

# immozine

n°28





# ROLEX

## THE YACHT-MASTER II

Created to be the ultimate skippers' watch, the Yacht-Master II features a mechanical memory countdown function, and continues to set new standards in the world of yacht racing.

*#Perpetual*



OYSTER PERPETUAL YACHT-MASTER II

Woertys

KUSTLAAN 253 - 8300 KNOKKE-HEIST  
TEL: 060/49.05.02

ROLEX BOUTIQUE

# VOORWOORD PRÉFACE

Door / Par

Gregory De Bisscop, CEO



**De skyline van Knokke-Heist ondergaat de jongste jaren een ware metamorfose. De evolutie van een zomerse vakantieplaats naar een sterke, volwassen kuststad is duidelijk merkbaar. De infrastructuur en de verscheidenheid binnen onze gemeente volgen deze groei. Zo ook de vernieuwde residentiële invulling.**

Ondanks het feit dat hoogbouw jarenlang taboe was, passen enkele iconische ‘Landmarks’ zoals de One Carlton of de Heldentoren absoluut in deze evolutie. Naast hun architecturale waarde gaat hun komst ook gepaard met infrastructurele aanpassingen. Denk maar aan het Heldenplein en zijn omgeving in Heist die zowel voor mobiliteit en vergroening als leefbaarheid een enorme impact heeft. Of hoe Duinenwater zich ontwikkelt tot een gevestigde ‘place-to-be’. Essentieel voor dergelijke projecten is hun strategische ligging en een wel doordacht masterplan van de gemeente.

De typische Zoute-villa’s langs de geliefde pittoreske paadjes en straten met de alom gekende wilgen blijven kenmerkend voor het Zoute en Knokke. De gemeente houdt het behoud van de authentieke architectuur nauwlettend in het oog en zal niet van afwijken met toegevingen op dit vlak.

Naast deze evolutie binnen onze gemeente is het ook maar de vraag hoe de vastgoedmarkt in de toekomst zal evolueren. Wat gebeurt er op de nationale en internationale markt en is Knokke-Heist werkelijk een microklimaat die zijn eigen weg volgt?

We zoeken in dit magazine de dialoog op met collega’s en experts om u tegemoet te komen met antwoorden op de meest actuele vragen.

Veel leesplezier en tot binnenkort!

**La Ligne d’horizon de Knokke-Heist s’est métamorphosée ces dernières années. L’évolution de la ville, de lieu de villégiature estivale en ville côtière mature et dynamique, est clairement perceptible. L’infrastructure et la variété au sein de notre commune suivent le même cheminement. Tout comme l’offre résidentielle.**

Bien que les gratte-ciel aient été un sujet tabou pendant des années, quelques « Landmarks » emblématiques comme le One Carlton ou le ‘Heldentoren’ s’intègrent à merveille dans cette mutation. Outre leur valeur architecturale, leur apparition va aussi de pair avec des adaptations structurelles. Pensez à la Heldenplein et à ses environs à Heist : leur impact aussi bien sur la mobilité et la verdurisation que sur la qualité de vie est considérable. Ou la manière dont le projet Duinenwater est devenu un new ‘place to be’ établi. Pour de tels projets, un emplacement stratégique et un master plan bien défini par la commune jouent un rôle essentiel.

Les villas typiques du Zoute situées sur les sentiers pittoresques bordés de saules restent caractéristiques du Zoute et de Knokke. La commune attache une grande importance à la préservation de l’architecture authentique et ne dérogera pas aux règles dans cette matière.

En plus de ces changements dans notre commune, se pose aussi la question de savoir comment le marché immobilier va évoluer dans le futur. Quelles mouvements observons-nous sur le marché, au niveau national et international ? Knokke-Heist est-elle réellement un microclimat ? Et suit-elle ces tendances ?

Dans ce magazine, nous engageons le dialogue avec des experts afin de répondre aux questions les plus actuelles.

Bonne lecture, et à très bientôt !



# ICONIC LANDMARKS IN KNOKKE-HEIST

VIER ARCHITECTURALE PARELS WAAR JE NIET NAAST KAN ÉN WIL KIJKEN

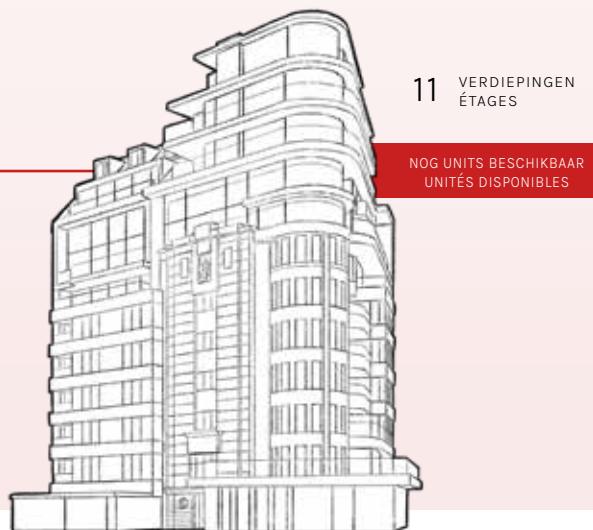
4 PERLES ARCHITECTURALES QUE VOUS NE POUVEZ ET NE VOULEZ PAS MANQUER

Immo BiS is de trotse partner van deze iconische landmarks die de skyline van Knokke-Heist sieren.

U kan bij ons terecht voor de verkoop van deze exclusieve appartementen die uw woonervaring naar een compleet nieuw niveau tillen.

La ligne d'horizon de Knokke-Heist a récemment gagné quelques points de repère emblématiques :

de magnifiques appartements qui élèvent l'expérience de vie à un tout autre niveau et pour lesquels immo BiS est fier de contribuer à la vente.



