

# immozine

N°30





OYSTER PERPETUAL DAY-DATE 40  
IN 18 CT WHITE GOLD

OFFICIAL ROLEX RETAILER

**Woertys**

KUSTLAAN 253 - 8300 KNOKKE-HEIST  
TEL: 050/49.05.02

ROLEX BOUTIQUE

  
**ROLEX**

## VOORWOORD PRÉFACE

Door / Par

Gregory De Bisscop, CEO



## PRESTIGE AND EXCELLENCE

**Chosen by presidents, world leaders and visionaries.**  
Launched in 1956, it was the first watch to display the date and day in full. Available exclusively in 18 ct gold or platinum, and in 26 different languages, it continues its legacy as an icon of achievement. **The Day-Date.**

#Perpetual

Het zijn spannende tijden in en rond Knokke-Heist met tal van mooie bouwprojecten op til. Binnen de lijnen van de hoogbouwnota van het gemeentebestuur, worden binnenkort drie landmarks opgeleverd. De Heldentoren in Heist wordt de hoogste van de drie, Lake District vormt een baken bij het binnenrijden van Knokke en de reeds afgewerkte One Carlton torrent boven het binnenkort volledig vernieuwde Albertplein uit.

Duinenwater is als nieuwe wijk veruit de grootste leverancier van nieuwe vastgoedunits. De omgeving raakt ondertussen volgebouwd, de gehoopte bouwstart van de veelbelovende Jack Nicklaus Golf zou de kers op de taart vormen. Daarnaast kiest de gemeente dit jaar ook het definitieve ontwerp voor het toekomstige casino.

Met al deze projecten in aantocht rijzen veel vragen. In welke mate is Knokke-Heist immuun tegen de weerslag van de oorlog, inflatie, stijgende rentes en de dreigende recessie? Daarbij komt een extra uitdaging in de vorm van steeds moeilijker wordende vergunningstrajecten. We zien op ons Knoks eiland enkele duidelijke tendensen die we in deze editie uitvoerig uiteenzetten.

Ook op fiscaal vlak bieden we interessante inzichten. Zo informeren we u graag over een naar onze mening te weinig gebruikte aankoopoptie en gaan we in op de taks voor vakantieverhuur.

Tot slot presenteren we een selectie uit ons uitgebreid vastgoedaanbod. Dat doen we aan de hand van de basiswaarden van ons kantoor: vertrouwen, een gouden netwerk en een uitmuntende service. Voor persoonlijk advies nodigen we u graag uit in ons totaal vernieuwd kantoor. Welkom!

Ik wens u alvast veel leesgenot en een mooie zomer toe!

Ça bouge à Knokke-Heist et aux alentours ! Une foule de grands projets de construction se profilent à l'horizon. Trois points de repère sortiront prochainement de terre dans le cadre de la « Hoogbouwnota » (politique de l'administration communale en matière de bâtiments élevés). La Heldentoren à Heist culminera le plus haut, Lake District indiquera fièrement l'entrée de Knokke et One Carlton (déjà achevé) dominera l'Albertplein, qui fera bientôt l'objet d'une rénovation totale.

Le nouveau quartier Duinenwater sera de loin le plus grand fournisseur de nouvelles unités immobilières. En attendant, le site se remplit. Le début tant espéré de la construction du Jack Nicklaus Golf, plein de promesses, serait la cerise sur le gâteau. C'est aussi cette année que la commune choisira le projet définitif du futur casino.

Ce programme chargé soulève de nombreuses questions. Dans quelle mesure Knokke-Heist est-elle à l'abri des effets de la guerre, de l'inflation, de la hausse des taux d'intérêt et de la récession qui s'annonce ? Autre défi : la complexification des procédures d'octroi de permis. Des tendances claires se dessinent à Knokke : nous les détaillerons dans ce numéro.

Nous vous donnerons aussi des informations intéressantes sur le plan fiscal. Nous vous présenterons notamment une option d'achat trop peu utilisée selon nous. Nous évoquerons également la taxe sur les locations de vacances.

Enfin, nous présenterons une sélection tirée de notre large offre immobilière. Le tout dans l'optique des valeurs fondamentales de notre entreprise : la confiance, un réseau en or et un service impeccable. Vous souhaitez des conseils personnalisés ? Poussez la porte de notre agence entièrement rénovée. Bienvenue !

Bonne lecture et bel été !

# One Carlton

## PLACE M'AS-TU VU

One Carlton is de ultieme pièce de résistance op het Albertplein in Knokke-Zoute. Een project buiten categorie gelegen op de meest prestigieuze locatie van Knokke. De beeldbepalende architectuur en uitzonderlijke hoge afwerkingsgraad maken dit project het meest exclusieve aan onze Belgische kust. Ontdek de laatste 3 appartementen, exclusief te koop bij immo BiS.

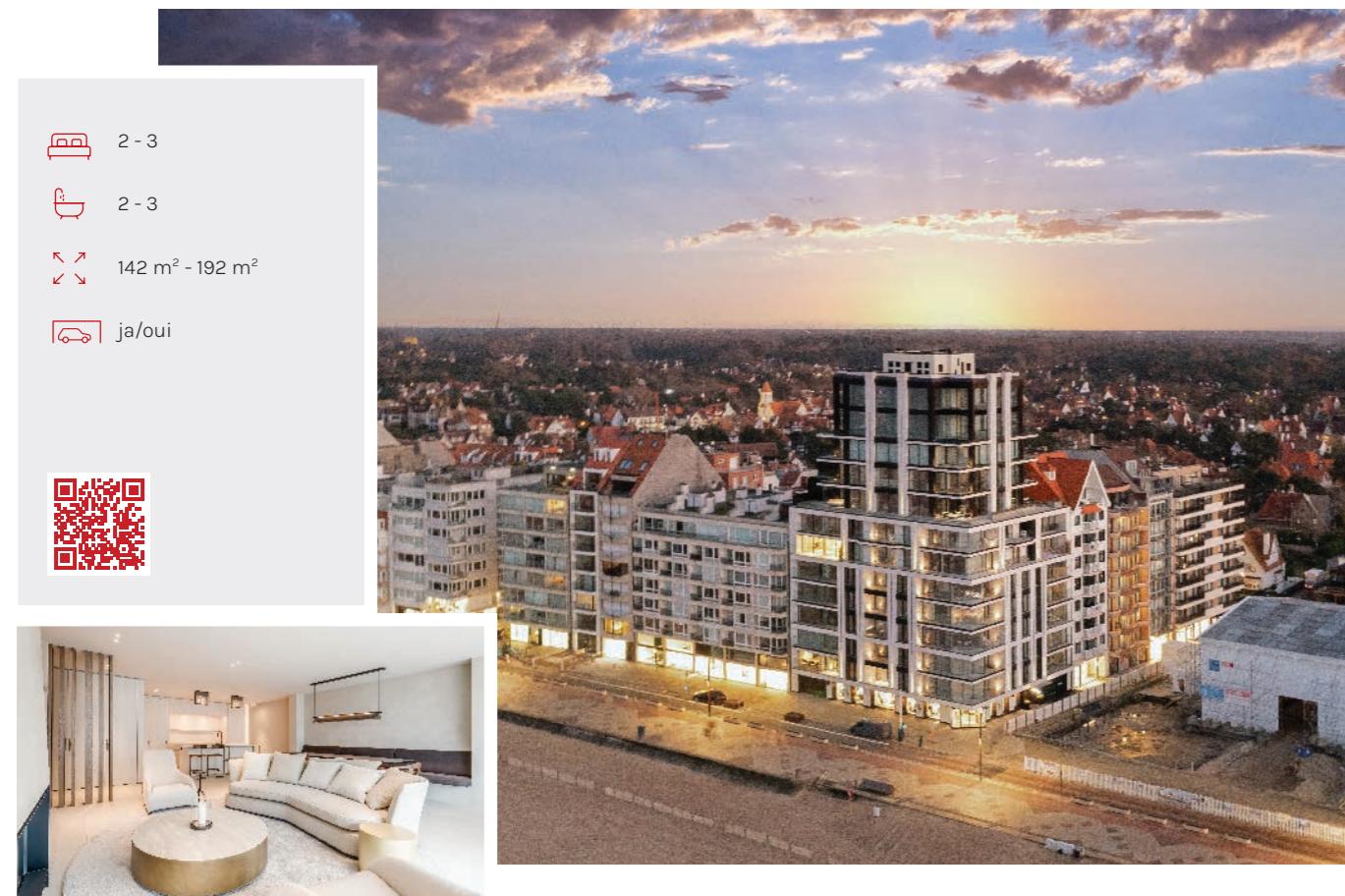
We bieden u een exceptioneel 2 slaapkamer appartement, afgewerkt door Obumex naar de allerhoogste standaard en met het hoogste comfort. Verder is ook het appartement op de 6de verdieping, met frontaal zeezicht en een oppervlakte van 192m<sup>2</sup> nog beschikbaar. Als laatste bieden we u een 2 slaapkamer appartement met zonneterras en open zicht op zee en het Albertplein.

Wenst u meer informatie en een bezoek in te plannen om de laatste exclusieve appartementen zelf te ontdekken? Contacteer ons voor bezoek.

One Carlton est la pièce de résistance sur la place Albert au Knokke-Zoute. C'est un projet hors catégorie à l'endroit le plus prestigieux de Knokke. Grâce à son architecture dominante combinée avec un niveau de finition exceptionnel et des vues panoramiques sur mer, One Carlton est le projet le plus exclusif de notre côte Belge.

Nous vous présentons un appartement exceptionnel de 2 chambres à coucher, dont les finitions ont été réalisées par Obumex selon les normes les plus élevées et avec le plus grand confort. En outre, l'appartement du 6ème étage avec vue frontale sur mer et d'une surface de 192m<sup>2</sup> est également encore disponible. Enfin, nous vous proposons un appartement de 2 chambres à coucher avec terrasse ensoleillée et vue sur mer et la place Albert.

Souhaitez-vous obtenir plus d'informations et prendre rendez-vous pour découvrir les derniers appartements exclusifs ? Contactez-nous pour une visite.



## Ocean Drive KUSTLAAN ZOUTE

De Ocean Drive bevindt zich langs de mondaine Kustlaan met zijn exclusieve boetieks en modehuizen. De residentie met zicht op de Approach golf nabij het Zwin en de Zeedijk staat garant voor exquis genieten in alle rust. De luxueus afgewerkte appartementen beschikken over grote zuid gerichte terrassen. Ondergrondse garages beschikbaar. Signature Versluys top afwerking gegarandeerd.

La résidence Ocean Drive est située le long de la très en vogue Kustlaan et ses boutiques exclusives et maisons de couture. Cette résidence orientée plein sud se trouve à proximité de l'Approach Golf et à deux pas du Zwin et de la digue. Les appartements aux finitions luxueuses disposent de grandes terrasses. Des garages souterrains sont disponibles. Achèvement haut de gamme garanti par le promoteur renommé Groep Versluys.



Een realisatie / un projet de:





INDOOR & OUTDOOR

Furniture specialists

KNOKKE - LUXEMBURG - NIEUWPOORT

RR GARDEN NOW OPEN - KUSTLAAN 39, KNOKKE

RRINTERIEUR.BE





1

## Maak handig gebruik van de fiscale voordelen bij uw aankoop!

### KOOP UW EENGEZINSWONING IN KNOCKE-HEIST AAN 3% REGISTRATIERECHTEN.

Vastgoed aankopen als particulier kan heel kostenefficiënt zijn. Zo kunt u een eengezinswoning aankopen tegen 3% registratierechten. We merken dat veel kopers in Knokke-Heist deze optie niet overwegen, terwijl ze nochtans heel wat kan opleveren. Een snelle berekening leert ons dat u voor **90.000 euro aan registratierechten kunt besparen** per gespendeerd miljoen. Bij de aankoop van een villa van 6 miljoen euro bespaart u dus 540.000 euro. Die besparing op zich is natuurlijk al mooi meegenomen, maar het laat ook toe om duurder vastgoed aan te kopen met dezelfde middelen. Als u weet dat de registratierechten op tweede verblijven 12% bedragen, is het snel duidelijk dat u op deze manier het grootste fiscaal voordeel bekomt.

#### DE VOORWAARDEN VOOR DIT GUNSTREGIME:

- Het moet gaan om de **zuivere aankoop van een residentiële woning** door een natuurlijk persoon. Ruil of iets dergelijks is dus uitgesloten en ook gronden en nieuwbouwwoningen komen niet in aanmerking.
- De **geheelheid volle eigendom** moet worden aangekocht. Er is een verdeling mogelijk tussen vruchtgebruik en naakte eigendom, voor zover voldaan wordt aan de andere voorwaarden.
- Het is verplicht om het **domicilie** hier te vestigen **binnen de drie jaar** na de ondertekening van de notariële akte.
- U mag op datum van de ondertekening van de authentieke akte **geen volle eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond**. Er bestaat een uitzondering waarbij de oorspronkelijke enige volle eigendom binnen de twee jaar verkocht moet worden. Daarbij moet het causaal verband tussen beide eigendommen worden aangetoond.

BIS-TIP: De notaris neemt deze zaken verplicht op in de akte, maar even nakijken kan nooit kwaad!

Heeft u al vastgoed in portefeuille? Dan kan een verschuiving in uw bestaand patrimonium soelaas brengen voor u overgaat tot de aankoop van het toekomstige eerste verblijf. U kunt bijvoorbeeld 10% van een tweede verblijf schenken aan uw partner of kinderen. Ook het bezitten van ander vastgoed in naakte eigendom, in onverdeeldheid of via een venootschap hoeft geen obstakel te zijn.

