

Hein Deprez na de mislukte Dole-deal

'Ik een geslagen hond?
Totaal niet!'

ONDERNEMEN P19

DE TIJD

weekend

zaterdag 6 januari 2018
www.tijd.be



Kris Peeters

'CD&V is geen
belastingpartij'

POLITIEK P6-7

Ruzie en vrede
Wordt
bemiddelen
het nieuwe
procederen?

VERDER P45-47



Keuzestress op
het Autosalon
Zo vindt u de
juiste wagen

NETTO P37-38

KBC-topman Johan Thijs

De beste
Vlaamse
manager
ter wereld

DEBAT P11-12



Het jaar
van de raket
Het wordt
drukker
dan ooit
in de
ruimte

DEBAT P14-15



Gids voor
fijnproevers
De boeken,
films, tv-series
en expo's van
het voorjaar

VERDER P48-50

Viva CES
Las Vegas
De nieuwe
trends in tech

#TIJD P22

Luxevastgoed Knokke breekt alle records

Versluys verkoopt appartement voor 15 miljoen euro

PATRICK LUYSTERMAN

De markt van het luxevastgoed in België presteerde in 2017 uitzonderlijk sterk. Dat blijkt een rondvraag van De Tijd. Knokke is de uitschieter.

De vastgoedontwikkelaar Versluys, gespecialiseerd in luxevastgoed aan de kust en in handen van Bart Versluys en Marc Coucke, verkocht vorig jaar in Knokke een appartement van het project One Carlton, de hoek van de zeedijk en het Albertplein (bekend als de 'Place m'as-tu vu'), voor ruim 15 miljoen euro. Goed voor bijna 30.000 euro per vierkante meter. Dat is in België zeer uitzonderlijk. De koper is een Belg. En het is niet Marc Coucke zelf.

Cambier De Nil, de belangrijkste makelaar in Knokke en de grote specialist voor het Zoute, schat dat vorig

3,5 miljoen

Luxevilla's in het Zoute kosten
2 à 3,5 miljoen euro.

jaar in Knokke 500 appartementen en villa's van eigenaar veranderden. Zelf verkocht het kantoor in Knokke 111 panden tegen een gemiddelde prijs van 1,5 miljoen euro.

De prijzen zijn volgens de makelaar in Knokke in een jaar tijd met 5 à 10 procent gestegen. Voor een appartement met zeezicht wordt in Knokke 900.000 à 1,1 miljoen euro neergegeteld. In het Zoute is dat 1,3 à 1,5 miljoen euro. Luxevilla's zitten in de vork van 2 à 3,5 miljoen euro.

Op het onlineplatform Luxevastgoed is de gemiddelde vraagprijs voor een appartement met zeezicht paradoxaal genoeg met 20 procent gedaald. Dat komt omdat de markt van de betere appartementen stilaan is leeggekocht, waardoor de mindere appartementen overblijven, die ook goedkoper zijn. **P3**

Nekschot voor Eurostadion in Brussel

BARBARA MOENS
EN DRIES BEROVOET

Het Eurostadion op parking C van de Heizel is op sterven na dood nu de Vlaamse administratie over de hele lijn een negatief advies voor de bouw- en milieuvergunning geeft. De Tijd kon het advies inkijken van de bevoegde commissie, waarin twintig Vlaamse administraties ziten.

De hoofdreden is dat projectontwikkelaar Ghelamco te creatief om-

springt met de wettelijk toegestane maximale oppervlakte. Hij gebruikt volgens de administratie niet 50.000 m², maar meer dan 100.000 m² voor zijn voetbalgerelateerde activiteiten. Dat is dubbel zo veel als toegestaan.

Vlaams minister van Omgeving Joke Schauvliege (CD&V) moet op basis van het advies uiterlijk eind januari beslissen over de vergunning voor het geplande stadion op parking C. In theorie kan Schauvliege het negatief advies naast zich neer-

leggen, maar het is duidelijk dat ze politiek amper manoeuvreerruimte heeft. Ze kan bijna niet anders dan het Eurostadion kelderen, zeker omdat coalitiepartner N-VA tegen het project is gekant.

In dat geval is het voor Ghelamco terug naar af. De projectontwikkelaar kan een nieuwe vergunning voor een kleiner project aanvragen. Maar de vraag is of het commercieel interessant blijft om opnieuw jarenlang te procederen voor een fors gekrompen stadion. **P5**

VOORAAN PAGINA 4

Japanners
kapen Belgische
biotech weg

ONDERNEMEN PAGINA 22

CEO Philips over
de transformatie
van een icoon

DEBAT PAGINA 18

FT-columnist
Tim Harford over
echt en fake news

MARKTEN PAGINA 24

BEL 20	+0,96%	4.097,04	↑
EUROSTOXX 50	+1,09%	3.607,63	↑
DOW JONES	+0,88%	25.295,87	↑
EURO IN DOLLAR	-0,28%	1,2038	↓
REND. OLO 10 JAAR	+1 basisptn	0,66%	↑
GOUD \$/Ounce	-0,03%	1.314,50	↓

Dagblad,
50 ste jaargang
nr. 12390, 52 pagina's
BEL €4,00 LUX €4,50 NL €5,00



De Aandelengids.