## Duinresidence - Beaufort

ZEEDIJK - DIGUE DUINBERGEN

In Duinresidence, ook gekend als 'De Beaufort', woont u te midden van het mooiste wat Knokke-Heist te bieden heeft: duinen, strand en zee. Dit project van de hand van Knokkenaar Piet Bailyu geeft het historische art-decogebouw in Duinbergen een luxueuze update met respect voor het verleden en een frisse blik op de toekomst.



G-Label

Au sein de la Duinresidence, également connue sous le nom de « Beaufort », vous vivez au milieu de ce que Knokke-Heist a de plus beau à offrir : les dunes, la plage et la mer. Ce nouveau projet du Knokkois Piet Bailyu donne à cette résidence art déco historique de Duinbergen une luxueuse mise à jour dans le respect du passé ainsi qu'un regard neuf sur l'avenir.

Meer info / Plus d'infos : p34



Groep Versluys & Ghelamco

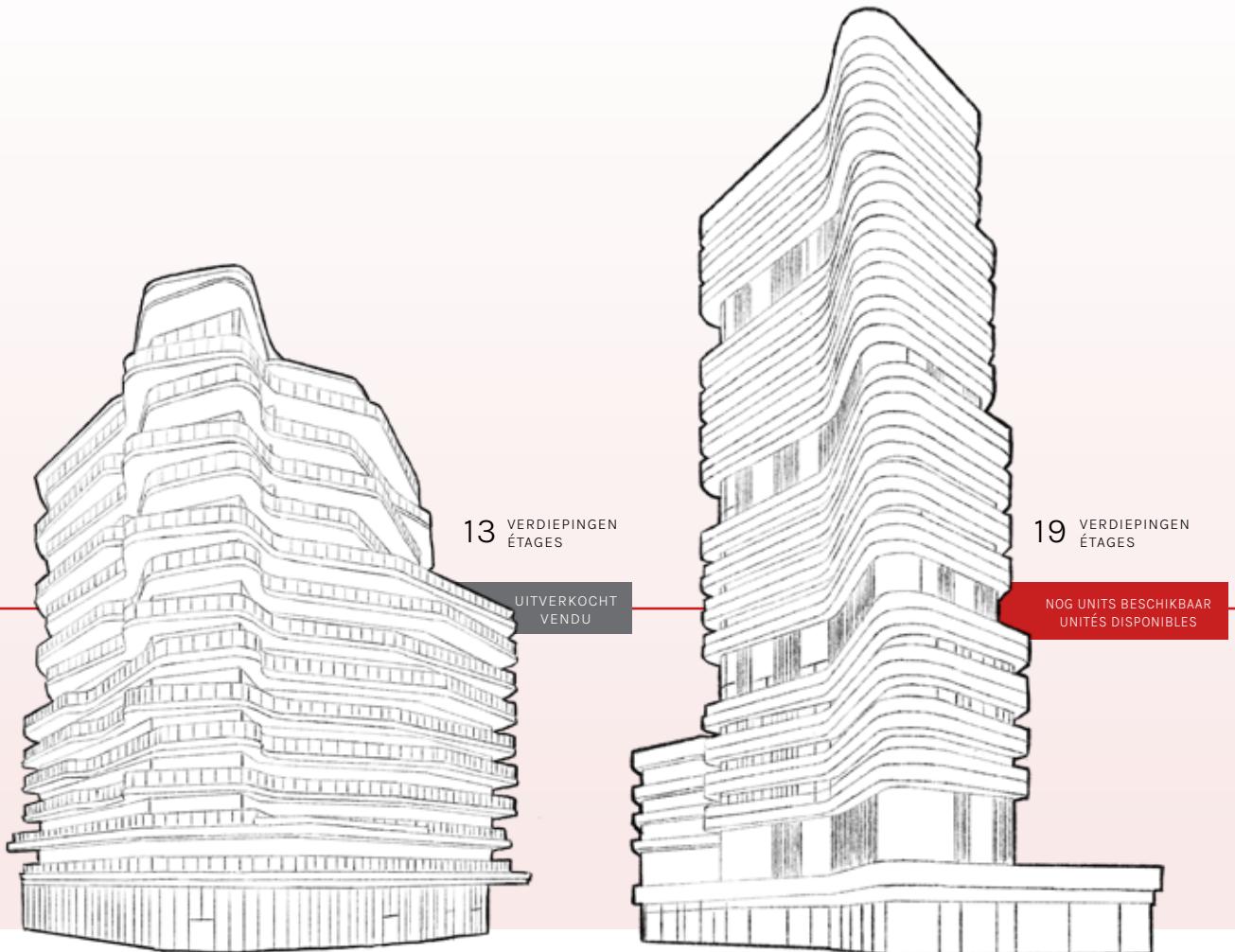
## One Carlton

ALBERTPLEIN - HET ZOUTE

Wonen in luxefaciliteiten met zicht op de legendarische 'Place m'as-tu vu' en de immer beklijvende Noordzee, dat is waar u voor tekent wanneer u een appartement in One Carlton betrekt. Met een hoogwaardige, duurzame afwerking zorgden Groep Versluys en Ghelamco voor de tijdloze vormgeving van dit bijzondere hoekpand.

Une vue quotidienne sur la légendaire 'Place m'as-tu-vu' et la mer du Nord éternellement captivante, voilà ce à quoi vous vous engagez lorsque vous emménagez dans un appartement du One Carlton. Groep Versluys et Ghelamco se sont chargés du design contemporain de la résidence et en particulier des finitions nec plus ultra !