Wij hopen alvast dat de overheid dit cadeau niet aan banden legt via bepaalde beperkingen in aankoopbedragen.

## Utilisez les avantages fiscaux lors de votre achat et rénovation totale de votre première habitation.

### PAYEZ 3 % DE DROITS D'ENREGISTREMENT POUR L'ACHAT D'UNE MAISON UNIFAMILIALE À KNOCKE-HEIST

Il peut s'avérer très rentable pour un particulier d'acquérir un bien immobilier. Il est notamment possible d'acquérir une maison unifamiliale avec des droits d'enregistrement à 3 %. Nous constatons qu'à Knokke-Heist, de nombreux acheteurs n'envisagent pas cette option alors qu'elle peut rapporter gros. Un rapide calcul nous apprend que vous **pouvez économiser 90.000 euros de droits d'enregistrement** par million dépensé. Vous gagnez donc 540.000 euros à l'achat d'une villa de 6 millions d'euros. Un gain non négligeable, qui vous permet d'acquérir un bien plus cher avec les mêmes fonds. Quand on sait que les droits d'enregistrement sur les résidences secondaires s'élèvent à 12 %, on comprend vite qu'il s'agit de la solution la plus avantageuse sur le plan fiscal.

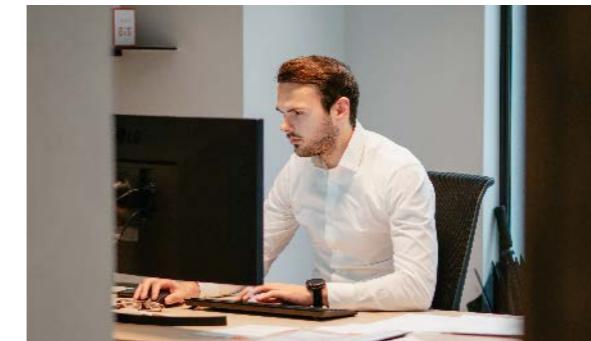
#### QUELLES SONT LES CONDITIONS ASSOCIÉES À CE RÉGIME PRÉFÉRENTIEL ?

- Il doit s'agir de **l'acquisition pure d'un bien immobilier résidentiel** par une personne physique. Les échanges ou opérations assimilées ne sont donc pas concernés, pas plus que les terrains et les constructions neuves.
- L'achat doit porter sur la **totalité en pleine propriété**. Une scission entre l'usufruit et la nue-propriété est possible, tant que les autres conditions sont remplies.
- Il est obligatoire d'y établir son **domicile dans les trois ans** qui suivent la signature de l'acte notarié.
- Vous ne pouvez **pas être plein propriétaire d'une autre propriété ou d'un terrain à bâtir** à la date de la signature de l'acte authentique. Une seule exception : la pleine propriété antérieure doit être vendue dans les deux ans. Dans ce cas, le lien de causalité entre les deux biens doit être démontré.

LE CONSEIL DE BIS : le notaire est censé inclure ces éléments dans l'acte, mais mieux vaut vérifier!

Vous avez déjà des biens immobiliers dans votre portefeuille ? Un transfert de votre patrimoine existant peut s'avérer utile avant l'achat de la future résidence principale. Envisagez, par exemple, de donner 10 % d'une résidence secondaire à votre conjoint ou à vos enfants. La possession d'autres biens immobiliers en nue-propriété, en indivision ou dans le cadre d'une société ne constitue pas non plus un obstacle.

Reste à espérer que le gouvernement ne restreindra pas ce cadeau en limitant les prix d'achat.



2

### LES FRAIS DE ENREGISTREMENT DE 1 % EN CAS DE RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES MAJEURES

Vous réalisez une rénovation énergétique majeure dans l'habitation unique que vous avez achetée ? Dans ce cas, les frais de enregistrement n'est dû qu'à hauteur de 1 %. L'acquisition d'une maison unifamiliale offre donc des avantages à la fois financiers et écologiques à l'investisseur particulier. Mais **en quoi consiste une rénovation énergétique majeure** ? Le décret énergétique relatif à la démolition et à la reconstruction pose deux conditions. Premièrement, les éléments qui contribuent au climat intérieur (installations destinées au chauffage par géothermie et le chauffage au sol...) doivent être entièrement remplacés. Deuxièmement, au moins **75 %** des cloisons existantes et neuves qui entourent le volume et qui sont en contact avec l'environnement extérieur doivent être **isolées**.

#### De voorwaarden voor 1% voorkooprecht:

- De ingrijpende energetische renovatie gebeurt in de **enige aangekochte woning**.
- De werken moeten binnen de **zes jaar** worden uitgevoerd.
- Het is verplicht om het domicilie hier te vestigen **binnen de zes jaar**.
- De renovatie moet met een **erkende architect** gebeuren d.m.v. een **bouwaanvraag**.





3

### TWEEDEVERBLIJFTAKS OF TAKS VOOR VAKANTIEVERHUUR BETALEN?

Met de **tweedeverblijftaks** wil men leegstand en speculatie tegengaan in Knokke-Heist. Deze taks bedraagt **790 euro** en is momenteel zowel van toepassing op wie zijn tweede verblijf louter zelf gebruikt als op wie het verhuurt. Vanaf **aanslagjaar 2024** zal de taks er voor de verhuurders echter compleet anders uitzien.

**De minimumbelasting wordt vastgesteld op 1.000 euro per toeristisch logies.** Indien er meer dan vier bedden aanwezig zijn, zal per bed 250 euro extra worden aangerekend. Zijn er bijvoorbeeld zes dubbele bedden, goed voor 12 slaapplaatsen? Dan zal de belasting 3.000 euro bedragen.

Toch wordt de afweging tussen de te betalen taksen en potentiële verhuurinkomsten wat zwaarder. Bij **vakantieverhuur** is het belangrijk om te weten dat vastgoed in een woongebied met verblijfsrecreatie **maximaal vier periodes van één maand** verhuurd mag worden. Is er geen verblijfsrecreatie? Dan geldt een maximum van één korte en één lange periode. Als verhuurder is het van cruciaal belang om **tijdig de nodige registraties en betalingen** uit te voeren. Anders kunnen er boetes en juridische consequenties volgen. Wij hopen alvast dat onze gemeente verstandig omgaat met het beleid en de **meerwaarde van trouwe huurders** voor de Knokse economie blijft inzien.

4

### STRENGERE REGELS VOOR DE PLAATSING VAN IMMOBORDEN.

De **wildgroei aan immoborden in Knokke-Heist is verleden tijd**. Recent werd een algemene politieverordening goedgekeurd waarin bepaald is dat alle borden met 'verkocht' of 'verhuurd' **binnen de twee weken** na de succesvolle transactie moeten verwijderd zijn. Daarnaast zijn de typische V-borden niet langer toegelaten op het gelijksvloers en wordt vanaf 1 juni 2023 slechts één V-bord per woning toegelaten. Voor huizen en villa's mag slechts één bord op een L-paal geplaatst worden. Zo wil de gemeente opnieuw meer rust creëren in het straatbeeld.

### TAXE SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES OU TAXE SUR LES LOCATIONS DE VACANCES ?

La **taxe sur les résidences secondaires** vise à lutter contre l'inoccupation et la spéculation à Knokke-Heist. Cette taxe de **790 euros** s'applique actuellement, d'une part, aux personnes qui n'utilisent leur résidence secondaire qu'elles-mêmes et, d'autre part, à celles qui la louent. Cette taxe sera néanmoins totalement remaniée pour les bailleurs à partir de l'**exercice d'imposition 2024**.

**L'impôt minimal s'élèvera à 1000 euros par logement touristique**, auxquels viendra s'ajouter une taxe de 250 € par lit en présence de plus de quatre lits. Un exemple: si le logement comprend six lits doubles, soit 12 couchettes, la taxe s'élèvera à 3 000 euros. Il faut néanmoins mettre en balance les taxes à payer et le revenu locatif potentiel. En ce qui concerne les **locations de vacances**, un bien situé dans une zone résidentielle dotée d'infrastructures de séjour récréatif peut être loué pendant **quatre périodes d'un mois** maximum. En l'absence d'infrastructures de séjour récréatif, le maximum est fixé à une courte période et une longue période. Le bailleur doit impérativement effectuer les **enregistrements et les paiements nécessaires** à temps, faute de quoi il s'expose à des amendes et des actions juridiques. Nous espérons que notre commune appliquera cette politique raisonnablement et continuera à percevoir la **valeur ajoutée que des locataires fidèles** représentent pour l'économie de Knokke.

### DURCISSEMENT DES RÈGLES RELATIVES AU PLACEMENT DE PANNEAUX IMMOBILIERS

La **prolifération des panneaux immobiliers à Knokke-Heist appartient au passé**. Un règlement général de police récemment approuvé impose le retrait des panneaux «Vendu» ou «Loué» **dans les deux semaines** qui suivent la transaction. Qui plus est, les panneaux en V typiques ne sont plus autorisés au rez-de-chaussée et il ne peut plus y avoir qu'un seul panneau en V par habitation depuis le 1er juin 2023. En ce qui concerne les maisons et les villas, un seul panneau sur un poteau en L est autorisé. La commune entend ainsi améliorer l'attrait visuel de ses rues.

**scratch  
studio**

architectural services & construction

t walletje 106/9 8300 knokke-heist  
hello@scratchstudio.be www.scratchstudio.be

design — balo design boutique / toon de gruyter craftsmanship — de maatwerker photography — pilar shoots

# Wat brengt de toekomst voor de Knokse vastgoedmarkt?

De stijgende rentes beïnvloeden ongetwijfeld het huidige economisch klimaat. Maar wat is de impact op de vastgoedmarkt in Knokke-Heist? We zetten drie experts die de lokale finesseën als geen ander kennen rond de tafel: vastgoedmakelaar Gregory De Bisscop (immo BiS) en projectontwikkelaars Joris Vrielynck (Compagnie Het Zoute) en Frederic Goethals (Goethals Promotor).

## We kunnen er niet omheen: de rentes zijn de afgelopen tijd de hoogte in geschoten. Wat is de invloed hiervan op de Knokse vastgoedsector?

**Gregory De Bisscop:** "De duurdere vastgoedmarkt is duidelijk minder gevoelig aan de hogere rente. Ze is minder beleend en is daardoor ook gezonder. In het luxesegment wordt vrijgekomen kapitaal in nieuwe bakstenen geïnvesteerd zonder dat er leningen en bijhorende intresten aan te pas komen. De druk van de bank ontbreekt, waardoor de verkoper kan wachten tot de juiste koper zich aandient. Aan de andere kant zien we dat leningafhankelijke kopers de hogere intresten wel voelen."

**Joris Vrielynck:** "Wij merken inderdaad ook dat het hogere marktsegment stabiel blijft. Doordat er geen financiering nodig is, blijven de wetten van vraag en aanbod gelden. Kapitaalkrachtige mensen zullen blijven investeren. Als een koper wel een vorm van financiering nodig heeft, zal hij de aankoop misschien wat uitstellen waardoor de markt vertraagt."

**Frederic Goethals:** "Onze grootste klantengroep zijn tweedeverblijvers. Die mensen kopen uit comfort en luxe waardoor ze meestal bestaande middelen aanwenden voor de aankoop. De stijgende intresten vormen voor hen geen probleem, zij liggen meer wakker van het steeds schaarser wordende aanbod."

## Hoe is het gesteld met het aanbod in Knokke-Heist?

**Frederic Goethals:** "Wij zijn gespecialiseerd in vastgoed op triple A-locaties. Die absolute toplocaties zijn steeds moeilijker te vinden. Denk bijvoorbeeld aan een nieuwbouw bij de zeedijk. Momenteel bouwen we op locaties waarvan de kans klein is dat er in de toekomst nog gebouwd mag worden. Dat zijn dus heel gegeerde woningen. Veel van die projecten in uitvoering werden tijdens de coronajaren op plan verkocht. Er was toen een ongelofelijke rush naar kustvastgoed waardoor de prijzen stegen."

**Gregory De Bisscop:** "Ik kan bevestigen dat het aanbod, en vooral van nieuwbouw, in Knokke-Heist zeer gering is waardoor de prijzen in stijgende lijn blijven evolueren, mede ook door de stijgende bouwkosten. We vonden in 2023 al voor heel wat eigendommen een koper en dat in elk prijssegment. Dat bewijst dat het vertrouwen in Knokke-Heist toch een stuk hoger ligt dan in andere vastgoedmarkten."

## Merken jullie een verschil tussen nieuwbouwprojecten en oudere gebouwen?

**Joris Vrielynck:** "Absoluut. Kopers vinden nieuwbouw veel interessanter. In het luxesegment willen klanten echt ontzorgd worden en durven ze de volledige verantwoordelijkheid bij

de promotor te leggen. Ze kunnen zeker zijn dat alles tot in de puntjes verzorgd is, wat je bij herverkoop natuurlijk minder hebt. Ook energieuwigheid speelt een grote rol. Het is echt een verkoopargument geworden. Mensen hebben geen zin meer in dure elektriciteitsfacturen. Daarom werken wij bijvoorbeeld alleen nog met warmtepompen in plaats van verwarming op gas."

