

HAD JE TIEN MILJOEN

ONZE ULTIEME TIP TEGEN DE VERVELING: OP IMMOWEBSITES BUDGET 'ONBEPERKT' INGEVEN EN DAN WEGDROMEN BIJ DE PALEIZEN DIE OP UW SCHERM VERSCHIJNEN. MAAR HOE GAAN DE SUPERRIJKEN IN ONS LAND ECHT TE WERK WANNEER ZE EEN HUIS ZOEKEN? ZIJN ZIJ OOK GEFIXEERD OP AUTHENTIEKE ELEMENTEN EN EEN ZUIDGERICHTE TUIN? ONZE VROUW GING OP HUIZENJACHT MET TIEN MILJOEN EURO BUDGET. INCLUSIEF KOSTEN.

DOOR AN BOGAERTS FOTO'S ANNELIE VANDENDAEL

D

De eerste stap blijft alvast dezelfde: ik geef op de immowebistes in dat ik een minimumbudget van drie miljoen euro te besteden heb. En dan zien wat er gebeurt! Niet bijster veel, eigenlijk. Wanneer ik de appartementsgebouwen, horecazaken en investeringsgebouwen wegfilter, blijft er bitter weinig aanbod over. Miljonair zijn, het is moeilijker dan het lijkt. 'De hyperluxueuze huizen worden niet via de reguliere makelaars verkocht', zegt Guillaume Botermans. Botermans werkt bij Sotheby's, het prestigieuze veilinghuis dat zich sinds vier jaar in ons land ook met vastgoed bezighoudt. 'Een logische stap', zegt hij. 'Het cliënteel dat we over de vloer krijgen voor onze kunstveilingen is voor een groot stuk hetzelfde cliënteel dat ook

ettelijke miljoenen besteedt aan een huis. Bovendien zitten we met Sotheby's over de hele wereld. We krijgen dan ook regelmatig vragen vanuit het buitenland naar uitzonderlijke panden in België.'

De belangrijkste job van Botermans is netwerken. 'Wij organiseren privédiners in de huizen die we verkopen, om onze clientèle te verwennen en tegelijk een huis te laten zien.' Aangezien ik nog maar net (fictief) multimiljonair ben geworden, kunnen we dat chique diner voorlopig overslaan. Ik wil eerst een mooi huis scoren. Hoe gaat dat dan? 'Dan gaan we eerst eens uitgebreid praten', zegt Botermans. 'Ik wil graag ontdekken wat u zoekt, maar ik wil tegelijk te weten komen of u wel een valabele koper bent. Of u inderdaad de middelen

hebt die u pretendeert te hebben.' Lees: ze willen vermijden dat ik gewoon eens in het huis van een bekende hartchirurg wil gaan kijken, of in de villa van nonkel Harry waar de hele familie stikjaloers op is.

Uiteraard blijkt al snel dat ik géén valabele kandidaat ben en dat ik niet echt de middelen heb om bij Sotheby's te komen shoppen. Maar in de naam van de research stemt Botermans toch toe om me vier panden te laten zien. Ik wil dicht bij een grootstad wonen, dus we gaan voor de Brusselse en de Antwerpse rand. Wat mijn eisen voor de rest zoal zijn? 'Parkeerplaats', zeg ik vastberaden. Botermans moet lachen. 'Parkeerplaats zal er genoeg zijn hoor, mevrouw.' Is dat nu zo'n belachelijke vraag? »



Villa 1, Kapellen



VILLA 1

LIGGING: Kapellen.

STIJL: hedendaags met zwart-witte accenten.

PLUSPUNTEN: vergaderzaal en werkruimte die afgesloten kunnen worden van de rest van het huis, mooie tuin met zwembad en uitzicht over de Royal Antwerp Golf Club, een adembenemende badkamer.