Meer info / Plus d'infos : p14



## Lake District

**DUINENWATER - KNOKKE**

De drie markante gebouwen van dit project vormen een eiland waarbij woonplezier en comfort, inclusief magnifieke vergezichten centraal staan. Duurzame, kwalitatieve materialen en afwerkingen met luxeuze details geven de site een tijdloze grandeur. Op deze uitzonderlijke leefomgeving geraakt u nooit uitgekoken.

Ghelamco

Les trois remarquables bâtiments de ce projet forment une unité contemporaine offrant un maximum de confort et joie de vie. Les matériaux et les finitions durables et luxueux confèrent au site une grandeur inégalée et intemporelle. Vous ne vous lasserez jamais de cet habitat exceptionnel.



## Heldentoren

**HELDENPLEIN - HEIST**

In dit unieke project van Neutelings & Riedijk Architects, geniet u van woon-kwaliteit van de bovenste plank. Ruimte, licht en zicht zijn de sleutelwoorden die ook centraal stonden bij het ontwerp van de moderne, hoogwaardige interieurs. Dit architecturale landmark biedt een fenomenale blik op de Noordzee én op het hinterland.

DVLP & Salt

Dans ce projet unique de Neutelings & Riedijk Architects, vous bénéficiez d'une qualité de vie de premier ordre. L'espace, la lumière et les vues sont les mots clés qui ont également été au cœur de la conception des intérieurs modernes et premium. Ce point de repère architectural offre une vue phénoménale sur la mer du Nord et l'arrière pays.

Meer info / Plus d'infos : p8

# scratch studio



architectural design and build studio  
where everything starts from \_\_\_\_\_



Door / Par

Niels Mestdagh

# Uw immovragen OP EEN RIJTJE

1

## Hoeveel bedragen de registratierechten bij de aankoop van een woning?

Wanneer u een woning of bouwgrond koopt, betaalt u daarvoor registratieregistratierechten. Begin 2022 daalden de registratierechten voor de enige gezinswoning in Vlaanderen van 6% naar 3% van de aankoopsom. De domiciliëringstermijn van drie jaar als voorwaarde blijft behouden. Overigens zakt het tarief voor de aankoop van de enige gezinswoning tot 1% wanneer deze ingrijpend energetisch gerenoveerd zal worden of gesloopt en heropgebouwd. Met de huidige tariefverlaging wordt ook de meeneembaarheid uitgedoofd, weliswaar met een overgangsperiode van twee jaar waarin de koper de keuze zal hebben tussen het nieuwe 3%-tarief en een nieuwe rechtenvermindering of het oude 6% tarief en de volledige rechtenvermindering. Deze wetgeving is van toepassing wanneer het goed een woning is die zal dienen voor de huisvesting van een gezin of een persoon, bouwgronden zijn hiervan uitgesloten. Tegelijkertijd stegen de registratierechten voor de aankoop van bouwgrond of elke bijkomende woning van 10% naar 12%.

2

## Welke verschillen zijn er tussen de aankoop van een eerste en tweede verblijf?

Bij de aankoop van een tweede verblijf in Vlaanderen betaalt u hogere registratierechten (12% in plaats van 3% indien dit u enige primaire woning betreft). Naast de hogere aankooptaksen, heffen heel wat steden en gemeenten ook een belasting op tweede verblijven. Dit bedrag verschilt per kustgemeente en bedraagt 280 euro in 2022 voor de gemeente Knokke-Heist, ongeacht het aantal slaapkamers of type residentieel vastgoed. Er komt daar ook een provinciale belasting en forfaitaire milieutaks bovenop. Opgelet: een tweede verblijf moet u aangeven in uw belastingaangifte, ook als u het verhuurt.

3

## Hoeveel btw betaal je voor een nieuwbouwwoning of bij afbraak?

Voor een nieuwbouwwoning betaalt u 21% op de constructiewaarde en 12% op de grondwaarde. Een volledige afbraak en heropbouw van een nieuwe woning op dezelfde plaats wordt niet gezien als een renovatie en wordt eveneens aan 21% btw belast. Hierop zijn, onder bepaalde voorwaarden, uitzonderingen van toepassing, waardoor u toch aan 6% btw kan slopen en heropbouwen. Wanneer de afbraak en wederopbouw in één handeling gebeuren en die nieuwbouw hoofdzakelijk als privewoning gebruikt wordt bijvoorbeeld. De woning moet vervolgens gedurende minstens vijf jaar de enige en eigen woning zijn van de bouwheer of koper en mag een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> hebben. Tot eind 2023 gelden deze voorwaarden voor het hele Belgische grondgebied.

# Vos questions sur l'immobilier EN UN COUP D'ŒIL

## À combien s'élèvent les droits d'enregistrement à l'achat d'un bien immobilier ?

L'achat d'un bien ou d'un terrain à bâtir implique le paiement de droits d'enregistrement. Début 2022, les droits d'enregistrement pour une habitation familiale unique sont passés de 6 % à 3 % en Flandre. La période de domiciliation de trois ans comme condition est maintenue. Par ailleurs, le taux pour l'achat de l'habitation unique baisse à 1% lorsqu'elle doit faire l'objet d'une rénovation énergétique importante ou d'une démolition et reconstruction. Avec la réduction tarifaire actuelle, la portabilité est également supprimée, mais avec une période de transition de deux ans au cours de laquelle l'acquéreur aura le choix entre le nouveau taux de 3 % et une nouvelle réduction des droits ou l'ancien taux de 6 % et la réduction totale des droits. Cette législation s'applique lorsque le bien est un logement qui servira à l'hébergement d'une famille ou d'une personne, les terrains à bâtir étant exclus. Par ailleurs, les droits d'enregistrement pour l'achat d'un terrain à bâtir ou de tout logement supplémentaire sont passés de 10 à 12 %.