**Frederic Goethals:** "Ook bij ons worden energieuwige woningen de norm. Een tweede verblijf in Knokke moet niet alleen klaar zijn voor de toekomst van de koper, maar ook voor de volgende generaties. Daardoor doen oude gebouwen het een stuk minder goed. Daar is er vaak een raad van mede-eigenaars die moet beslissen over grotere isolatie- of verfraaiingswerken. Die processen kunnen jarenlang aanslepen en daarvoor zijn kopers op hun hoede. Nieuwbouw en grondige gerenoveerde woningen zijn daardoor erg in trek."

**Gregory De Bisscop:** "Ik kan dit grotendeels beamen. Een eigendom met een goed EPC of een nieuwbouw geniet momenteel de voorkeur. Toch zien we ook regelmatig kopers, zowel particulier als professioneel, die een totaalrenovatie zien zitten. In het luxesegment beweegt momenteel erg veel op nieuwbouwvlak. Naar aanleiding van de hoogbouwnota worden dit jaar drie landmarks opgeleverd. De Heldentoren in Heist als hoogste van de drie, Lake District bij het binnenrijden van Knokke en de reeds afgewerkte One Carlton op het vernieuwde Albertplein. Daarnaast komen nieuwbouwvilla's tegen ongeziene prijzen op de markt. Het gaat om een heel beperkt aanbod met een oplevertijd van twee jaar. Daardoor wint de herverkoop van villa's aan iets lagere prijzen opnieuw een stukje van de markt."

"De duurdere vastgoedmarkt is duidelijk minder gevoelig aan de hogere rente. Ze is minder beleend en daardoor ook gezonder."



**ID**  
Gregory De Bisscop  
CEO immo BiS

# Quel impact la hausse des taux d'intérêt aura-t-elle sur l'immobilier à Knokke-Heist?

La hausse des taux d'intérêt a incontestablement des répercussions sur le climat économique actuel. Mais quel impact a-t-elle sur le marché de l'immobilier à Knokke-Heist? Nous avons réuni trois experts qui connaissent mieux que personne toutes les finesseës de l'immobilier local : l'agent immobilier Gregory De Bisscop (immo BiS) et les promoteurs Joris Vrielynck (Compagnie Het Zoute) et Frederic Goethals (Goethals Promotor).

## Force est de constater que les taux d'intérêt ont grimpé en flèche ces derniers temps. Quel est l'impact de cette hausse sur l'immobilier à Knokke?

**Gregory De Bisscop :** « Le marché de l'immobilier, déjà caractérisé par des prix plus élevés, est clairement moins sensible à la hausse des taux d'intérêt. Moins exposé aux emprunts, il est donc plus sain. Dans le segment du luxe, le capital libéré est investi dans de nouvelles briques sans emprunts ni intérêts afférents. En l'absence de pression bancaire, le vendeur peut attendre que le bon acheteur se présente. En revanche, les acheteurs qui dépendent d'un prêt ressentent les effets de la hausse des taux d'intérêt. »

**Joris Vrielynck :** « Nous constatons en effet que le segment supérieur du marché reste stable. Comme aucun financement n'est nécessaire, les lois de l'offre et de la demande continuent de s'appliquer. Les plus fortunés continueront d'investir. Si un acheteur a besoin d'une forme de financement, il risque de reporter un peu son achat, avec un ralentissement du marché à la clé. »

**Frederic Goethals :** « Notre plus gros groupe de clients se compose d'acheteurs de résidences secondaires. Comme ils acquièrent un bien par confort et par luxe, ils financent généralement leur achat avec des ressources existantes. La hausse des taux d'intérêt ne leur pose pas de problème, ils sont plutôt préoccupés par la raréfaction de l'offre. »

Le marché de l'immobilier, déjà caractérisé par des prix plus élevés, est clairement moins sensible à la hausse des taux d'intérêt. Moins exposé aux emprunts, il est donc plus sain. »

## Qu'en est-il de l'offre à Knokke-Heist?

**Frederic Goethals :** « Nous sommes spécialisés dans les biens immobiliers situés dans des emplacements de type triple A. Ces emplacements de premier choix sont de plus en plus difficiles à trouver. Un exemple ? Un nouveau bâtiment près de la digue. Nous construisons actuellement sur des sites peu susceptibles d'être bâties l'avenir. Ces logements sont donc très prisés. Nombre de ces projets en cours de construction ont été vendus sur plan pendant la pandémie de coronavirus. À l'époque, une ruée sur l'immobilier côtier a fait grimper les prix. »

**Gregory De Bisscop :** « Je peux confirmer que l'offre, en particulier celle de constructions neuves, est très limitée à Knokke-Heist. Résultat : les prix continuent d'évoluer à la hausse, en partie à

cause de l'augmentation des coûts de construction. Nous avons déjà trouvé des acheteurs pour de nombreux biens en 2023, dans tous les segments de prix. C'est la preuve que la confiance est bien meilleure à Knokke-Heist que sur d'autres marchés immobiliers. »

## Remarquez-vous une différence entre les projets de construction neuve et les biens plus anciens ?

**Joris Vrielynck :** « Tout à fait. Les acheteurs s'intéressent beaucoup plus aux nouvelles constructions. Dans le segment du luxe, les clients ne veulent se préoccuper de rien et osent transférer l'entièvre responsabilité au promoteur. Ils ont la garantie que tout sera peaufiné dans le moindre détail ; c'est moins le cas lors des reventes. L'efficacité énergétique joue également un rôle majeur. Elle est véritablement devenue un argument de vente. Les gens ne veulent plus de factures d'électricité exorbitantes. Nous misons donc systématiquement sur des pompes à chaleur au lieu du chauffage au gaz, par exemple. »

**Frederic Goethals :** « Les maisons peu énergivores deviennent aussi la norme chez nous. Une résidence secondaire à Knokke doit être parée pour l'avenir de l'acheteur, mais aussi celui des générations futures, ce qui explique le succès considérablement moindre des biens anciens. Il y a souvent un conseil de copropriétaires chargé de prendre les décisions relatives aux travaux d'isolation ou d'embellissement majeurs. Ces processus peuvent durer des années et les acheteurs s'en méfient. Les constructions neuves et les maisons entièrement rénovées ont donc la cote. »

**Gregory De Bisscop :** « Je suis grossièrement d'accord. Les acheteurs privilégient actuellement les biens qui affichent un bon PEB et les nouvelles constructions. Nous rencontrons malgré tout régulièrement des acheteurs, tant privés que professionnels, qui envisagent une rénovation totale. Il se passe pas mal de choses au niveau de la construction neuve dans le segment du luxe. Dans le cadre de la "Hoogbouwnota", trois points de repère seront achevés cette année : la Heldentoren à Heist, le plus haut bâtiment des trois, Lake District à l'entrée de Knokke et One Carlton, déjà achevé, sur l'Albertplein rénové. Des villas neuves à des prix sans précédent arrivent aussi sur le marché. Il s'agit d'une offre très limitée, assortie de délais de livraison de deux ans. Les villas revendues à des prix légèrement inférieurs se taillent, par conséquent, à nouveau une part du marché. »

**ID**

Joris Vrielynck  
Compagnie Het Zoute

“De situatie is haast een ‘perfect storm’: stijgende bouwkosten, stijgende rentes en een hyperinflatie werken elkaar in de hand.”

“La situation s’apparente à un malheureux concours de circonstances : l’augmentation des coûts de construction, la hausse des taux d’intérêt et l’hyperinflation se conjuguent.”

#### Welke uitdagingen brengt het veranderende klimaat mee voor jullie als professionals?

**Frederic Goethals:** “De huidige economische situatie heeft een grote invloed. Materiaalkosten stijgen, lonen zijn duurder en ook de investering in hedendaagse energietechnieken is niet te onderschatten. Deze zaken moeten natuurlijk ergens doorgerekend worden.”

**Gregory De Bisscop:** “We zien inderdaad dat de duurdere bouwkost wordt doorgerekend aan de eindklant. Bouwen zal er niet goedkoper op worden. In Knokke-Heist is het uiteindelijk het budget van de koper dat bepaalt wat en waar hij zal kopen. Niet omgekeerd. Maar tot op heden wordt de inflatie geslikt.”

**Frederic Goethals:** “Als bouwpromotor moeten wij wel rekening houden met de stijgende intresten. We komen uit een periode met historisch lage rentes waarin we volop gronden konden aankopen en die quasi gratis in onze stock konden houden. Dat was natuurlijk verleidelijk. Nu de intresten zowat verdrievoudigd zijn, heeft dat natuurlijk een grote invloed op onze investeringsmodellen en vaste kosten. Op een doorlooptijd van vier à vijf jaar per project lopen de intresten al snel op. Toch mogen we niet vergeten dat de intresten vandaag eigenlijk op een vrij normaal peil staan. De vroegere situatie was uitzonderlijk.”

**Joris Vrielynck:** “Wij zien diezelfde trend. De afgelopen vijftien jaar was er nauwelijks rente waardoor we makkelijk konden investeren. Vandaag zijn er de intresten en veel langere doorlooptijden. Daardoor gaat een groot deel van onze marges naar de banken. Op één jaar tijd is de situatie volledig omgeslagen waardoor sommige andere promotoren het moeilijker krijgen. Het zou kunnen dat die daarom in de tweede helft van dit jaar hun projecten aan goedkopere prijzen zullen aanbieden. Al heb ik natuurlijk geen glazen bol.”

#### Jullie haalden de steeds langere doorlooptijden aan.

##### Wat is hier de oorzaak van?

**Gregory De Bisscop:** “De vergunningstrajecten worden er niet evidentieer op. Die situatie versterkt de markt vandaag, wetende dat grote projecten in de toekomst zowel fervente voor- als tegenstanders zullen kennen.”

**Joris Vrielynck:** “Het is inderdaad zo dat het steeds langer duurt om een vergunning te verkrijgen, zeker met de verkiezingen in aantocht. Zoals ik al zei is de combinatie met de stijgende rentes een grote uitdaging. De situatie is haast een perfect storm: stijgende bouwkosten, stijgende rentes en een hyperinflatie.”

**Frederic Goethals:** “De aanvraag van een omgevingsvergunning gaat altijd gepaard met een langdurig administratief proces. Dat merken wij elke dag. Gelukkig werkt de overheid momenteel aan een oplossing om die tijd in te perken. Het is aan ons als projectontwikkelaar en aan de architect om ervoor te zorgen dat een project past in de omgeving en aan de bouwvoorschriften voldoet. Nu kan gelijk wie een dossier aanvechten, ongeacht of die persoon in de buurt woont of belanghebbende is. Dat is een probleem dat wij met veel sectoren delen.”

#### Om af te sluiten: hoe zien jullie de toekomst van vastgoed in Knokke-Heist?

**Joris Vrielynck:** “De afgelopen jaren waren grondeigenaars de grote winnaars. Zij konden heel duur verkopen want promotoren waren bereid die bedragen te betalen. De huidige veranderingen zorgen voor een ommezwaai waarbij de grondprijzen volgens mij als eerste zullen dalen. Ook de interesse in investeringsvastgoed zal misschien verminderen door de hogere rentes. Er zijn op dit moment investeringen die meer rendement bieden dan het verhuren van vastgoed. In het luxesegment dat Knokke-Heist typeert, blijven de prijzen wel hoger door het beperkte aanbod.”

**Gregory De Bisscop:** “Wij zien inderdaad dat de nieuwbouwappartementen aan hogere prijzen worden verkocht dan pakweg een jaar geleden. Het summiere aanbod speelt daar ongetwijfeld in mee.”

**Frederic Goethals:** “Ik verwacht niet echt een verdere verandering in de prijzen binnen het luxesegment. Wel zal het voor ons als promotoren steeds moeilijker worden om opportuniteiten binnen te halen gezien de schaarse vrije locaties in Knokke-Heist.”

**Joris Vrielynck:** “We komen uit een heel stabiele periode op beleidsvlak. Die situatie verandert en dat heeft ook z’n invloed op vastgoed. Kopers worden onzeker, ondanks het feit dat de impact op hen beperkt blijft.”

**Frederic Goethals:** “Het exclusieve karakter van Knokke-Heist is er niet zomaar gekomen. Het is dan ook belangrijk om dit in stand te houden.”