PRIJS: +/- 6 miljoen euro

Mocht James Bond nog een optrekje in het Antwerpse zoeken, dan moet hij in Kapellen zijn. Allereerst omdat de locatie

van dit topvastgoed onvindbaar is voor de doorsnee gps, maar ook omdat het interieur hier zowel strak en luxueus is als heel gezellig en stoer. Ik hoor de sympathieke eigenares tot mijn verbazing vertellen hoe er geen binnenhuisarchitect aan te pas is gekomen. Hoe het huis net helemaal is afgewerkt en zij met haar gezin terug naar de binnenstad trekt, waar de dochter des huizes gaat studeren. Met de roestvrijstalen keuken, de vloeren in travertijn en de badkamer-balzaal in wit en zwart marmer heb ik het gevoel dat dit huis niet lang te koop zal staan. Dat ik hier snel zal

moeten beslissen. 'Meestal hebben we een deal na drie à vier bezichtigingen', zegt Dirk Hoebrechts van Sotheby's. Hij is verantwoordelijk voor de kastelen en het paardenvastgoed. 'Maar er zijn natuurlijk kopers die niet hoeven na te denken en meteen ter plekke toezeggen. Al zijn dat uitzonderingen.' De grootste markt voor de hyperluxe bevindt zich voor Sotheby's nog steeds in de Brusselse rand. 'Maar Antwerpen wint aan populariteit in het hyperluxesegment. Niet toevallig opent Sotheby's Realty deze zomer een vestiging in Antwerpen', weet Hoebrechts nog. »



VILLA 2

LIGGING: Brasschaat.

STIJL: klassieke Engels.

PLUSPUNTEN: de rustige omgeving, de grote woonoppervlakte van 900 m², het ruime binnenzwembad, de wijnkelder en de prachtige marmeren vloeren.

PRIJS: op aanvraag

Now we're talking! Ik volg de lange oprijlaan naar het gigantische landhuis met een tuin – of laten we dit gerust een ‘park’ noemen – van 3,5 hectare. Ik ben geen adept van de landelijke stijl, maar sinds de Netflixserie *The crown* weet ik de typisch Engelse stijl wel te smaken. En dan vooral wanneer die stijl van de hand van Axel Vervoordt komt. ‘Toen we het huis zeventien jaar geleden bouwden, is Vervoordt elke week bij ons langsgekomen om de werken op te volgen.’ Het huis barst dan ook van de antiekschatten. Paradepaardje is de ovaalvormige bibliotheek, die ooit als oude Franse apotheek door Vervoordt werd aangekocht. De architectuur van het landhuis werd aangepast aan de biblio-

theek, zodat die naadloos in het interieur paste. Om de bibliotheek niet nodeloos te onderbreken met ‘lelijke’ deuren werd een geheime deur geïnstalleerd. Alsof we ons in een Agatha Christie-verhaal bevinden, neemt de eigenaar trots een reeks valse boeken vast om daarachter de deur te laten zien. Dezelfde visuele truc wordt boven nog eens herhaald, waar een lift achter de boekenwand zit verstopt. Dit landhuis heeft het mooiste zwembad van alle bezochte huizen, en ook de vloeren in zwart-witte marmer die Vervoordt hier liet installeren zijn ongezien. Om nog maar te zwijgen van de handgeschilderde slaapkamers van de kleinkinderen. Hun badkamer is vermomd als circustent, op hun kamers staan namen en geboortedata vermeld. Dit huis herbergt niet alleen antiekschatten, maar ook heel veel emotionele bagage, zoveel is duidelijk. ‘Ikzelf heb niet zo veel problemen om dit huis achter te laten, mijn vrouw heeft het er iets moeilijker mee’, zegt de eigenaar. Omdat dit huis dicht aanleunt bij de cate-

gorie ‘kastelen’, wordt het bij Sotheby’s verkocht door Dirk Hoebrechts. ‘Ik kijk voor dit pand vooral naar het buitenland’, zegt hij. ‘De Vervoordt-stijl is zeer gegeerd bij onze Amerikaanse clientèle, die gewend is om heel ruim en riant te wonen.’ Als ik hier één ding heb ontdekt, dan is het wel dat zelfs luxe haar grenzen kent. Groot wonen is fantastisch, met het nodige personeel héél groot wonen nog beter, maar dit huis met gigantische tuin is voor mijn gezin te veel van het goede. Hoebrechts heeft al een mogelijke koper in gedachten. ‘Ik ben nu op zoek voor een Belg die in Silicon Valley carrière heeft gemaakt. Hij rekt Zuckerberg tot zijn vrienden en heeft een prachtig huis in Californië. Zijn vrouw – een New Yorkse – wil graag een pied-à-terre in Antwerpen. Ze is grote fan van Dries Van Noten’, zegt Hoebrechts met een uitgestreken gezicht. Waarna ik hem terloops meld dat mijn eigen huis nog dichterbij de Van Noten-boetiek ligt. En dat over alles onderhandeld kan worden. »



VILLA 3

LIGGING: Sint-Genesius-Rode.