## Quelles sont les différences entre l'achat d'une résidence principale et d'une résidence secondaire ?

À l'achat d'une résidence secondaire, les droits d'enregistrement sont plus élevés (12 % au lieu de 3%). En plus de taxes plus élevées liées à l'acquisition du bien, de nombreuses communes imposent une taxe sur les résidences secondaires. Ce montant varie d'une commune à l'autre et s'élève à 280 € pour la commune de Knokke-Heist, et ce, quel que soit le nombre de chambres ou le type de bien immobilier. Une taxe provinciale est également d'application, ainsi qu'une taxe environnementale forfaitaire. Attention : vous devez déclarer votre résidence secondaire dans votre déclaration fiscale, même si vous la louez.

## À combien s'élève la TVA pour une nouvelle construction ou pour une démolition ?

Pour une nouvelle construction, vous payez 21 % sur la valeur de la construction et 12 % sur la valeur du terrain. Une démolition complète et la reconstruction d'un nouveau bien au même endroit ne sont pas considérées comme une rénovation et la TVA s'élève également à 21 %. Toutefois, sous certaines conditions, il existe des exceptions à cette règle qui vous permettent ainsi de démolir et reconstruire en bénéficiant d'une TVA à 6 %. Par exemple, lorsque la démolition et la reconstruction se déroulent en une seule opération et que la nouvelle construction est principalement utilisée comme résidence privée. Le bien doit alors être l'habitation propre et unique du propriétaire ou de l'acquéreur pendant au moins cinq ans et ne peut dépasser 200 m<sup>2</sup>. Jusqu'à fin 2023, ces conditions s'appliquent à l'ensemble du territoire belge.



# Heldentoren

HELDENPLEIN, HEIST

een ontwikkeling van  
un développement de

**dvlp.**

Ref. 4754950

2 - 4

2 - 3

119 m<sup>2</sup> - 203 m<sup>2</sup>

ja/oui

NEUTELINGS RIEDIJK ARCHITECTS

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

Deze appartementen, gelegen aan het Heldenplein in Heist, hebben frontaal zicht op de zeedijk en de zee en zijn gelegen vlak bij talrijke winkels en restaurants.

Dit exclusieve project bestaat uit drie aparte residenties waarvan het hoogste maar liefst negentien bouwlagen telt. Het project beschikt over ondergrondse garages en overtreft op vlak van architectuur elke verbeelding. De prachtige, grote leefterrassen met veel licht en een panoramisch zicht op ofwel het hinterland ofwel de zee zijn een aangename extra troef.

NEUTELINGS RIEDIJK ARCHITECTS

Heist subit une véritable métamorphose avec le réaménagement de la Elizabetalaan, 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.

Situés à proximité de la Heldenplein à Heist, ces appartements offrent une vue sur le front de mer et sur la digue. De nombreux magasins et restaurants se trouvent aussi dans les environs.

Ce projet inédit de 3 différentes résidences séparées avec garages souterrains comprend 19 étages pour la plus haute tour. Chaque résidence défie l'imagination du point de vue architectural. De belles et grandes terrasses lumineuses offrent une vue panoramique sur l'arrière-pays et mer.



Wonen, verheven  
tot kunst met  
fenomenale  
zichten!

Vivez,  
prenez de  
la hauteur !





# Duinenwater

PAREL IN HET GROEN

UNE PERLE DANS LA VERDURE



## Eén van de ontwikkelaars aan de basis van Duinenwater, Louis Van Wellen getuigt:

Dankzij een nieuwe samenwerking met de gemeente Knokke-Heist, heeft de Group Van Wellen met zijn partners op minder dan 10 jaar een volwaardig nieuw centrum te Knokke-Heist gecreëerd. Het masterplan van Duinenwater biedt een doordachte mix aan elementen

waar wonen en kwaliteit centraal staan. De succesingrediënten zijn de verscheidenheid in architectuur en het gevarieerd woonaanbod: villa-residenties, rijwoningen, bouwlotten voor villa's en de woontoren als landmark bij het binnenrijden van Knokke. Naast de residentiële invulling is er een waaier aan faciliteiten en activiteiten die de kwaliteit verder garanderen: de groene omgeving rond het meer, de aanleg van het stadsrandbos, de sportmogelijkheden, het winkelaanbod en de restaurants. Dit alles maakt Duinenwater een succesvolle ontwikkeling met nog veel groeipotentieel. Geniet alvast in Duinenwater van "the goodlife". Deze adresjes zijn zeker en vast een bezoekje waard.

**Un des développeurs à la base du projet Duinenwater, Louis Van Wellen témoigne :** Grâce à une collaboration fructueuse avec la commune de Knokke-Heist, le groupe Van Wellen et ses partenaires ont créé en moins de 10 ans un nouveau centre d' à Knokke-Heist. Le plan général de Duinenwater offre un mix d'éléments bien réfléchis dans lesquels l'aspect résidentiel et la qualité de vie sont centrales. Les ingrédients du succès sont la diversité de l'architecture et les différents types d'habitation : des villas-résidences , maisons mitoyennes, des villas et la tour résidentielle comme point de repère à l'entrée de Knokke. En combinaison avec l'offre résidentiel, s'ajoutent un grand nombre d'activités qui garantissent la qualité de vie: l'environnement verdoyant autour du lac, la construction de la forêt urbaine, un éventail de différents sports, l'offre de commerces et de restaurants. Tout cela fait de Duinenwater un nouveau centre de vie au cœur de Knokke. Profitez de la vie à Duinenwater. Ces adresjes valent vraiment le détour.