#### Quels défis le contexte économique vous pose-t-il, en tant que professionnels ?

**Frederic Goethals:** « Le contexte économique actuel a un impact considérable. Les coûts des matériaux augmentent et les salaires sont plus élevés. Sans oublier les investissements dans les technologies énergétiques modernes. Ces éléments doivent évidemment être répercutés quelque part. »

**Gregory De Bisscop :** « Nous constatons effectivement que les coûts de construction plus élevés sont répercutés sur le client final. Construire ne coûtera pas moins cher à l’avenir. À Knokke-Heist, c’est le budget de l’acheteur qui détermine le bien acheté et sa localisation. Pas l’inverse. Mais jusqu’à présent, on s’accommode de l’inflation. »

**Frederic Goethals :** « En tant que promoteur immobilier, nous devons tenir compte de la hausse des taux d’intérêt. Nous sortons d’une période marquée par des taux historiquement bas. Nous pouvions acheter beaucoup de terrains et les garder en réserve presque gratuitement. C’était tentant. Maintenant que les taux d’intérêt ont presque triplé, nos modèles d’investissement et nos coûts fixes s’en ressentent. Sur une durée de quatre à cinq ans par projet, les intérêts grimperont rapidement. Il ne faut cependant pas oublier que les taux d’intérêt sont actuellement à un niveau relativement normal. C’est ce que nous avons connu avant qui était exceptionnel. »

**Joris Vrielynck :** « Nous observons la même tendance. Ces 15 dernières années, les intérêts étaient quasiment nuls, ce qui facilitait les investissements. Aujourd’hui, il faut composer avec des taux d’intérêt et des délais beaucoup plus longs. Une grande partie de nos marges va donc aux banques. Nous avons connu un véritable retournement de situation en un an, ce qui place certains promoteurs en plus mauvaise posture. Il se pourrait donc que ces derniers proposent leurs projets à des prix moins élevés au second semestre. Mais je n’ai pas de boule de cristal. »

#### Vous avez parlé de délais de plus en plus longs.

##### À quoi sont-ils dus?

**Gregory De Bisscop :** « Les procédures d’octroi de permis ne font que se complexifier. Cette situation renforce le marché aujourd’hui, sachant que les projets de grande ampleur auront de

fervents partisans et de fervents opposants à l’avenir. »

**Joris Vrielynck :** « Il est vrai qu’il faut de plus en plus de temps pour obtenir un permis, surtout à l’approche des élections. Comme je l’ai dit, la conjonction de ce facteur et de la hausse des taux d’intérêt constitue un défi de taille. La situation s’apparente à un malheureux concours de circonstances : augmentation des coûts de construction, hausse des taux d’intérêt et hyperinflation. »

**Frederic Goethals :** « Une demande de permis d’environnement implique toujours une longue procédure administrative. Les autorités s’attellent heureusement à trouver une solution pour réduire ce délai. C’est au promoteur immobilier et à l’architecte de veiller à ce qu’un projet s’intègre dans son environnement et respecte les règles en matière d’urbanisme. Aujourd’hui, tout le monde peut contester un dossier, peu importe qu’il s’agisse d’un riverain ou d’une partie intéressée. C’est un problème que rencontrent de nombreux acteurs du secteur. »

#### Une dernière question : comment envisagez-vous l’avenir de l’immobilier à Knokke-Heist ?

**Joris Vrielynck :** « Les propriétaires fonciers ont été les grands gagnants ces dernières années. Ils pouvaient vendre très cher leurs terrains parce que les promoteurs étaient prêts à mettre le prix. Les changements actuels provoquent un retournement de situation et, d’après moi, les prix des terrains seront les premiers à chuter. La hausse des taux d’intérêt pourrait également diminuer l’attrait de l’immobilier d’investissement. Il y a actuellement des investissements qui offrent des rendements plus élevés que la location d’un bien immobilier. Dans le segment du luxe, auquel appartient Knokke-Heist, les prix restent élevés en raison de l’offre limitée. »

**Gregory De Bisscop :** « Les appartements neufs se vendent, en effet, à des prix plus élevés qu’il y a un an. L’offre restreinte n’est pas pour rien. »

**Frederic Goethals :** « Je ne m’attends pas vraiment à une nouvelle évolution des prix dans le segment du luxe. Nous aurons cependant de plus en plus de mal, en tant que promoteurs, à décrocher des opportunités étant donné la rareté des emplacements libres à Knokke-Heist. »

**Joris Vrielynck :** « Nous sortons d’une période très stable sur le plan politique. Cette situation est en train de changer, ce qui affecte l’immobilier. Les acheteurs basculent dans l’incertitude, même si l’impact sur eux reste limité. »

**Frederic Goethals:** « Le caractère exclusif de Knokke-Heist n’est pas le fruit du hasard. D'où l’importance de le préserver. »

“Mensen hechten veel belang aan de energieuwigheid van vastgoed. Een tweede verblijf in Knokke moet niet alleen klaar zijn voor de toekomst van de eigenaars, maar ook voor die van de volgende generatie”

« Les gens accordent énormément d’importance à l’efficacité énergétique des biens immobiliers. Une résidence secondaire à Knokke doit être parée pour l’avenir de l’acheteur, mais aussi celui de la génération suivante. »

**ID**

Frederic Goethals  
Goethals Promotor

# Eterno

KUSTLAAN ZOUTE

Exclusief te koop bij immo BiS: Prestigieus nieuwbouwproject genietend van een zeer centraal gelegen ligging in de Kustlaan op enkele passen van het Albertplein en de zeedijk.

Een strakke en uiterst luxueuze afwerking, uitzonderlijke gevelbreedte, ruime terrassen en perfecte zuid-oriëntatie typeren deze unieke nieuwbouwappartementen.

Contacteer ons voor alle informatie en plannen.

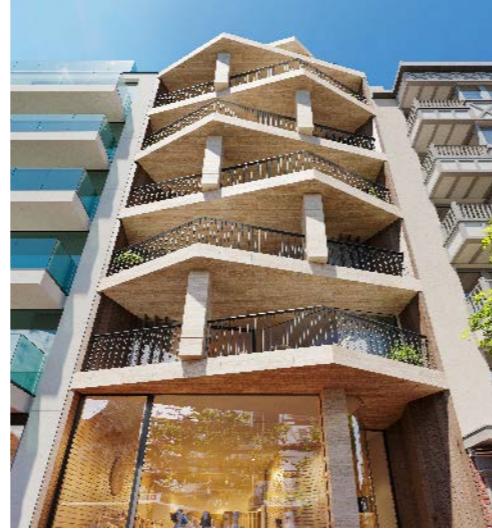
Een realisatie / un projet de:



Exclusivement en vente chez immo BiS: Nouvelle construction prestigieuse bénéficiant d'une situation très centrale dans l'avenue littorale à quelques pas de la place Albert et de la digue.

Une finition raffinée et extrêmement luxueuse, une largeur de façade exceptionnelle, des terrasses spacieuses et une orientation sud partfaite caractérisent ces appartements neufs.

Contactez-nous pour tous renseignements.



# Gallinara



## Tuinappartement nabij de wandeldijk in het Zoute

Nieuwbouw tuin-appartement gelegen op een toplocatie in het Zoute. Het hoekappartement van 219m<sup>2</sup> met 4 slaapkamers heeft een perfecte zuidwest oriëntatie en is omringd door een terras en tuin van maar liefst 350m<sup>2</sup>. Te koop met een dubbele garage.

## Appartement de jardin à proximité de la digue piétonne au Zoute

Appartement de coin de 219m<sup>2</sup> en nouvelle construction situé à l'abri des regards indiscrets au cœur du Zoute. L'appartement profite d'une orientation sud-ouest donnant sur le jardin et terrasse de 350m<sup>2</sup>.

	4
	4
	632 m <sup>2</sup>
	219m <sup>2</sup>
	ja/oui



architects





**DE  
PUYDT**  
INTERIORS AROUND FIRE

#### Showroom

Natiënlaan 161 B-8300 Knokke T 050 34 24 44  
[www.depuydthaarden.be](http://www.depuydthaarden.be) [sales@depuydthaarden.be](mailto:sales@depuydthaarden.be)

Architecture Studio Daskal Laperre - Photo Koen Van Damme



- 2
- 2
- 107 m<sup>2</sup>
- Ja/oui

P-score: C G-score: C

nieuwbouw:  
Vg, Wg, Gmo, Gvkr, Gvv



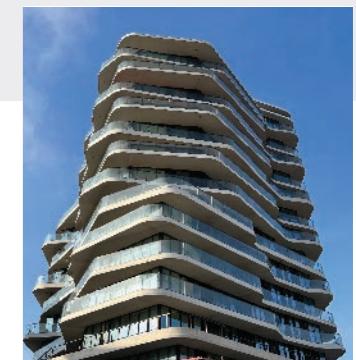
## Lake District Tower

West georiënteerd hoek-appartement  
in 'The Tower' op de 9de verdieping

Lumineus appartement op een centrale  
ligging in Duinenwater op wandelafstand van  
de Lippenslaan, genietend van een zonnig  
terras en een luxueuze afwerking.

Appartement de coin orienté vers l'ouest  
dans Le Tower au 9ième étage

Appartement lumineux situé à Duinenwater,  
à quelques pas de L'avenue Lippens, profitant  
d'une grande terrasse ensoleillée et d'une  
finition luxueuse.



2
1
70 m <sup>2</sup>
P-Score: D G-Score: D Vg, Wg, gmo, gvkr, gvv

€690.000

## Duinenwater

### DUINENWATER

Nieuwbouw 2 slk-appartement  
met open zicht op het meer  
van Duinenwater.

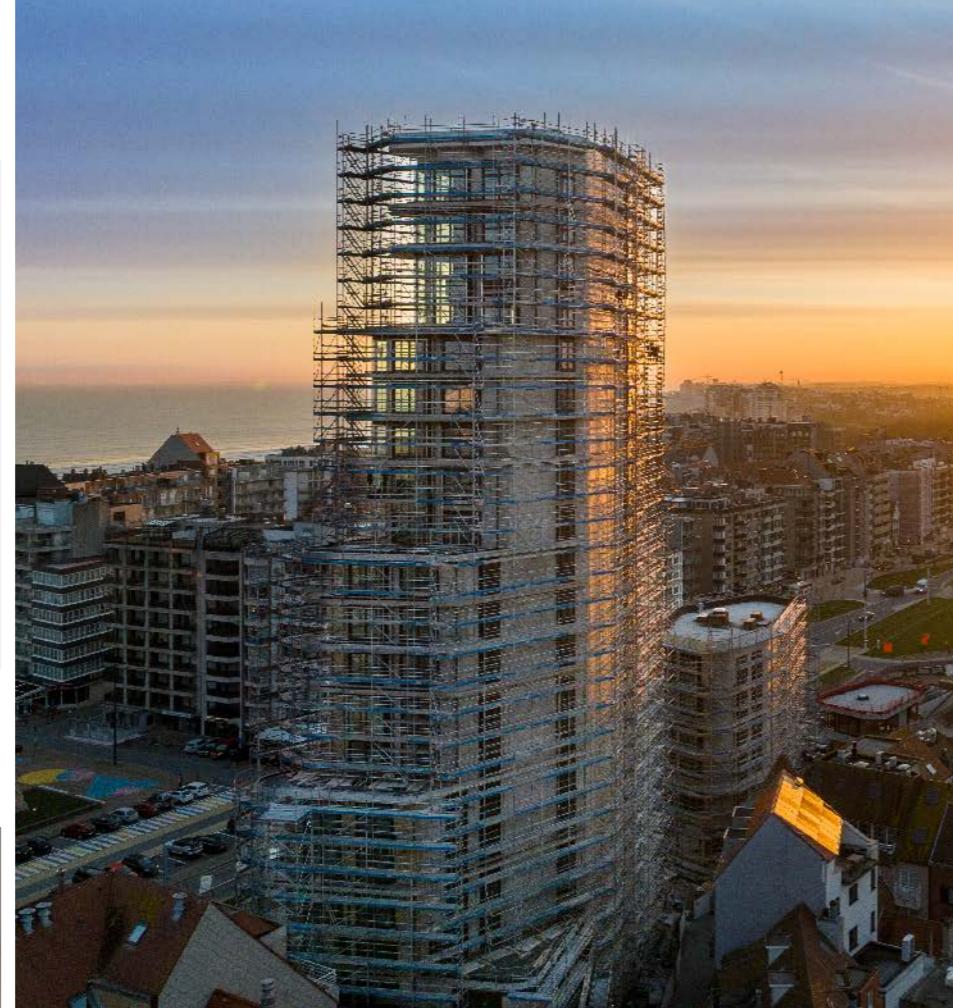
Appartement avec terrasse  
ensoleillée et vue panoramique  
sur le lac de Duinenwater.



	2
	2
	113 m <sup>2</sup> - 151 m <sup>2</sup>
	ja/oui
P-Score: C	G-Score: -

Een realisatie / un projet de:

**dvlp.**



## Heldentoren

HELDENPLEIN - HEIST

Heist ondergaat een ware metamorfose met de heraanleg van de Elizabetlaan, het Heldenplein en uiteraard de Heldentoren die op architectonisch vlak en woonbeleving de absolute referentie wordt van de Knokse kustlijn.

Ruimte, licht, zicht... en kwaliteit. Dit zijn de fundamenteel waarvan elk appartement in de Heldentoren kan genieten. Om u optimaal woonplezier en doordacht plaatsgebruik te verzekeren werd aan het interieurplan van elk appartement enorme aandacht besteed. Grain Design Office vertaalde de unieke architectuur van Neutelings & Riedijk binnenin tot warme, moderne interieurs.

Ontdek de troeven van de 2 laatste beschikbare appartementen.

Heist subit une véritable métamorphose avec le réaménagement de la Elizabetlaan, de la Heldenplein et, bien sûr, de la Heldentoren, qui sera la référence absolue du littoral de Knokke en matière d'architecture et d'expérience résidentielle.

Espace, luminosité, visibilité... et la qualité. Tels sont les éléments fondamentaux dont chaque appartement de 'Heldentoren' peut bénéficier. Pour garantir un plaisir de vivre optimal et une utilisation réfléchie de l'espace, une grande attention a été accordée au plan intérieur de chaque appartement. Grain Design Office a traduit l'architecture unique de Neutelings & Riedijk en intérieurs chaleureux et modernes.

Découvrez les atouts des derniers 2 appartements.

## Edition Zoute

### OOSTHOEKPLEIN

Deze luxueuze zorgappartementen in het Zoute hebben een vijfsterrenlobby, salon met open haard, een exclusieve concièrgeservice en een uitgebreid pakket aan extra diensten die u alle ruimte geven voor wat echt belangrijk is in het leven. Hiervoor werken we samen met betrouwbare partners om alles op maat aan te kunnen bieden. Stoom afblazen en heerlijk ontspannen doet u in onze uitgebreide fitness- en wellnessfaciliteiten. Bij Edition Zoute vindt u een gevoel van rust, plezier en ontspanning.