Zaterdag 13 januari gratis bij De Tijd.

LIVE LOVE GIVE
RRINTERIEUR.BE
WINTER SALES
OPEN ON SUNDAY
HAPPY 2018
RRinterieur

GEEF TOE, U WAS EROP
AAN HET WACHTEN.
ONTDEK BINNENIN
DE NIEUWIGHEDEN EN
SALONCONDITIES VAN BMW.
Echt rijplezier
BMW

Zelfs zonder Fransen was 2017 een grand cru voor Belgisch luxevastgoed

Van Knokke tot het hartje van Brussel. Van Sint-Genesius-Rode tot Sint-Martens-Latem. Overal was de markt voor het luxevastgoed in goeden doen.



One Carlton in Knokke, met penthouse van 15 miljoen euro.

PATRICK LUYSTERMAN

Na de financiële crisis van 2008 kende de markt van het luxevastgoed in België zeven magere jaren. In 2016 was voor het eerst sprake van een zeer goed jaar. 2017 werd nog beter, blijkt uit een rondvraag van De Tijd.

1

Kust boert goed over hele lijn

De vastgoedontwikkelaar Versluys realiseerde in 2017 een recordomzet aan de kust van 160 miljoen euro, met een gemiddelde verkoopprijs van 800.000 euro en een uitschieter van 15 miljoen euro, de penthouse op de One Carlton in Knokke. Hij is niet de enige die gouden zaken doet aan de kust. '2017 was voor ons even goed als het uitzonderlijke jaar 2016, te vergelijken met de boom van tien jaar eerder, de periode van de Eenmalige Bevrijdende Aangifte', weet Paul Breers van POC Partners. Vorig jaar zette zijn groep, gespecialiseerd in nieuwbouw en verkavelingen aan de kust, 100 wooneenheden in de markt in Knokke en De Haan. Zo'n 40 procent zat in de prijsklasse boven 750.000 euro.

En de rest van de kust en de bestaande markt? Makelaar Caenen zit zowel in de nieuwbouw als in de markt van het bestaande vastgoed. 'In 2015 verkochten we 278 woningen aan de kust. In 2016 kwamen we uit op 450. 2017 zullen we minstens evengoed hebben afgesloten, met vrijwel evenveel nieuwe als bestaande appartementen. Nieuwbouw werd misschien 2 à 3 procent duurder, vrij stabiel dus. Voor woningen ouder dan 25 jaar blijven de prijzen dalen. Er is aan de kust in het algemeen geen tekort aan tweede verblijven', stelt Gregory Caenen. Paradoxaal dalen de vraagprijzen voor appartementen met zeezicht (*grafiek*). Dat komt omdat de betere en dus duurder appartementen leeg zijn gekocht. Wat overblijft, zijn de mindere appartementen, die minder duur zijn.

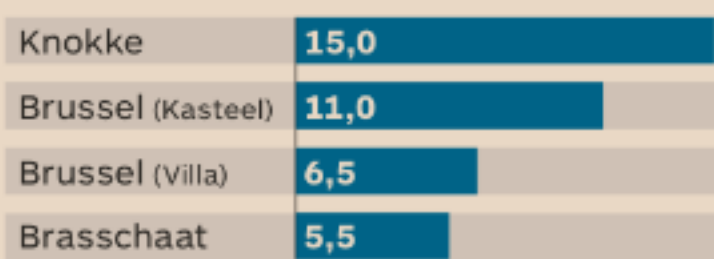
ER ZIJN MINDER LUXEWONINGEN IN DE AANBIEDING DAN IN 2016



HOOGSTE VRAAGPRIJZEN IN BELGIË



ENKELE VAN DE DUURST VERKOCHE LUXEWONINGEN IN BELGIË (in miljoen)



SINT-GENESIUS-RODE BLIJFT DE DUURSTE GEMEENTE



*Niet voldoende transacties voor 2016

VRAAGPRIJS VAN LUXEWONINGEN MET ZEEZICHT DAALT FORS TEGENOVER 2016



Bron: www.luxevastgoed.be / Immodeluxe / Eigen rondvraag

2

Brussel laat terreur achter zich

'Sinds 2016 wordt in Brussel meer gekocht', stelt Guillaume Botermans, de voorzitter van Sotheby's International Realty, de vastgoedzuster van het gelijknamige veilinghuis. Sotheby's opende pas in 2014 een kantoor in Brussel. Sindsdien heeft het al voor 206 miljoen euro luxevastgoed in het Brusselse verkocht, waarvan 85 miljoen euro in het voorbije jaar. Er werd een kasteel van 11 miljoen euro verkocht. Een villa in Ukkel naar een ontwerp van Marc Corbiau veranderde voor 6,5 miljoen euro van eigenaar.