## EAT



### Blanco

Keith Haringplein 7  
'Een aanwinst voor Knokke' zo werd Blanco genoemd door Gault&Millau. Mexicaanse en mediterrane keuken in een 'Instagrammable' interieur.

Gault-Millau considère Blanco comme un « atout pour Knokke », avec sa cuisine mexicaine et méditerranéenne servie dans un intérieur « Instagrammable ».



### John Lee Sushi & Burger

Keith Haringplein 1  
De grandeur de de VS met de finesse van Japan: een unieke fusion-combinatie die elke keer verbaast.

La grandeur des États-Unis et la finesse du Japon : une combinaison unique qui surprend à chaque fois.

### Woyo Eatery by Enso Hospitality

Duinenwater 2  
Op het gelijkvloers van The Tower, aan de zijde van het station, kan u terecht voor ontbijt, brunch en lunch. Bij mooi weer neemt u met plezier plaats op het zonneterras. Hun smoothies, hapjes en ander lekkers kan u ook meenemen voor onderweg.

Au rez-de-chaussée de The Tower, du côté de la gare, vous pouvez prendre un petit-déjeuner, un brunch ou un déjeuner. Lorsqu'il fait beau, vous pouvez vous asseoir sur la terrasse ensoleillée ou bien prendre leurs smoothies, snacks et autres gourmandises à emporter.



Opening early 2023

## SHOP



### Boulangerie Henri

Duinenwater 7

Start de dag met heerlijk vers brood of lekkere koffiekoeken van bakker-patissier James. De boulangerie heeft ook een gezellige tearoom.

Commencez la journée avec le délicieux pain frais ou les exquises viennoiseries de James, le boulanger et le patissier. La boulangerie dispose également d'un agréable tea-room.

**Albert Heijn** Duinenwater 28  
**Aldi** Duinenwater 32

## HEALTH

**Isabel Pinxen oogarts** Henry Van de Veldelaan 1  
**Osteoknokke** Gilbert Decockstraat 2  
**Apotheek Duinenwater**, Duinenwater 5

## SLEEP & RELAX

Opening early 2023



### Enso District Hotel Duinenwater 2

Wilt u de buurt verkennen of heeft u gasten die een nachtje komen logeren? Enso opende een nieuw hotel op de eerste en tweede verdieping van The Tower. Van gezellige kamers en familiesuites tot een heuse wellness-suite. Ook aan zakenmensen is er gedacht met ruimtes voor meetings en seminars.

Vous souhaitez explorer la région ou vos invités restent pour la nuit ? Enso a ouvert un nouvel hôtel aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages de The Tower, qui propose des chambres confortables, des suites familiales et même une suite exclusive sous le signe du bien-être. Des salles pour réunions et séminaires sont disponibles pour les événements professionnels.

## SPORT

### Sportoase Duinenwater

Duinenwater 43  
Een ruim zwembad, onlangs vernieuwde fitnesszaal en een groot aanbod aan groepslessen voor u of uw (klein-)kinderen: in de Sportoase is voor elk wat wils.

Une grande piscine, une salle de fitness récemment rénovée et un large éventail de cours collectifs pour vous ou vos (petits-)enfants : il y en a pour tous les goûts dans cette oasis sportive.



### Lakeside Paradise

Duinenwater 41  
Waterratten kunnen op het Duinenwatermeer naar hartenlust waterskiën of wakeboarden. Hier ligt ook het eerste waterkabelpark van België.

Les amoureux de l'eau peuvent faire du ski nautique ou du wakeboard à leur guise sur le lac Duinenwater. S'y trouve également le premier parc à câbles aquatique de Belgique.

## SOON

### Golf

Topgolfer Jack Nicklaus tekende de plannen voor een splinternieuwe golfbaan die de komende tijd gevormd zal worden. Topniveau!

Le golfeur de haut niveau Jack Nicklaus a dessiné les plans d'un tout nouveau parcours de golf qui verra le jour prochainement. Du top niveau !

### Bowl'Inn & Kart'Inn

Momenteel wordt er tussen de Knokkestraat en de parking van Sportoase gewerkt aan de bouw van een nieuw bowling- en elektrisch kartingcomplex. Een ruim complex met heel wat "all-weather" activiteiten in de aanbieding.

Un nouveau complexe de bowling et de karting électrique est en cours de construction entre la Knokkestraat et le parking du Sportoase. Un complexe spacieux proposant de nombreuses activités.



**RR**  
interieur



# Furniture specialists

in & outdoor

[Rrinterieur.be](http://Rrinterieur.be)

*Make your appointment*

+32 50 622 633

**KNOKKE**

# Duinenwater Gardens 1.08 & 1.09

KNOKKE - DUINENWATER

SOON  
FOR  
SALE



- ✓ 72 nieuwbouwappartementen verdeeld over 4 residenties
- ✓ Hedendaagse architectuur
- ✓ Prachtig gelegen te Duinenwater
- ✓ Moderne & luxueuze afwerking

- ✓ 72 nouveaux appartements répartis sur 4 résidences
- ✓ Architecture moderne
- ✓ Emplacement idéal à Duinenwater
- ✓ Finitions modernes et luxueuses

**Wenst u meer informatie over de units te koop bij de lancering van dit project?**

Contacteer ons vrijblijvend en laat uw gegevens na.

**Vous souhaitez obtenir des informations sur les unités en vente lors du lancement du projet ?**

Contactez-nous sans engagement et transmettez vos coordonnées.