De totaalservice start met uw persoonlijke smaak en wensen. Voor uw inrichting werkt Ghelamco samen met uitstekende interieurexperts, zoals Obumex en gebruiken ze de beste materialen. Zo creëren we een plek die niet alleen uw eigenzinnigheid weerspiegelt, maar ook beantwoordt aan uw eisen op het vlak van kwaliteit.

Ces appartements de luxe dans le Zoute disposent d'un hall d'entrée cinq étoiles, d'un salon doté d'une cheminée, d'un service de conciergerie et de nombreux autres services qui vous feront économiser du temps afin de faire ce qui compte vraiment pour vous. Nous collaborons avec des partenaires fiables afin de vous proposer des services adaptés à vos besoins. Vous pouvez vous dérouler ou vous détendre grâce à nos installations de remise en forme et de bien-être. A l'Edition Zoute, vous trouverez la paix, le plaisir et la détente.

Le service repose sur vos envies et besoins. Quel que soit le mobilier que vous souhaitez, nous ne travaillons qu'avec les meilleurs matériaux et experts en aménagement intérieur, par exemple Obumex. Ainsi, nous créons un lieu qui non seulement reflète votre personnalité, mais aussi répond à toutes vos exigences en matière de qualité.



BEPERKT AANTAL UNITS OOK TE HUUR! - APPARTEMENTS AUSSI EN LOCATION !

Een realisatie / un projet de: **GHELAMCO**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

	1 - 2
	1 - 2
	59 m <sup>2</sup> - 140 m <sup>2</sup>
	ja/oui

P-Score: A G-Score: A  
Prijs vanaf - Prix à partir de  
€ 538.000



# Enso district hotel

Het gloednieuwe Enso District Hotel vindt zijn thuis op de eerste twee verdiepingen van The Tower in Duinenwater. De 34 ruime kamers zijn stuk voor stuk anders dankzij de organische vormen. De zachte tinten en warme materialen brengen instant sfeer. Het open karakter - slaap- en badkamer lopen in elkaar over - wordt in elke kamer versterkt door een schuifraam dat leidt naar een eigen terras.

## Uniek entertainmentsysteem

Enso District Hotel is Belgisch pionier in het gebruik van een bijzonder entertainmentsysteem voor hospitality. Via de iPad kunt u de Enso-playlist beluisteren of Netflix kijken, maar ook makkelijk de verlichting bedienen of ontbijt bestellen.

## Gegroeid uit Enso Boutique Hotel

Tim en Tine schrijven met dit verhaal het mooie vervolg op Enso Boutique Hotel. Hun passie mocht de originele locatie dan wel ontgroeid zijn, hun ervaring vormt een uiterst solide basis voor Enso District Hotel. Wat primeert? Een unieke belevening: een ervaring waaraan gasten graag terugdenken. De variatie aan kamers getuigt alvast van inzicht en een frisse kijk op Knokse hospitality. Zo is The Loft met twee slaapkamers perfect voor gezinnen met kinderen en tilt de Wellness Suite met eigen hammam en sauna uw verblijf naar een hoger niveau.

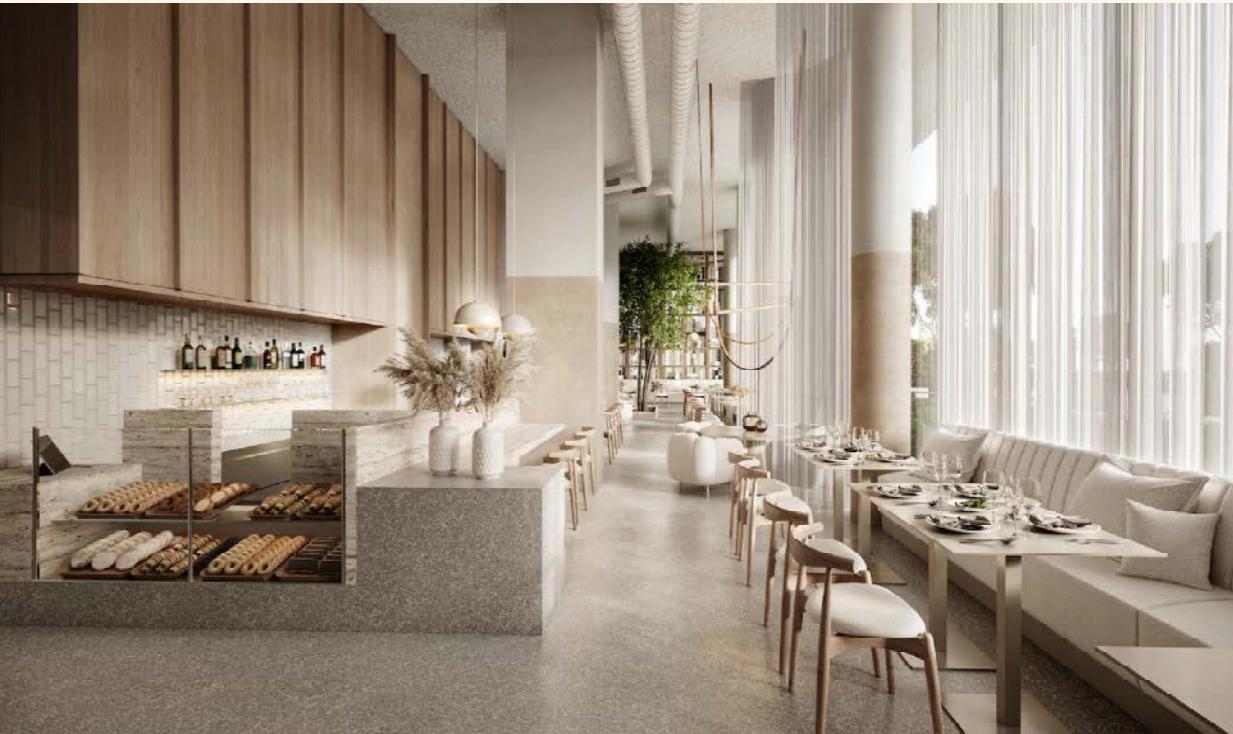
Le tout nouvel Enso District Hotel occupe les deux premiers étages de The Tower, dans le quartier Duinenwater. Les formes organiques confèrent un cachet différent à chacune des 34 chambres spacieuses. Les tons clairs et les matériaux chaleureux créent une ambiance hors du commun. Le design décloisonné (la chambre et la salle de bains ne forment qu'un) se voit renforcé, dans chaque chambre, par une fenêtre coulissante qui mène à une terrasse privative.

## Un système de divertissement unique

L'Enso District Hotel fait figure de pionnier belge dans l'utilisation d'un système de divertissement spécial pour l'hôtellerie. Un iPad permet d'écouter la playlist Enso ou de regarder Netflix, mais aussi de contrôler facilement l'éclairage ou de commander un petit déjeuner.

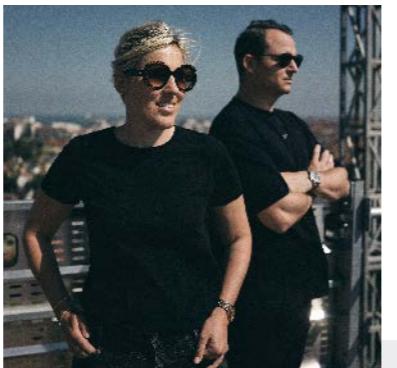
## La suite logique de l'Enso Boutique Hotel

Tim et Tine donnent ici une suite à l'aventure de l'Enso Boutique Hotel. Leur passion a beau être devenue trop grande pour l'emplacement d'origine, leur expérience apporte une base extrêmement solide à l'Enso District Hotel. Le mot d'ordre ? Faire vivre une expérience unique, que les clients se remémoreront avec plaisir. La diversité des chambres témoigne d'une bonne compréhension de l'hôtellerie à Knokke. C'est le fruit d'un regard neuf porté sur le secteur. Le Loft et ses deux chambres conviennent parfaitement aux familles avec enfants tandis que la Wellness Suite, son hammam et son sauna privatifs garantissent un séjour grand luxe.



**WOYO  
EATERY**

# Woyo Eatery



Hier proeft u van een heerlijk ontbijt, schuift u aan voor de lunch of is het zalg genieten van high tea - ook wanneer u niet in het hotel verblijft. Vlei u neer op een gezellig plekje of ga voor bites on the go, de Woyo-beleving smaakt altijd!

L'établissement vous accueille à l'heure du petit déjeuner, du lunch ou du thé, même si vous ne séjournez pas à l'hôtel. Que vous vous installiez confortablement sur place ou que vous optiez pour un snack à emporter, le Woyo enverra vos papilles au septième ciel.

## Founders

Tine Vanparijs +32 486 18 08 07 – tine@ensohotel.be  
Tim De Taeye +32 477 53 66 60 – tim@ensohotel.be

**WOYO EATERY** ensō district hotel

Duinenwater 6  
8300 Knokke-Heist, Belgium  
info@ensodistricthotel.be

Interior design  
Scratch Studio  
'T Walletje 106/9 unit 4  
8300 Knokke-Heist (Belgium)  
hello@scratchstudio.be

Photography  
Charlotte Lauwers  
info@charlottelauwers.com

a new  
home  
away from  
home

enso  
district  
hotel



GOVAERT & VANHOUTTE  
architects



MARBELLA 2024



LAATSTE FASE TE KOOP



Een tijdloos strak woongeheel met frontaal zeezicht aan de rand van de zee.

Une unité résidentielle élégante et contemporaine avec vue frontale de mer

#### VOORZIENINGEN - FACILITÉS

- > Zwembad - Piscine
- > Ruime terrassen - Terrasses spacieuses
- > Eigen parkeerplaats of garagebox - Parking privé ou box de garage
- > Oplaadpunten voor auto's en fietsen - Points de recharge pour voitures et vélos

## Iconic

CALLAO SALVAJE - TENERIFE

Ref. 4929667

Vanaf/à partir de: € 985.000



2-3



2



ja/oui



Genesteld in een prachtige omgeving, vlakbij het centrum van Callao Salvaje (Adeje) op slecht enkele minuten rijden van de beroemde golf Abama en de golf van Adeje, vinden we het residentieel complex Iconic.

Ontworpen door de gerenommeerde architect, Leonardo Omar, wordt er bij Iconic gebruik gemaakt van lokale, hedendaagse en kwalitatieve materialen voor de bouw van een tijdloos strak woongeheel met frontaal zeezicht aan de rand van de zee! Geniet van prachtige zee- en vergezichten, plons in je eigen zwembad of geniet vanop het ruime zongerichte terras met eigen privatief zwembad.

Niché dans une belle région, près du centre de Callao Salvaje (Adeje) à quelques minutes en voiture du célèbre golf d'Abama et du golfe d'Adeje, nous trouvons le complexe résidentiel Iconic.

Conçu par l'architecte de renom - Leonardo Omar, Iconic utilise des matériaux locaux, contemporains et de qualité pour la construction d'une unité résidentielle élégante et intemporelle avec une vue frontale sur la mer au bord de la mer ! Profitez de la mer et des vues magnifiques, plongez dans votre propre piscine ou profitez de la spacieuse terrasse ensoleillée avec sa propre piscine privée.



# Duinhof Noord

CADZAND

## Moderne villa-appartementen met terras, gelegen aan de zeedijk van Cadzand

Duinhof Noord is gelegen op een van de mooiste locaties van Cadzand: aan het oostelijke uiteinde van de bekende Boulevard de Wielingen, pal aan de duinen. Je voelt de rust en stilte van de glooiende natuur om je heen. Toch heb je de levendige dynamiek van de badstad gewoon binnen handbereik. Als je buiten stapt, loop je zo het strand op of de polders in.

## Ontdek de verschillende types, ingericht volgens jouw wensen

Je kan kiezen uit appartementen met 1, 2, 3 of 4 slaapkamers en minstens één grote buitenruimte. Binnen geniet je van een uitzonderlijk ruimtegevoel, veel daglicht en verbluffende vergezichten over het landschap of dorp. Buiten op je terras ben je van 's morgens vroeg tot 's avonds laat één met de Zeeuwse zielucht.

Vanaf/à partir de: € 440.000



- 1-3
- 1-2
- vanaf 85m<sup>2</sup>

## Appartements modernes avec terrasse, situés sur la digue de Cadzand

Duinhof Noord est situé dans l'un des plus beaux endroits de Cadzand : au bout du célèbre Boulevard de Wielingen, juste à côté des dunes. Vous ressentez la paix et la tranquillité de la campagne vallonnée qui vous entoure. Pourtant, la dynamique de la ville balnéaire est à portée de main. Lorsque vous sortez, vous. Marchez directement sur la plage ou vers les polders.

## Découvrez les différents types d'appartements, aménagés selon vos souhaits

Vous avez le choix entre des appartements de 1, 2, 3 ou 4 chambres et au moins un grand espace extérieur. A l'intérieur, vous bénéficiez d'une sensation d'espace exceptionnelle, d'une grande luminosité et d'une vue imprenable sur la campagne ou le village. À l'extérieur, sur votre terrasse, vous ne faites qu'un avec l'air marin de la Zélande, du matin jusqu'à tard dans la nuit.