STIJL: landelijke architectuur met modern interieur.

PLUSPUNTEN: bewoonbare oppervlakte van 900 m², Obumex-keuken, vijf slaapkamers, conciërgerie, garage voor acht auto's, binnenzwembad met verstelbare hoogte, hamam, jacuzzi en een grote tuin.

PRIJS: +/- 7 miljoen euro.

Dat mijn vraag naar parkeerplaats redelijk belachelijk was, blijkt nog maar eens wanneer ik bij het derde pand aankom. Op de oprit is plaats voor minstens acht auto's en binnen wordt het nog gekker, met een garagelift die auto's verplaatst van de gelijkvloerse garage (met plaats voor vier wagens) naar een ondergrondse garage met plaats voor nog minstens zes exemplaren. Als de huidige eigenaar hier zijn volledige oldtimercollectie in kwijt kan, dan zal mijn Opel Astra er ook wel in passen. Niet alleen de garagevloer, maar ook de vloer van het zwembad is verstelbaar, zodat je de ruimte ook als feestzaal kunt benutten. De eigenaar heeft het huis tien jaar geleden gebouwd met het

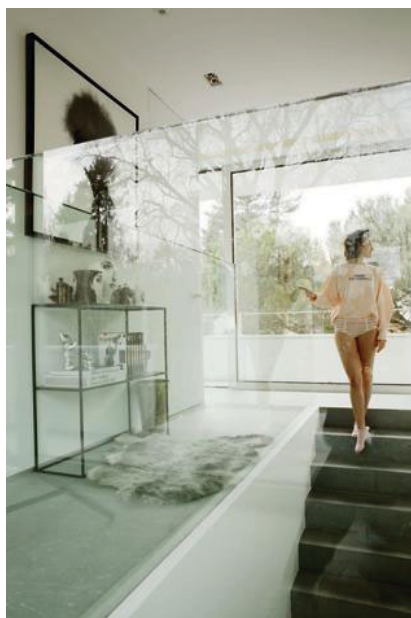
gerenommeerde bouwbedrijf Vlassak-Verhulst, volledig naar zijn eigen zin. 'Ik heb voor dit huis alles uit de kast gehaald', zegt hij. Het bijzondere aan een huizenjacht met Sotheby's is dat je bij voorkeur door de eigenaars zelf door het huis wordt geleid. 'Andere makelaars houden koper en verkoper angstvallig bij elkaar weg, wij beschouwen het als een meerwaarde', zegt Dirk Hoebrechts. 'België is in de paardenwereld een heel belangrijke plek. Zowel de dochter van Bill Gates als die van Steve Jobs heeft in ons land paarden staan. Ik specialiseer me in het zoeken van vastgoed waaraan maneges zijn verbonden.'

Een stal is er hier in Sint-Genesius-Rode niet bij, maar alle andere mogelijke luxesnuffjes wel: van een wijnkelder en een wellnessruimte tot een homecinema, een zwembad en een conciërgerie. Dat laatste blijkt in het luxevastgoed heel belangrijk: plaats om de au pair of de conciërge te laten inwonen. Ook heel belangrijk zijn witte muren. 'Om de kunstwerken tot hun recht te laten komen.' De huidige eigenaar geeft alvast het goede voorbeeld met een prachtig kunstwerk van de

Amerikaan Peter Halley. 'Over alle kunst hier in huis valt te onderhandelen.' Onder meer daardoor staat de vraagprijs van een hyperluxueus huis nooit volledig vast: bijna altijd wordt de mogelijkheid opengelaten om kunstwerken of meubilair mee over te kopen. En dan kan er al eens een miljoentje bij komen.