## Vorige realisaties Réalisations précédentes

DUINENWATER





Ref. 4631886

2 - 3

2 - 3

 142 m<sup>2</sup> - 192 m<sup>2</sup>

ja/oui

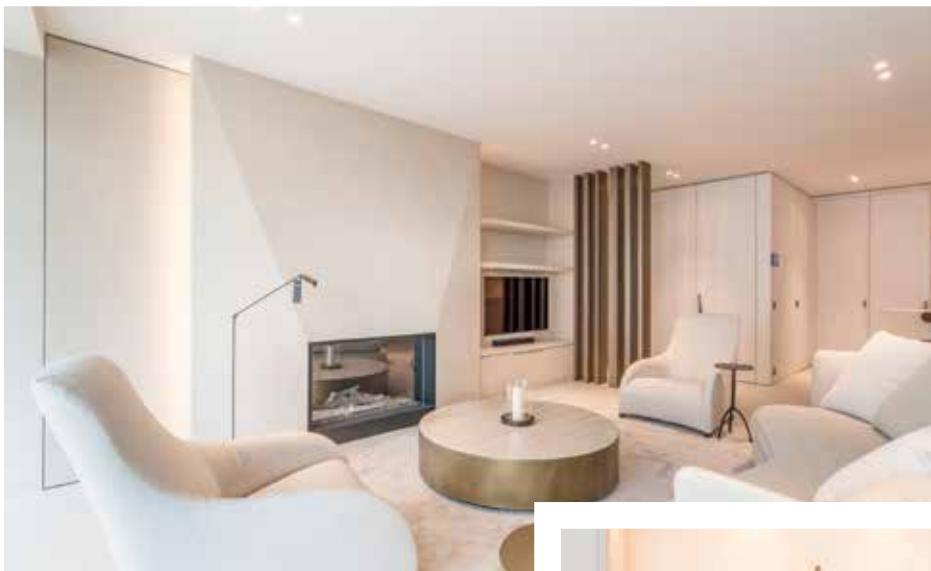


## One Carlton

ZEEDIJK ZOUTE

Aan dit project 'buiten categorie' op één van de meest prestigieuze locaties van Knokke is meer dan zeven jaar voorbereiding aan voorafgegaan. De beeldbepalende architectuur van wereldklasse in combinatie met de uitzonderlijke hoge afwerkingsgraad en spectaculaire panoramische zeezichten maken 'One Carlton' tot het meest exclusieve project aan onze Belgische kust.

Ce projet hors du commun, donnant sur la place Albert sur la digue, est le fruit de plus de sept ans de travaux. Une architecture de classe mondiale associée à un degré de finition exceptionnel et à des vues de mer panoramiques spectaculaires, font du One Carlton le projet le plus inédit de la côte belge.



Een nieuw icoon  
in het hart van het Zoute.

Une nouvelle icône en  
plein cœur du Zoute.



# Uit ervaring

GEKOCHT/VERKOCHT

1

## Dirk Slachmuylder

“In 1995 kochten we voor het eerst iets in Knokke-Heist. Toen kozen we voor immo BiS omdat van hun professionaliteit en ruime aanbod. Ze zitten overal in Knokke-Heist en kennen de markt daardoor zeer goed. Onze contactpersoon was toen Michel De Bisscop. Het klikte meteen, en het vertrouwen is in al die jaren nooit veranderd. Ondertussen werken we frequent en nauw samen met zijn opvolging, Gregory De Bisscop en zijn team. Typerend aan hun aanpak is de totale ontzorging, ze nemen ons alles uit handen en doen dat met het grootst mogelijke professionalisme. Op dat moment weet je en voel je gewoon als klant ‘Dit zit goed en immo BiS zal onze belangen prima behartigen.’”

# Retour d'expérience

ACHETÉ/VENDU

## Dirk Slachmuylder

« En 1995, nous avons fait notre tout premier achat à Knokke-Heist. À l'époque, nous avons opté pour immo BiS en raison de leur professionalisme et de leur vaste offre. Ils sont vraiment présents partout à Knokke-Heist et connaissent donc très bien le marché. Michel De Bisscop était alors notre interlocuteur. La confiance entre nous a été très forte dès le départ et cela n'a jamais changé au cours de toutes ces années. Aujourd'hui, nous travaillons principalement avec Gregory De Bisscop, son successeur, et l'équipe de celui-ci. S'il y a bien une chose qui caractérise son approche, c'est qu'elle se charge de tout pour ses clients. Elle nous débarrasse de tout ce que nous n'avons pas le temps ou pas envie de faire, et s'en occupe avec le plus grand soin et le plus grand professionnalisme possible. C'est à ce moment-là que vous savez et que vous vous dites en tant que client que c'est une bonne chose et qu'immo BiS gérera très bien vos intérêts. »



“De dienst na verkoop,  
de gemoedelijke en  
warme menselijke aanpak  
charmeerden ons meteen.”

« Le service après-vente,  
ainsi que l'approche  
accueillante et chaleureuse,  
nous ont immédiatement  
séduits. »

## 2

### Nathalka en Mirko

“We leerden immo BiS kennen bij onze zoektocht naar een nieuwe woning. Toen we hen contacteerden over onze interesse in een specifiek pand, stonden ze erop om ons ook te helpen met de verkoop van onze eigen villa. Mijn man en ik wilden meerdere makelaars de kans geven om onze woning te verkopen, maar bij immo BiS was het verschil meteen duidelijk. Onze contactpersoon Geneviève bezorgde ons feedback na ieder bezoek, screende de potentiële kopers grondig en moedigde ons aan om zelf aanwezig te zijn tijdens de bezoeken. Zo konden we bepaalde vragen van potentiële kopers beter beantwoorden omdat we het huis zelf gebouwd hadden. We vulden elkaar mooi aan. Het hele team heeft het fantastisch gedaan, op zeer korte termijn trouwens. Het zat hem in de kleine dingen: de bereikbaarheid na de werkuren, de kleine attentie om de verkoop te bezegelen en het feit dat we Geneviève en haar collega's mochten contacteren met al onze vragen. Aangezien de kopers Franstalig waren, hielp Niels ons dan weer met de technische vertaling van het compromis. De dienst na verkoop, de gemoedelijke en warme menselijke aanpak charmeerden ons meteen. We hebben immo BiS al vaak aangeraden aan vrienden. Als we nog een pand verkopen, zullen we niet aarzelen om hen te contacteren.”