Top notch afgewerkte villa met heel veel lichtinval  
nabij de Royal Zoute Golf Club  
Villa majestueuse à proximité du golf du Zoute

ZOUTE



- 5
- 5
- 1.670m<sup>2</sup>
- 630m<sup>2</sup>
- ja/oui
- ja/oui

P-Score: A G-Score: A  
EPC 63kwh/m<sup>2</sup> - UC 02069  
Vg, Wg, gmo, gvkr, gvv

Uniek afgewerkte villa met frontaal zicht op het meer te Duinenwater

Villa aux finitions exceptionnelles avec vue frontale sur le lac à Duinenwater

KNOKKE

**€4.250.000**

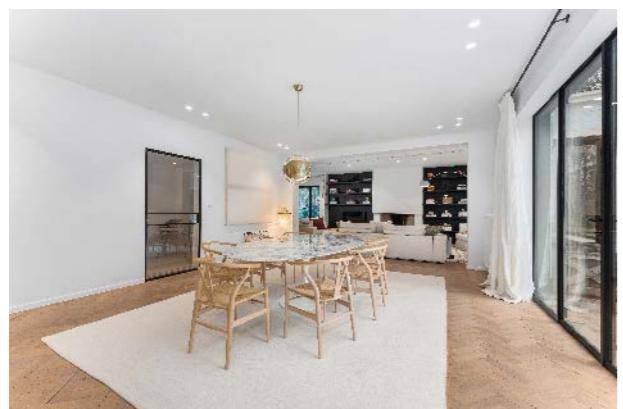
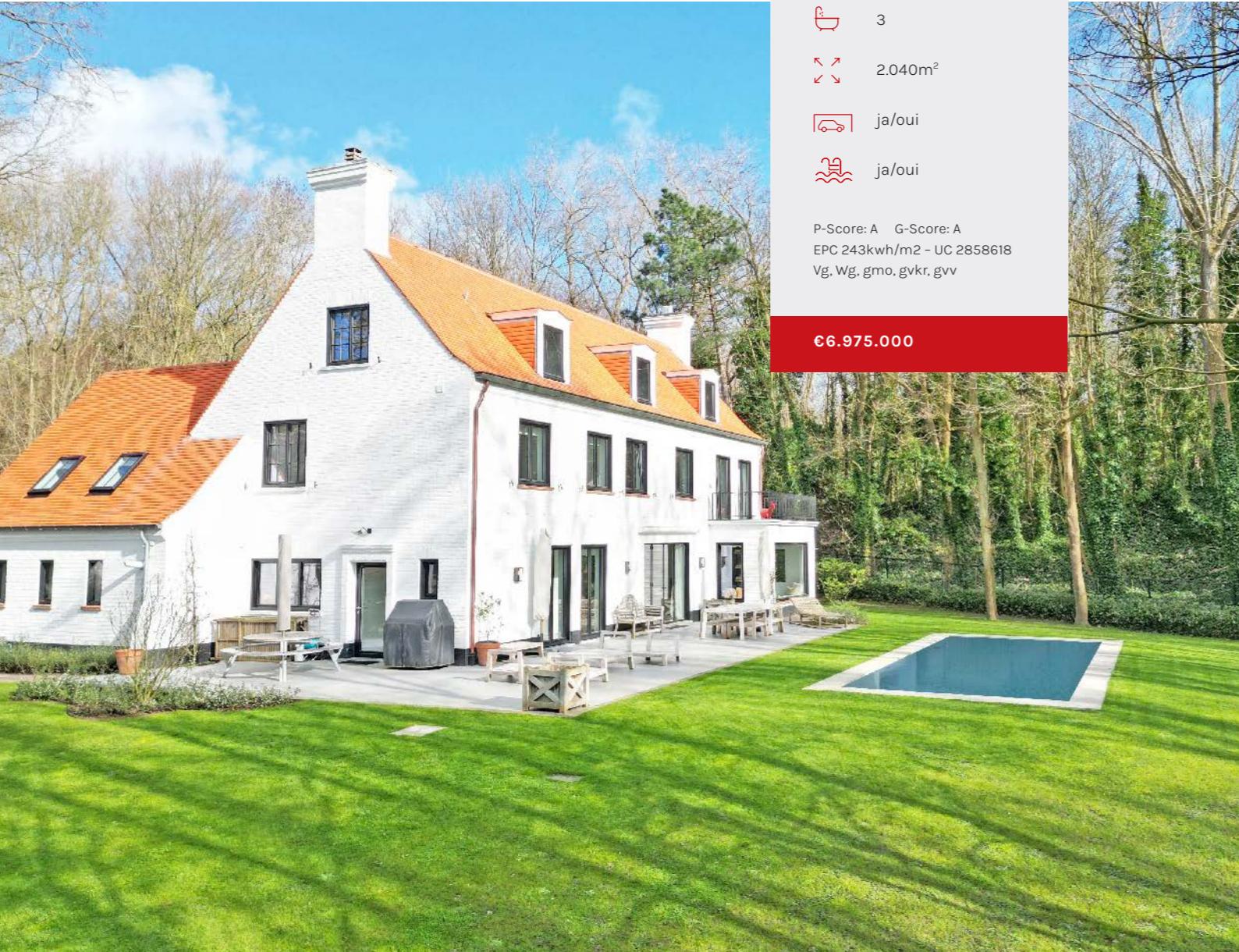


**de maertelaere**  
OFFSET & DIGITAL PRINTING

**ervaring**  
schuilt in de vingers en het hoofd

Luxueus afgewerkte villa op uitzonderlijk groot perceel  
Villa imposante aux finitions luxueuses avec piscine

ZOUTE



Uitzonderlijk aanbod: landhuis op een domein van ca 2,4 hectare, in een prachtige groene omgeving met 100% privacy.

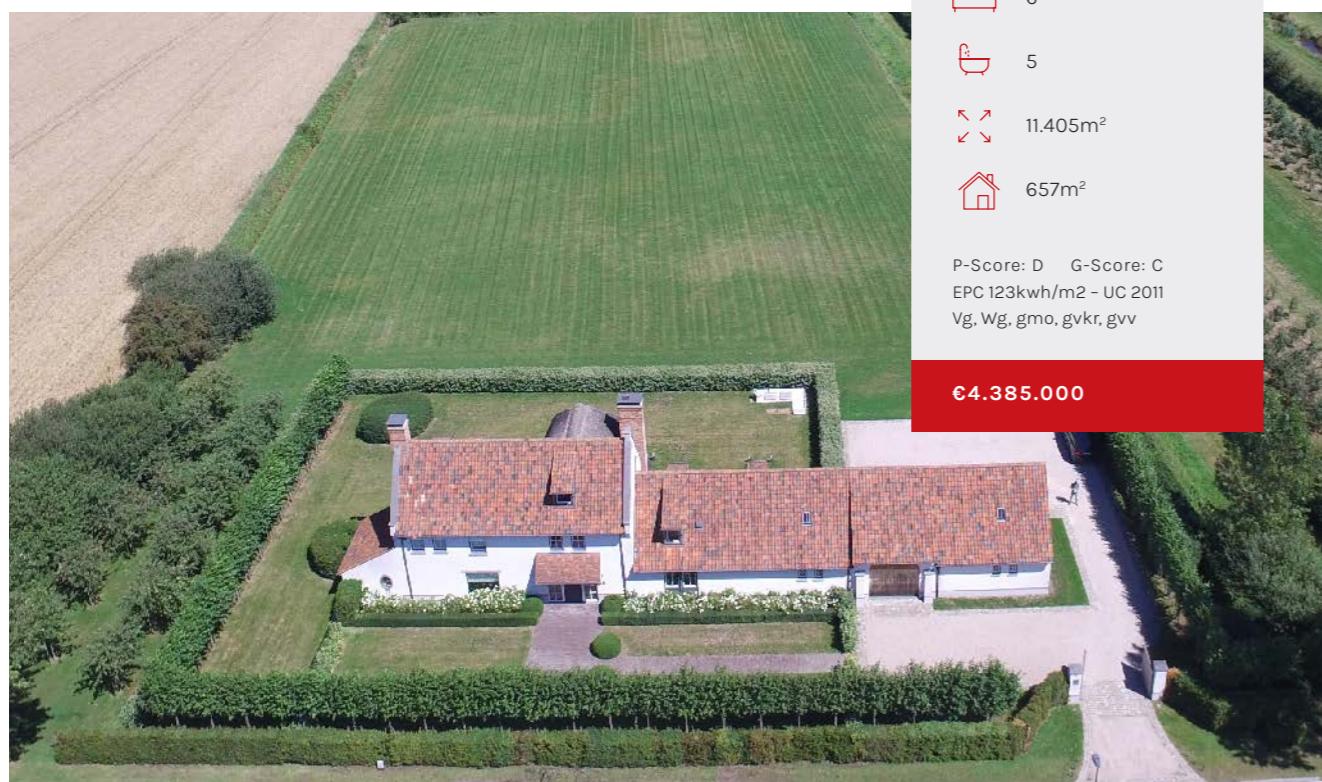
Objet rare sur le marché: Manoir sur un domaine de ca 2,4 hectare, situé dans un environnement vert profitant d'une intimité maximale.

KNOKKE



Villa met weids polderzicht op 1 Ha. nabij de toekomstige jack Nicklausgolf te Duinenwater  
 Villa sur 1 Ha avec vue panoramique sur les polders près du futur Jack Nicklaus golf à Duinenwater

KNOKKE



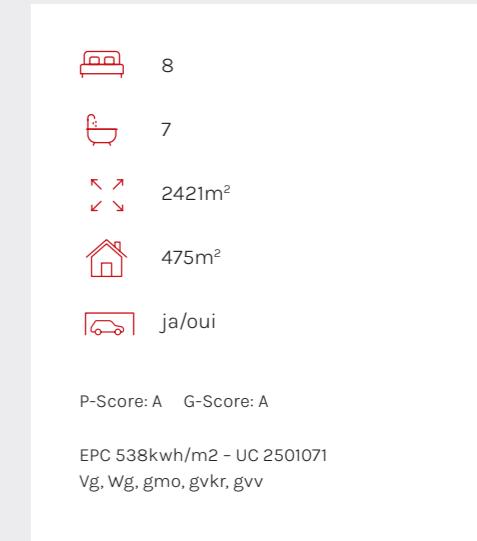
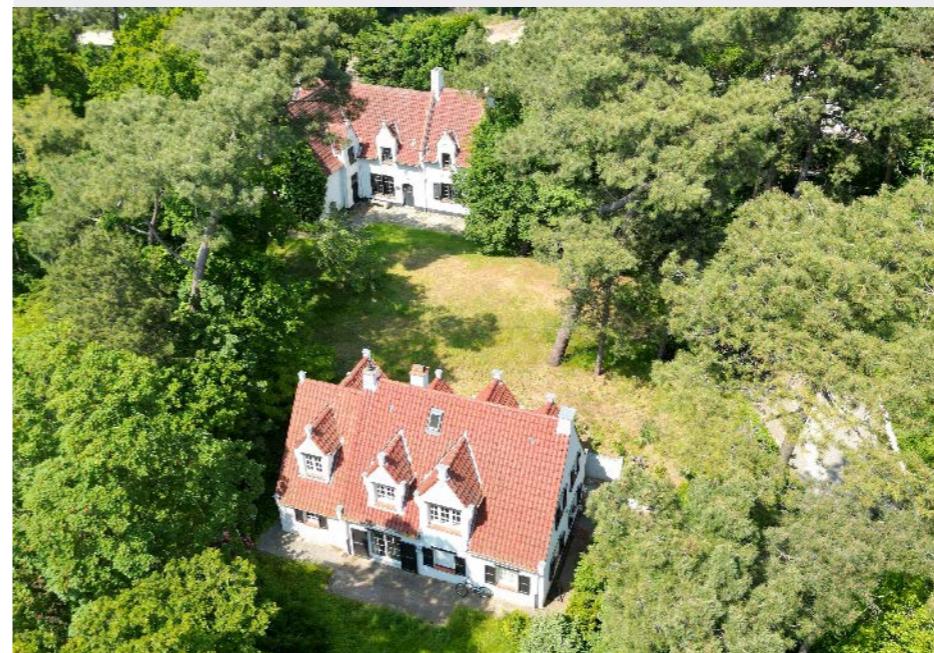
Uniek gelegen villa in tweede lijn op een perceel van 1.980m<sup>2</sup> in hartje Zoute op de Golf.  
 Villa sise sur un terrain de 1.980m<sup>2</sup> au coeur du Zoute au Royal Zoute Golf Club.

