubbeling tegenover 2017.

Iedereen benadrukt dat vergelijkbare luxewoningen niet fors duurder zijn geworden. Er zijn op de eerste plaats grotere budgetten om betere producten te kopen. 'Op basis van onze eigen 250 nieuwbouwverkoop aan de middenkust zien we tussen 2017 en 2018 een prijsstijging van meer dan de inflatie van 1,5 procent. (De inflatie zat vorig jaar in de buurt van de 2 procent, red.) Voor de schaarse toplocaties (waar ook het luxe vastgoed zit) is sprake van een prijsstijging van 4,7 procent boven op de inflatie.' Degroote benadrukt dat er een duidelijk verschil is tussen de prijsevolutie van nieuw en volledig gerenoveerd vastgoed, en van verouderd vastgoed.

BRUSSEL

Elders in het land heeft de markt van het luxe vastgoed het iets minder gemakkelijk. 'We gaan uit van 10 procent minder transacties op de Belgische markt', stelt Sotheby's Realty, vooral actief op de luxe vastgoedmarkten van Brussel en Antwerpen. Er komen in de hoofdstad geen

Fransse klanten meer bij. Jarenlang was hun instroom zeer belangrijk voor het luxesegment. 'Er zijn nog veel transacties in Brussel, maar boven 3,5 miljoen euro is er een overaanbod. Tegelijkertijd zijn er veel mensen met een budget van 1,5 miljoen euro die niet vinden wat ze zoeken', stelt Guillaume Botermans van Sotheby's Realty.

WAT BRENGT 2019?

Voor de makelaars wordt 2019 een uitdagend jaar. Er is in sommige buurten, zeker in Knokke, een tekort aan kwalitatief vastgoed. Maar, luxe vastgoed wordt ook vaak gekocht met grote winsten die gemaakt zijn bij de verkoop van een bedrijf of op de beurs. Veel vermogende Belgen zagen de voorbije maanden miljoenen euro's op de beurs verloren gaan. Bovendien is de economische en geopolitieke onzekerheid groot. En hoe zal de nieuwe regering fiscaal omgaan met het woningvastgoed, en dan vooral het luxe vastgoed?

Vastgoed ligt de Belg evenwel na aan het hart. Het spaarboekje brengt ook de vermogenden nog nauwelijks iets op. Dat zal niet snel veranderen. Vastgoed is dan vaak een alternatief.

VEEL 'FOUT' LUXE-VASTGOED

De sterke prestatie van de luxe vastgoedmarkt in de voorbije jaren zet veel verkopers ertoe aan onrealistische prijzen te vragen, ook in Knokke.

Alleen al op www.luxevastgoed.be staan 3.500 huizen en appartementen met een vraagprijs van minimaal 750.000 euro. Voor Knokke zijn dat 617 huizen en appartementen, met een gemiddelde vraagprijs van 1,82 miljoen euro. De allerhoogste gemiddelde vraagprijzen zijn te vinden in Sint-Genesius-Rode (2,70 miljoen euro) en Ukkel (2,07 miljoen euro).

'Te renoveren appartementen en villa's verkopen slechter en tegen goedkopere prijzen. Dat heeft te maken met de nieuwe normen en regels. De prijsstijgingen zitten bij nieuw of volledig gerenoveerd vastgoed en op toplocaties', zegt Thibault Vanden Berghe van Agence Het Zoute in Knokke. Als kandidaat-koper moet men ook hard durven af te dingen. 'De marge om te onderhandelen is Brussel in veel gevallen opgelopen tot 15 à 20 procent', meent Guillaume Botermans van Sotheby's Realty. Sommigen wijzen met een beschuldigende vinger naar makelaars die onrealistische vraagprijzen aan kandidaat-verkopers voorstellen om toch maar het mandaat voor de verkoop binnen te halen en later naar een meer realistische verkoopprijs te zakken. Een verkoop van een luxe vastgoed met een commissie van 2,5 procent levert op een transactie van 2 miljoen euro 50.000 euro op.

WAAR WORDEN DE MEESTE EIGENDOMMEN TE KOOP AANGEBODEN?

Aantal eigendommen van +750.000€

	Tegen welke vraagprijs? (in miljoen €)
1 St.-Genesius-Rode	53 2,70
2 Ukkel	238 2,07
3 Brasschaat	80 1,84
4 Knokke	617 1,82
5 Lasne	83 1,73
6 Elsene	157 1,69
7 Gent	108 1,31
15 Antwerpen	157 1,26

Bron: www.luxevastgoed.be

Effecten brengt n dan beg

De belasting op effectenrekeningen haalt wellicht min op dan begroot, maar met sommigen hadden voorsp

WOUTER VERVENNE

De omstreden taks op effectenrekeningen van minstens 50 euro heeft 214 miljoen euro leverd. De federale regering voor de begroting 2018 op e brengt van 254 miljoen. A zien het belastingtarief 0,1 cent bedraagt, is er taks beta effectenrekeningen met een de van 142,7 miljard euro.

'Het cijfer van 214 milj nog niet definitief', beklemt het kabinet van minister van Financiën Alexander De Croo (VLD). 'In januari zal er no deel binnenkomen bij de f Dat bedrag wordt nog ver in de begroting 2018. Ma lijkt onwaarschijnlijk dat d doende zal zijn om de doelst van 254 miljoen te halen.

Voorts moeten sommig gers tegen juli nog een aa doen. Dat is het geval als e legger meerdere rekening van elk minder dan 500.000 waarop geen taks is geind, die in totaal wel meer 500.000 euro bedragen. E brengt van die aangiften k de begroting 2019.

Verscheidene elementen nog een invloed hebben definitieve opbrengst. Het net-De Croo verwijst naar b landse effectenrekening nlandse rekeningen waa bank geen taks heeft ingeh en binnenlandse reken waarop de bank ten onrech heeft ingehouden.

De opbrengst van de taks ger dan de verwachtinge

Voor 343 r zwart geld

PETER VAN MALDEGEM EN JASPER D'HOORE

De dienst voor de fiscale reg satie heeft vorig jaar 726 aanv ontvangten om zwart geld t ten. Die 726 dossiers zijn goe 343 miljoen euro zwart geld blijkt uit cijfers van minister nanciën Alexander De Croo (VLD). Wie zwart geld heeft, k 'regulariseren' door een heff de bedragen, die veelal in h tenland zitten, te betalen.

De aanvragen en de aan ven bedragen liggen lager d rig jaar. Toen werden 842 d ingediend, goed voor een r bedrag van 590 miljoen. Toch gaat het nog altijd o dossiers en grote sommen in 2016 werden slechts 34