### Nathalka et Mirko

« Nous avons découvert immo BiS lorsque nous nous sommes mis à la recherche d'une nouvelle maison. Lorsque nous les avons contactés et leur avons parlé de notre intérêt pour ce bien spécifique, ils ont insisté pour nous aider à vendre notre villa. Mon mari et moi avions dit que nous donnerions à plusieurs agents immobiliers l'opportunité de vendre notre maison, mais nous avons immédiatement été sous le charme d'immo Bis. Geneviève, notre interlocutrice, ne ratait pas l'occasion de nous donner du feed-back après chaque visite, examinait les acheteurs potentiels minutieusement et nous a encouragés à être présents lors des visites. Nous avions construit la maison nous-mêmes et pouvions répondre aux questions des acheteurs potentiels mieux que n'importe qui. Il y avait de vrais échanges. Toute l'équipe a été exceptionnelle, et ce, en un temps record. Ce sont les détails qui font la différence : leur disponibilité après les heures de travail, l'attention portée lors de la conclusion de la vente ainsi que la disponibilité de Geneviève et ses collègues pour toutes nos questions. Par exemple, Niels m'a aidé à traduire le compromis afin que je me sente à l'aise lors de la signature. Leur service après-vente, ainsi que l'approche accueillante et chaleureuse, nous ont immédiatement séduits. Nous avons déjà recommandé immo BiS à des amis à maintes reprises. Et si un jour, nous sommes à nouveau amenés à vendre un bien, immo BiS sera la première agence immobilière que nous contacterons. »



# Edition Zoute

PAULUSSTRAAT, KNOKKE-HEIST

een ontwikkeling van  
un développement de

**GHELAMCO**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

Ref. 3913182

1 - 2

1 - 2

59 m<sup>2</sup> - 140 m<sup>2</sup>

ja/oui

Prijs vanaf - Prix à partir de  
€ 538.720



Bij Edition Zoute wordt uw woonbeleving geüpgraded naar die van een Boutique Hotel waar aan alles is gedacht. Deze luxueuze zorgappartementen in het Zoute hebben een vijfsterrenlobby, salon met open haard, een exclusieve conciergeservice en een uitgebreid pakket aan extra diensten die 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.

À l'Edition Zoute, votre expérience de vie sera transformée en celle d'un hôtel-boutique charmant où tout a été pensé pour vous. 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 défoncer 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.

Notre 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.

WELLNESS  
FITNESS  
CONCIERGE & LOBBY SERVICES  
HEATED ENGLISH COURTYARD & TERRACES



# Villa Isolde

SPARRENDREEF ZOUTE

Ref. 4684159 € 4.850.000



6



5



259 m<sup>2</sup>



954 m<sup>2</sup>



ja/oui



## Sparrendreef

UNIEKE LOCATIE/ LOCATION UNIQUE - ZOUTE



Ref. 4186237



5



5



928 m<sup>2</sup>



ja/oui





## Witte Duivenhof

Ref. 4805390 € 1.645.000

4 2 185 m<sup>2</sup> 381 m<sup>2</sup>

## Futur Golf

KNOKKE-HEIST

Ref. 4239890

€ 3.850.000

6

5

657 m<sup>2</sup>

11.405 m<sup>2</sup>

ja/oui





# Welkom op jouw beste plek ter wereld

beka.be

Ken je dat gevoel dat je ervaart als je je mag neervlijten in pure luxe en deugddoend comfort? Dat je weer helemaal jezelf wordt? Dat de dag van je afglijdt en plaatsmaakt voor totale ontspanning? Dat gevoel wil Beka® je schenken. Dankzij onze complete en comfortabele bedoplossingen – van boxsprings tot matrassen tot hoofdborden – onthaak je vol energie, elke dag opnieuw. Zo wordt jouw Beka® bed ... de beste plek ter wereld.

**M** MOERMAN  
SLAAPCOMFORT

**KNOKKE** Lippenslaan 30 • 8300 Knokke • 050 60 17 56  
**SINT-MARTENS-LATEM** Kortrijksesteenweg 37 • 9830 Sint-Martens-Latem  
**BRUGGE** Smedenstraat 52 • 8000 Brugge • 050 67 94 84