ZOUTE



Verscholen perceel van 2.421m<sup>2</sup> met 2 villa's ten midden het Zoute nabij de Golf  
 Superbe terrain au coeur du Zoute avec 2 villas existentes

KNOKKE



## Luxueuze architectenvilla met garage voor 7 auto's Villa contemporaine avec piscine

KNOKKE



**KNOKKE**

- Bedroom icon 4
- Bathroom icon 3
- Double-headed arrow icon 350m<sup>2</sup>
- House icon 520m<sup>2</sup>
- Car icon ja/oui
- Swimming pool icon ja/oui

P-Score: A G-Score: A  
EPC 56kwh/m<sup>2</sup> - UC 02390

**€2.950.000**

## Bouwgrond aan de rand van het Zoute Terrain à bâtir au bord du Zoute

ZOUTE



**ZOUTE**

- Bedroom icon 5
- Bathroom icon 4
- Double-headed arrow icon 1000m<sup>2</sup>
- Car icon ja/oui

P-Score: D G-Score: D

**€2.765.000**

## Nieuwbouwvilla met Zuid-West oriëntatie Villa récente avec orientation sud-ouest

KNOKKE



**KNOKKE**

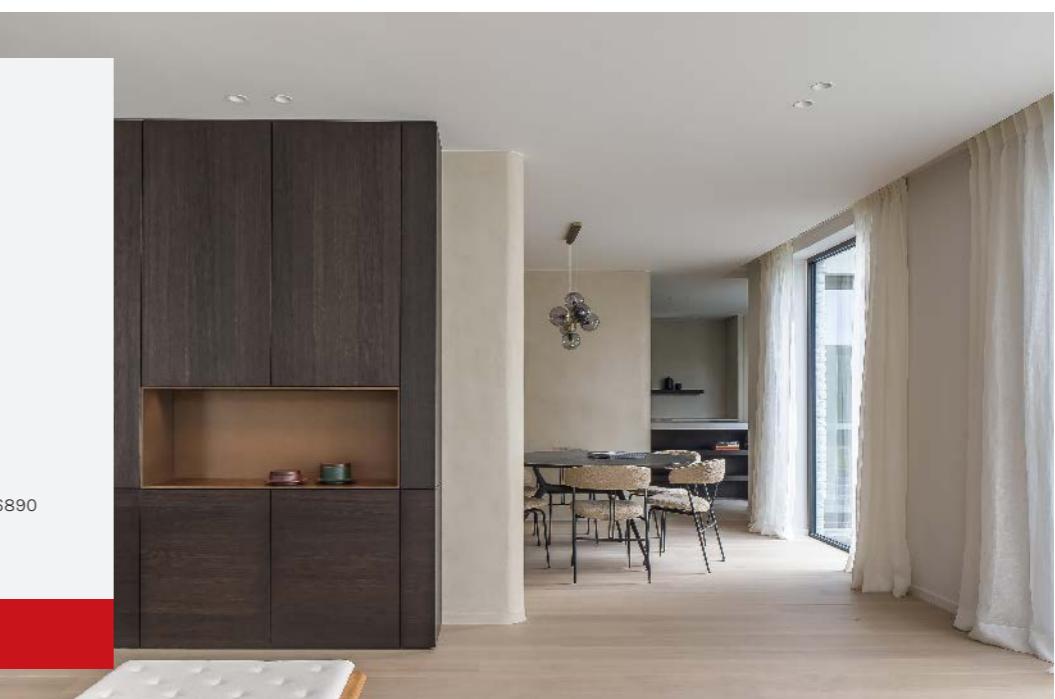
- Bedroom icon 4
- Bathroom icon 4
- Double-headed arrow icon 1048m<sup>2</sup>
- House icon 502m<sup>2</sup>
- Swimming pool icon ja/oui

P-Score: D G-Score: D  
Nieuwbouw  
Vg, Wg, gmo, gvkr, gvv

**€2.495.000**

## Luxueus gerenoveerde villa Villa luxueusement rénovée

KNOKKE - WESTKAPELLE



**KNOKKE - WESTKAPELLE**

- Bedroom icon 5
- Bathroom icon 4
- Double-headed arrow icon 793m<sup>2</sup>
- House icon 319m<sup>2</sup>
- Car icon ja/oui

P-Score: A G-Score: A  
EPEPC 154kwh/m<sup>2</sup> - UC 2686890  
Vg, Wg, gmo, gvkr, gvv

**€2.495.000**

Alleenstaande villa op zuidgericht perceel in centrum Knokke  
Villa sise au calme au centre de Knokke

ZOUTE



**ZOUTE**

- Bedroom icon 5
- Bathroom icon 2
- Terrace icon 536m<sup>2</sup>
- House icon 248m<sup>2</sup>
- Car icon ja/oui

P-Score: A G-Score: A  
EPC 256kWh/m<sup>2</sup> - uc 2607730  
Vg, Wg, gmo, gvkr, gvv

**€2.950.000**

Zeer luxueus afewerkte villa op 4 niveau's met aparte garage en zeer aangename tuin.  
Magnifique villa individuelle vous offrant un achievement nec plus ultra sur 4 niveaus.

DUINENWATER




**RETRANCHEMENT**

- Bedroom icon 6
- Bathroom icon 3
- Terrace icon 404m<sup>2</sup>
- House icon 561m<sup>2</sup>
- Car icon ja/oui
- Tree icon ja/oui

P-Score: D G-Score: D  
EPC 74kWh/m<sup>2</sup> - UC 2903351  
Vg, Wg, gmo, gvkr, gvv

**€1.650.000**

Villa op een perceel van 2.648 m<sup>2</sup> met uniek panoramisch zicht op Knokse polders.  
Villa sise sur un terrain de 2.648 m<sup>2</sup> avec vue panoramique sur la campagne.

KNOKKE



**KNOKKE**

- Bedroom icon 5
- Bathroom icon 3
- Terrace icon 2648m<sup>2</sup>
- House icon 340m<sup>2</sup>
- Car icon ja/oui

P-Score: C G-Score: A  
EPC 156kWh/m<sup>2</sup> - uc 2927668  
Vg, Wg, gmo, gvkr, gvv

**€3.595.000**

Perceel met uitzonderlijk vergund plan voor een villa met poolhouse  
Terrain avec villa & poolhouse à bâtrir - permis exceptionnel

4940m<sup>2</sup>  
Vergund - avec permis

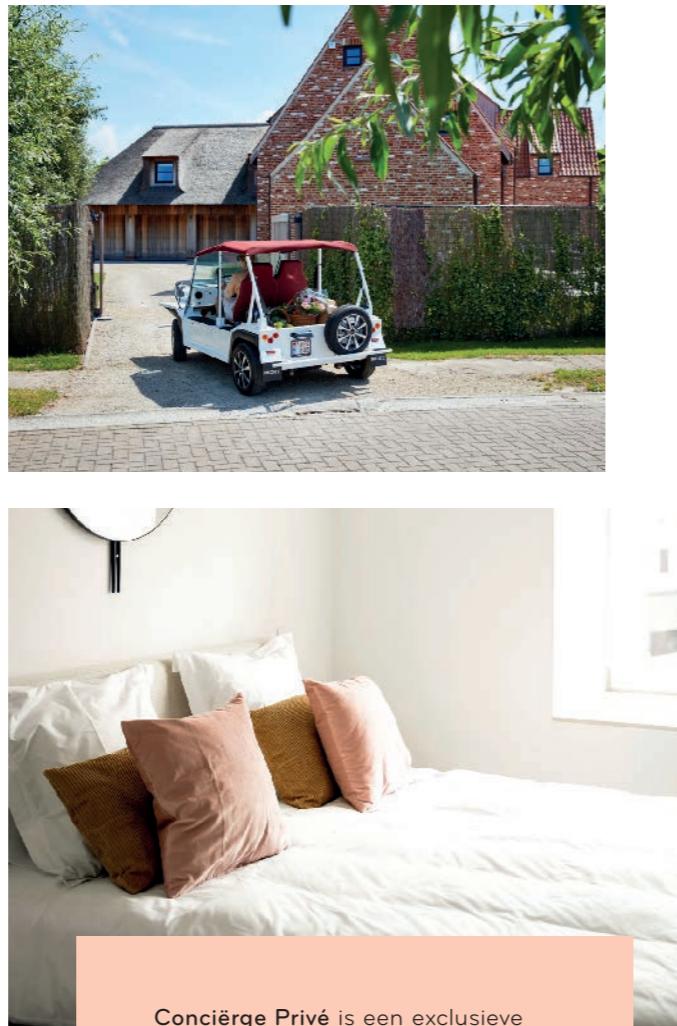


CONCIÈRGE PRIVÉ  
YOUR KEY TO EXTRA QUALITY TIME



# Your key to extra quality time

OOSTHOEKPLEIN 1A, 8300 KNOKKE  
+32 (0)50 66 15 15 | [INFO@CONCIERGE-PRIVE.BE](mailto:INFO@CONCIERGE-PRIVE.BE)  
[WWW.CONCIERGE-PRIVE.BE](http://WWW.CONCIERGE-PRIVE.BE)



Concierge Privé is een exclusieve conciergedienst, gevestigd in Knokke-Heist. Wij nemen het ganse jaar door alle zorgen omtrent uw woning of tweedeverblijf van u over.  
Ontdek onze membershipformules en On Demand Service op [www.concierge-prive.be](http://www.concierge-prive.be) of contacteer ons vrijblijvend voor meer informatie.

*Concierge Privé est un service de conciergerie exclusif à Knokke-Heist. Nous nous chargeons de tous les soucis liés à votre habitation ou résidence secondaire.*

*Consultez nos formules d'adhésion et le Service Sur Demande sur [www.concierge-prive.be](http://www.concierge-prive.be) ou n'hésitez pas à nous contacter.*

Exclusief en groot appartement met panoramische verzichten over zee  
Formidable appartement avec des beaux espaces et belles vues de mer panoramiques.

CADZAND



	4
	3
	183m <sup>2</sup>
P-score : C G-score : C Vg, Wg, gmo, gvkr, gvv	
<b>€3.370.000</b>	

Gerenoveerd appartement met frontaal zeezicht  
Appartement rénové avec vue mer frontale

ZWYNELANDE

	3
	2
	110 <sup>2</sup> m
	ja/oui
P-score : C G-score : C EPC 113Kwh/m <sup>2</sup> - uc 2296380, vg, wg, gmo, gvkr, gvv	
<b>€2.595.000</b>	



Royale duplex met open zichten op het Zegemeer  
Duplex spacieux avec vue sur le lac de Victoire

LA RÉSERVE



	4
	3
	247m <sup>2</sup>
	ja/oui
P-score : C G-score : C EPC 87kWh/m <sup>2</sup> - uc 2774800 Vg, wg, gmo, gvkr, gvv	

Adembenemend tuinappartement  
met zicht op het Zegemeer  
Appartement avec jardin et vue sur le lac de Victoire

LA RIVE

	2
	2
	194m <sup>2</sup>
	ja/oui
P-score : C G-score : C EPC: 140kwh/m <sup>2</sup> - uc: 2612057, vg, wg, gmo, gvkr	
<b>€2.995.000</b>	



Zeer smaakvol ingericht gelijkvloers appartement  
Rez-de-chaussée très luxueux

BLANKE TOP CADZAND



	2
	2
	175m <sup>2</sup>
	ja/oui
vg, wg, gmo, gvkr, gvv	

ARCHITECT  
GOVAERT & VANHOUTTE

Unieke Penthouse met panoramisch zee- en  
verzicht. Topnotch afwerking.  
Penthouse absolument unique avec vue  
panoramiques. Bien exceptionnel.

BLANKE TOP CADZAND

	4
	4
	281m <sup>2</sup>
	ja/oui
vg, wg, gmo, gvkr, gvv	



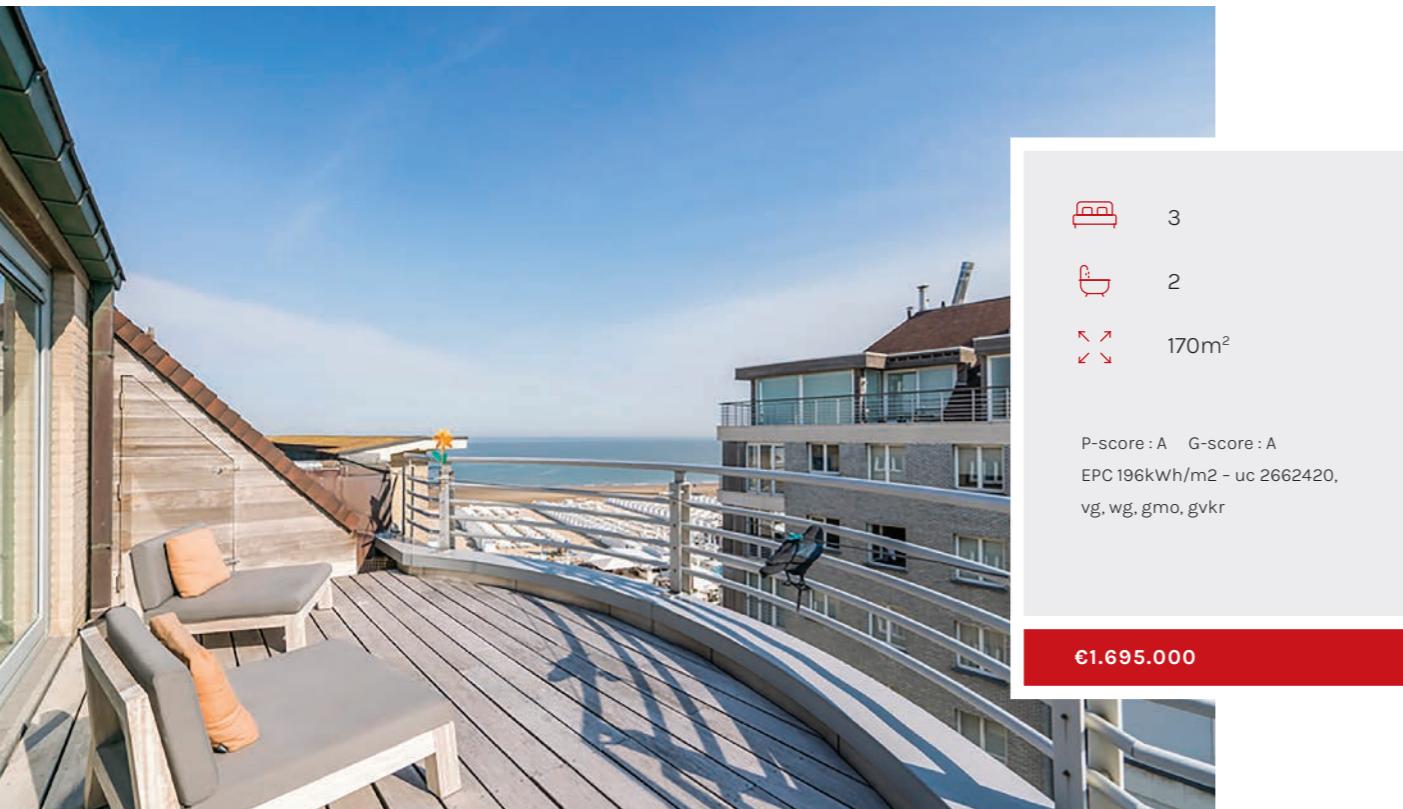
## Duplex met open zicht over de Minigolf Duplex avec vue panoramique sur le Minigolf