In een poging me niet te laten verblinden door de gigantische ruimtes en de designmeubelen, beslis ik enkele praktische onderwerpen aan te snijden. Klein beschrijf, dat zal er wel niet in zitten, lach ik voorzichtig. 'Er zijn aan dit vastgoed geen registratierechten verbonden', vertelt Botermans. 'De eigenaar verkoopt niet het huis, maar de vennootschap waarvan het huis deel uitmaakt. Een constructie die vaak wordt gebruikt om exuberante registratiekosten te omzeilen.' En wanneer kan ik erin? 'Morgen, als je wilt', zegt de eigenaar vastberaden. 'Ik kan makkelijk een tijdje in het Conrad Hotel gaan wonen. Dat heb ik in het verleden nog gedaan en eigenlijk is dat voor mij nog het goedkoopst, als je alle onderhouds- en personeelskosten hier in huis optelt.' »





VILLA 4

LIGGING: Ukkel.

STIJL: hedendaags.

PLUSPUNTEN: de architectuur van Bruno Erpicum en het interieur van Laurence Sonck. Oh ja, en de dressing van 9 meter lang.

PRIJS: ongeveer 3 miljoen euro.

De strakke, uitgepuurde vormen van dit huis verklappen meteen welke architect hier aan het werk is geweest. De Brusselaar Bruno Erpicum plantte al adembenevende villa's neer aan de Middellandse Zee en in de Verenigde Staten, al blijft zijn thuisstad Brussel hem boeien. Daarom doet hij ook – naar zijn normen – kleinere projecten zoals deze villa in Ukkel. Interieurarchitecte Laurence Sonck, die ook al een mooi palmares opbouwde in binnen- en buitenland, richtte het pand strak maar gezellig in. Opnieuw met genoeg witte muren om alle moderne kunst kwijt te raken. En met héél veel corian, een superstevig wit materiaal dat maakt dat het huis er na vijf jaar nog splinternieuw uitziet. 'Bij dit huis zie ik een designminnend koppel of gezin dat geen tijd heeft om zelf nog alles in te richten,' zegt Botermans.

Voor hem is het elke keer opnieuw zoeken naar dat juiste dekseltje op zijn luxepotjes. 'Gemiddeld staat een villa ongeveer zes maanden bij ons te koop. Het is echt een kwestie van de juiste match maken. Het budget is meestal niet de eerste bekommernis van ons publiek. Onze klanten willen dat de verhouding tussen wat ze krijgen en wat ze betalen goed zit. Wanneer ze helemaal weg zijn van een pand, doet de prijs er niet echt toe. Ze kopen ook niet alleen een huis, maar een lifestyle. Mensen moeten zich meteen kunnen zien wonen in het huis,' zegt Botermans. 'Wat niet wil zeggen dat er niet onderhandeld wordt. Natuurlijk wel. Vaak zijn zowel kopers als verkopers succesvolle zakenmensen, geen van beide partijen wil het onderspit delven.' Waarom ze in hemelsnaam zo'n mooi huis gaat verkopen, vraag ik Laurence nog. 'Omdat ik intussen al met andere projecten bezig ben, onder andere op Ibiza.' Je voelt in dit huis dat alles klopt: van de vloeren en de binnendeuren tot de designmeubels en de decoratieve krukjes in huis. Voor mijn persoonlijke smaak misschien net iets te strak en te wit, maar ik kan zeker zien hoe een rijk hipstergezin hier gelukkig van kan worden.

HET VILLAVERDICT

Omdat ik zelf ook graag zo dicht mogelijk bij Dries Van Noten woon en al eens graag een fles champagne kraak tegen een zwarte marmeren badkamerwand, gaat mijn ingebeelde budget zonder enige twijfel naar de villa in Kapellen. Maar wat nu echt de doorslag gaf? De bewoners zelf. Net zoals het een ervaring was om hyperluxueuze panden te bezoeken, was het interessant om de welgestelde bewoners te ontmoeten. Mensen die graag over hun carrière praten, maar die vaak achterdochtig zijn tegenover journalisten. Mensen die het 'gemaakt' hebben in hun leven en allemaal nog minstens één huis in het buitenland bezitten. Mensen die me hebben omvergeblazen met praatjes, of die me hebben gepaaid met koffie en koekjes. Maar alleen bij Cindy uit Kapellen had ik het gevoel: in jouw huis wil ik wonen. Aan jou wil ik mijn fortuinen geven in ruil voor een stukje paradijs. www.sothebysrealty.be

EINDE