Ook de Brusselse vastgoedmakelaar Lion uit Oudergem, gespecialiseerd in het absolute topsegment, is positief. '2017 was beter dan 2016. De terreurdreiging weegt niet meer op de markt. De toestand in het centrum van de stad, met de voetgangerszone, de burgemeesterswissel, de rellen..., heeft er ongetwijfeld toe bijgedragen dat we vooral zaken deden in Elsene, de Louizalaan en Hertoginnedal', stelt Suzanne Belgeonne van Lion. Grote prijsstijgingen ziet ze niet.

Ook de nieuwbouwmarkt doet het niet slecht. 'Na de aanslagen was er wat aarzeling, maar dat is voorbij', stelt Roeland Vandenbrande van Immobel. De interesse voor nieuw luxevastgoed mag ook niet worden overschat. Na drie jaar zijn enkele

van de duurste appartementen op de hoogste verdiepingen van Upsite, de woontoren aan het Kanaal, nog steeds niet verkocht.

Opvallend is dat de Fransen niet meer de grote trekkers waren van de markt. Onder president François Hollande, die de grote vermogens viseerde, vluchtten veel Fransen naar België. Ze kochten massaal woningen in Elsene en Ukkel. Nu wachten veel Fransen af en huren ze in Brussel, voor soms 15.000 euro per maand. De Belgen hebben moeiteloos de rol van de Fransen overgenomen.



Een villa van architect Marc Corbiau, met een woonoppervlakte van 1.000 m², werd in Ukkel voor 6,5 miljoen euro verkocht. © SOTHEBY'S

3

Ergste voorbij in Antwerpen

De markt in de provincie Antwerpen zit nog lang niet op het niveau van tien jaar geleden. Enkele decennia lang hadden vermogende Nederlanders zich er om fiscale redenen gevestigd. Jarenlang hadden ze de prijzen van Ravels tot Brasschaat de hoogte ingedreven. Dat stopte in 2007.

Tot vorig jaar was in het Antwerpse enkel een behoorlijke activiteit in het marktsegment van 400.000 tot 800.000 à 900.000 euro. Nu is er ook meer leven in het iets duurdere segment. Van de prijzen van tien jaar geleden is er zeker geen sprake. In dat luxesegment waren er prijsdalingen van 30 à 40 procent', stelt Nik De Boer van het gelijknamige kantoor. Veel van die woningen liggen ten noorden van Antwerpen. Weinig vermogende Belgen willen daar wonen. De mobiliteitsproblematiek is te groot.

Er wordt nog veel verkocht onder de kostprijs. Toch heeft Antwerpen voldoende potentieel. Sotheby's gaat in Antwerpen zijn tweede kantoor openen. Volgens Sotheby's zijn in de provincie 480 woningen (huizen en appartementen) op de markt in de prijsklasse van minstens 1 miljoen euro. De gemiddelde vraagprijs is 2 miljoen, vooral in Brasschaat, Kapellen, Schilde en Schoten.

4

Alle lichten staan op groen

De sterke prestatie van het luxevastgoed komt niet onverwacht. Het hele plaatje zit goed. Het geld is goedkoop. Het spaarboekje brengt niets meer op. En de Belg gelooft sterk in vastgoed. In tegenstelling tot in andere landen werd hij niet geconfronteerd met een zware vastgoedcrisis. Veel ondernemers hebben ook mooie winsten gemaakt met hun bedrijven. Zelfstandigen hebben tegen een mooie prijs hun bedrijf verkocht of hebben er via een kapitaalvermindering cash uitgehaald. 'Veel mensen verkopen aandelen als ze een mooie winst op hun beleggersportefeuille hebben. Niet als ze er verlies op hebben. Menige Belg verzilverd zijn papieren winst en investeert die in vastgoed', stelt Bart van Opstal, notaris in Oostende.

5

Zon en wolken in 2018

De kans is klein dat het klimaat snel omslaat. Met meer dan gewone aandacht wordt wel gekeken naar de impact van de invoering van de verlaagde registratie-rechten. Die dalen midden dit jaar van 10 naar 7 procent. Mogelijk houden enkele vastgoedinvesteerdere zich daarom even in. De verlaging geldt niet voor de markt van de tweede verblijven. Voor de kust zal de verlaging dan ook weinig van tel zijn.

Bij de nieuwbouw wordt vooral gekeken naar de impact van de verstrenging van de bouwnorm van E40 naar E30. 'We hebben in 2017 snel nog acht bouwvragen ingediend voor in totaal 450 woningen. Die E30 is geen goede zaak voor de bouw- en de vastgoedmarkt', vreest Bart Versluys.