ZOUTE



## Penthouse met unieke terrassen Penthouse avec des terrasses uniques

KNOKKE



## Zeer luxueus en smaakvol afgewerkt appartement Appartement avec un achèvement nec plus ultra

KUSTLAAN ZOUTE



## Uitzonderlijk & gemeubeld duplex appartement Duplex meublé exceptionnellement

KUSTLAAN ZOUTE



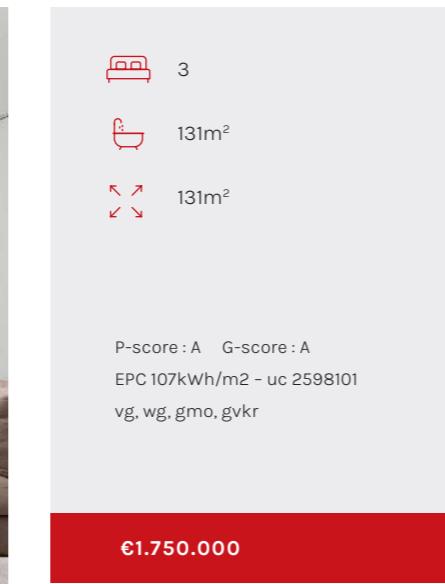
Zuidwest georiënteerd hoekappartement met panoramisch zicht  
Appartement de coin avec une orientation sud-ouest

KUSTLAAN ZOUTE



Breed appartement met frontaal zeezicht  
Grand appartement avec vue mer frontale

RUBENSPLEIN



Smaakvol gerenoveerd hoekappartement  
Appartement complètement rénové avec terrasse

CENTRUM KNOKKE



Totaal gerenoveerde duplex penthouse met zonovergotten terras  
Duplex penthouse entièrement rénové au goût du jour.

CENTRUM KNOKKE



Luxueus gerenoveerd hoekappartement nabij de wandeldijk  
Appartement rénové et très luxueux près de la digue piétonne

ZOUTE

- 2
- 2
- 81m<sup>2</sup>
- ja/oui

P-score : A G-score : A  
EPC 151kWh/m<sup>2</sup> - uc 2830158  
vg, wg, gmo, gvkr

€1.995.000



Toplocatie in het Zoute - breed zuid gericht appartement langs de Kustlaan Coeur du Zoute - appartement spacieux orienté plein sud le long de l'Avenue du Littoral.

ZOUTE



- 2
- 2
- 114m<sup>2</sup>
- ja/oui

P-score : C G-score : C  
EPC 94kWh/m<sup>2</sup> - uc 2961477  
Vg, Wg, gmo, gvkr, gvv

€1.150.000

Penthouse met frontaal meerzicht

Penthouse avec vue frontale sur le lac de Duinenwater

DUINENWATER

€695.000



- 2
- 1
- 78m<sup>2</sup>

P-score : C G-score : C  
EPC 83kWh/m<sup>2</sup> - uc 13217  
vg, wg, gmo, gvkr

Duplex met grote zonnige terrassen

Duplex avec grandes terrasses ensoleillées

DUINENWATER

- 3
- 2
- 108m<sup>2</sup>
- ja/oui

P-score : D G-score : D  
Nieuwbouw  
vg, wg, gmo, gvkr



€795.000

Zonovergoten appartement met leefterras

Appartement ensoleillé avec terrasse magnifique

DUINENWATER

€710.000



- 2
- 2
- 95m<sup>2</sup>
- ja/oui

P-score : A G-score : A  
Nieuwbouw  
vg, wg, gmo, gvkr

# VERKOCHT VENDU

## PAND VERKOPEN?

Wij zijn steeds op zoek naar nieuwe panden. Contacteer ons voor een verkoopsexpertise.

## VENDRE UNE PROPRIÉTÉ ?

Nous sommes toujours à la recherche de nouvelles propriétés. Contactez-nous pour une expertise de vente.

[info@immobis.be](mailto:info@immobis.be)



## FACTS & FIGURES

- Client base with more than **23.000** valuable clients, national & international
- **+4.300** followers on social media
- Monthly **16.500** visitors on our website
- More than **45** years of experience



## A remarkable stay - Un séjour mémorable

Van zonnige stranddagen over verrassende boetieks tot verfijnde restaurants, Knokke-Heist heeft alles in huis voor een geslaagde vakantie. Voor de perfecte uitvalsbasis stelt Bert u graag enkele schitterende verblijven voor. Kiest u voor een appartement met zeezicht of een royale villa in Het Zoute?

Plages ensoleillées, boutiques étonnantes, restaurants raffinés: Knokke-Heist réunit tous les ingrédients garants pour des vacances réussies. Quant à l'hébergement idéal, Bert se fera un plaisir de vous proposer quelques adresses à couper le souffle. Par quoi vous laisserez-vous tenter : un appartement avec vue sur mer ou une villa spacieuse au Zoute ?



Please contact Sabine or Bert  
[sabine@immobis.be](mailto:sabine@immobis.be) / [bert@immobis.be](mailto:bert@immobis.be)

## Villa Sous Bois

KARAKTERVOLLE VILLA MET VEEL PRIVACY  
VILLA DE CARACTÈRE À L'ABRI DES REGARDS



Even verpozen aan het zwembad of toch liever naar het strand vlakbij? Deze charmante villa combineert een uitstekende ligging met rust en privacy. Met z'n drie slaapkamers en aangename tuin vormt dit een zalig vakantieverblijf.

Envie de vous détendre à la piscine ou sur la plage toute proche ? Idéalement située, cette charmante villa n'en offre pas moins un maximum de calme et d'intimité. Elle abrite trois chambres et dispose d'un agréable jardin : la promesse de vacances idylliques.



## One Carlton

PRESTIGIEUS APPARTEMENT MET ZEEZICHT  
APPARTEMENT DE PRESTIGE AVEC VUE SUR MER

One Carlton is zonder twijfel het meest prestigieuze gebouw aan de Belgische kust. Dit appartement biedt zeezicht en drie slaapkamers met eigen badkamer. De wellness met zwembad, fitness en sauna geven uw vakantie extra comfort.

One Carlton est sans conteste l'immeuble le plus prestigieux de la côte belge. Cet appartement, qui donne sur la mer, comprend trois chambres avec salle de bains. L'espace bien-être (piscine, salle de fitness et sauna) apportera un cachet supplémentaire à vos vacances.



## Villa Paquebot

DESIGNVILLA MET DIRECTE TOEGANG TOT DE GOLF  
VILLA DESIGN AVEC ACCÈS DIRECT AU GOLF

Waan u in het zuiden van Frankrijk in deze prachtig gerenoveerde designvilla met vijf slaapkamers. Golf liefhebbers genieten van de directe toegang tot de Royal Zoute Golf Club, voor anderen is het fijn vertoeven aan het zwembad.

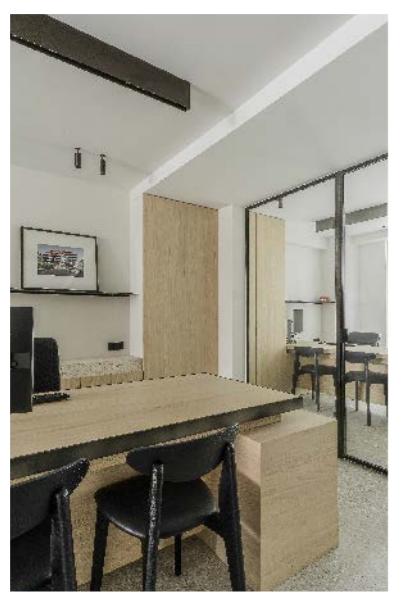
Cette villa design rénovée de main de maître vous enverra tout droit dans le Midi. Elle abrite cinq chambres. Les amateurs de golf apprécieront l'accès direct au Royal Zoute Golf Club. Les autres jettent leur dévolu sur la piscine !

# CHRISMA

WE RENOVATE, YOU RELAX

WELKOM IN ONS VOLLEDIG  
VERNIEUWD KANTOOR!

BIENVENUE DANS  
NOTRE NOUVELLE AGENCE !



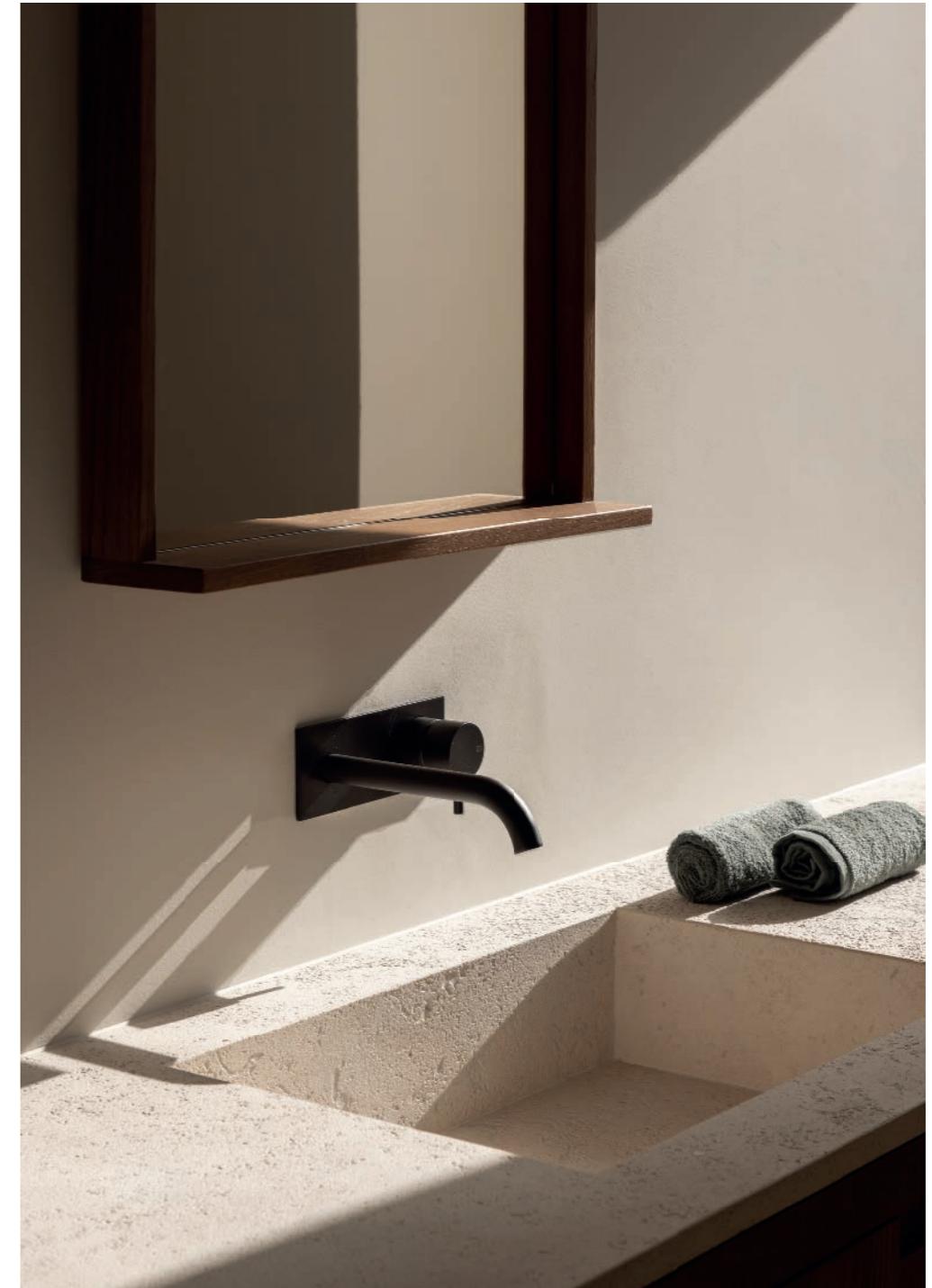
kustlaan 259, knokke  
info@immobis.be  
050 63 20 40  
[www.immobis.be](http://www.immobis.be)

BIV erkend Vastgoedmakelaar-bemiddelaar  
BIV 503881 - België  
BTW-BE 0417045857

Toezichthoudende autoriteit:  
Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars,  
Luxemburgstraat 16B, 1000 Brussel  
Onderworpen aan de deontologische code van het BIV.

Resp. publisher Gregory de Bisscop  
Print De Maertelaere

Lid van de Confederatie voor immobiliëngroepen.  
De van toepassing zijnde corporatieve CIB vindt u onder CIB.be



CHRISMA.BE • KNOKKE EN VER DAARBIJTEN



kustlaan 259, knokke | info@immobis.be | 050 63 20 40 | [www.immobis.be](http://www.immobis.be)