DE BESTE PLEK TER WERELD

# Graaf Jansdijk

OUD KNOKKE

Ref. 4787252

€ 850.000



3



3



188 m<sup>2</sup>



134 m<sup>2</sup>



Ref. 4762793



4



3



ja/oui



Polderzicht  
Vue sur les polders

OOSTHOEK





GOVAERT & VANHOUTTE  
architects





## Blanke top

CADZAND

Ref. 4800389

4

4

ja/oui

 281 m<sup>2</sup>

 terras 164 m<sup>2</sup>

## Réjane

ZEEDIJK/DIGUE ZOUTE

Ref. 4002289

€ 1.775.000

3

2

 115 m<sup>2</sup>


## Erasmus

LICHTTORENPLEIN

Ref. 4782882

€ 1.745.000

3

2

 110 m<sup>2</sup>

ja/oui



# Zwynelande

WANDELDIJK / DIGUE PIÉTONNE

Ref. 4795474

€ 2.850.000



3



2



110 m<sup>2</sup>



ja/oui



# Rembrandt

ALBERTPLEIN  
PLACE M'AS-TU VU

Ref. 4805531

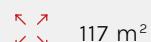
€ 1.995.000



3



1



117 m<sup>2</sup>



# Lakefront

DUINENWATER

Ref. 4798168

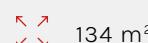
€ 1.245.000



3



3

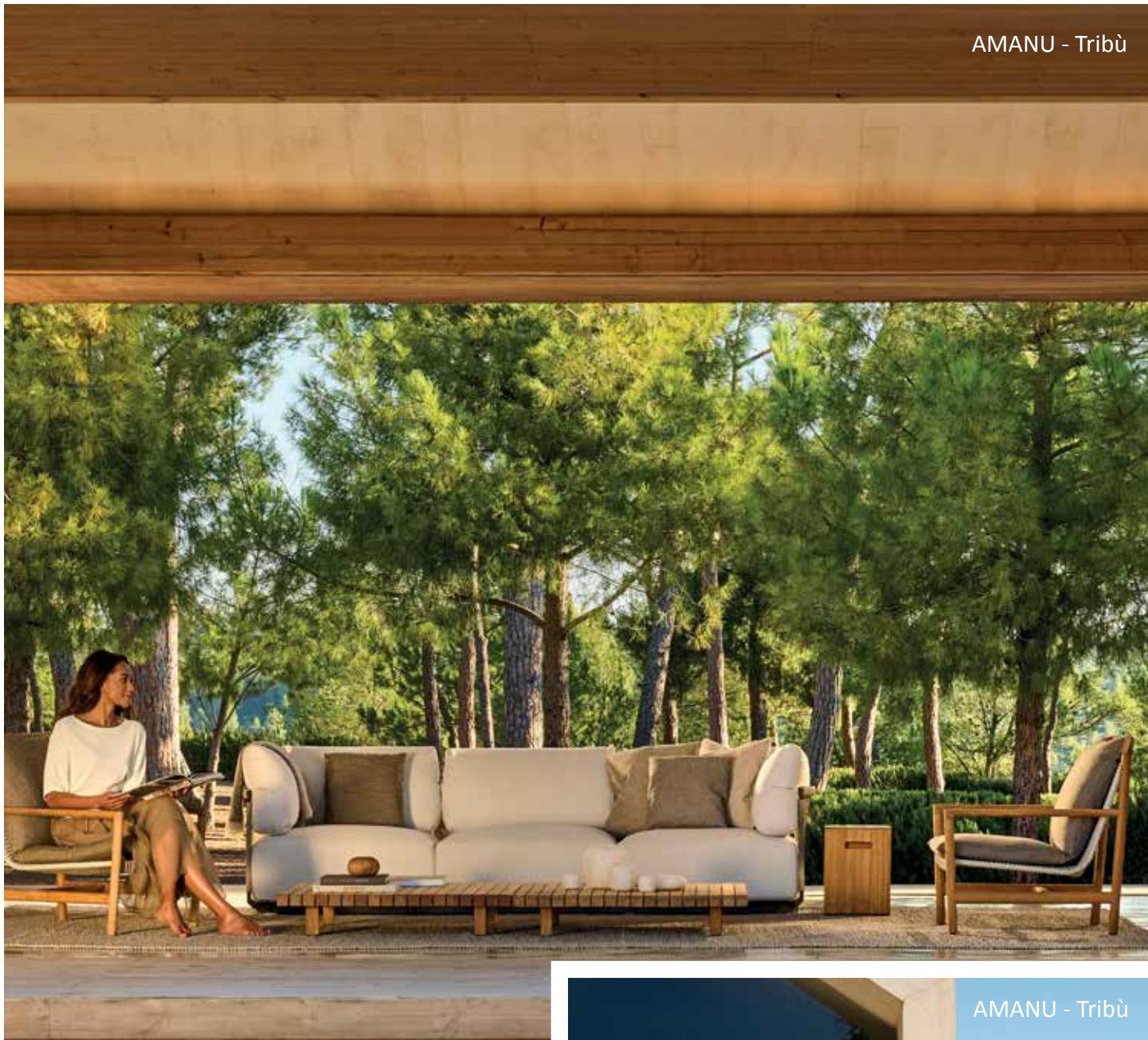


134 m<sup>2</sup>



ja/oui





Bij Meubili zorgen we ervoor dat uw droomtuin werkelijkheid wordt. Met ons rijk assortiment aan tuinmeubelen, buitenkeukens, parasols en terrasverwarmingen toveren we uw tuin om tot een tuin waarin het heerlijk vertoeven is.

Chez Meubili, nous mettons tout en œuvre pour donner forme au jardin de vos rêves. Notre vaste assortiment de meubles de jardin, cuisines extérieures, parasols et chauffages de terrasse transformera votre jardin en un endroit où vous adorerez passer tout l'été.



Natiënlaan 287-293, 8300 Knokke  
Torhoutsesteenweg 305, 8210 Zedelgem  
050 63 06 25 | [www.meubili.be](http://www.meubili.be)

# Zwynelande

WANDELDIJK / PROMENADE

Ref. 4699582

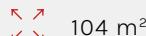
€ 2.950.000



3



2



104 m<sup>2</sup>



## Dream House

MEERMINLAAN

Ref. 4768105

€ 1.595.000



3



2



170 m<sup>2</sup>



ja/oui



## Panoramic

KUSTLAAN ZOUTE

Ref. 4611297

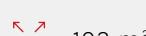
€ 1.140.000



2



2



103 m<sup>2</sup>



## Strandhouse

ZIJDELINGS ZEEZICHT / VUE MER LATÉRALE

Ref. 4803979

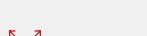
€ 795.000



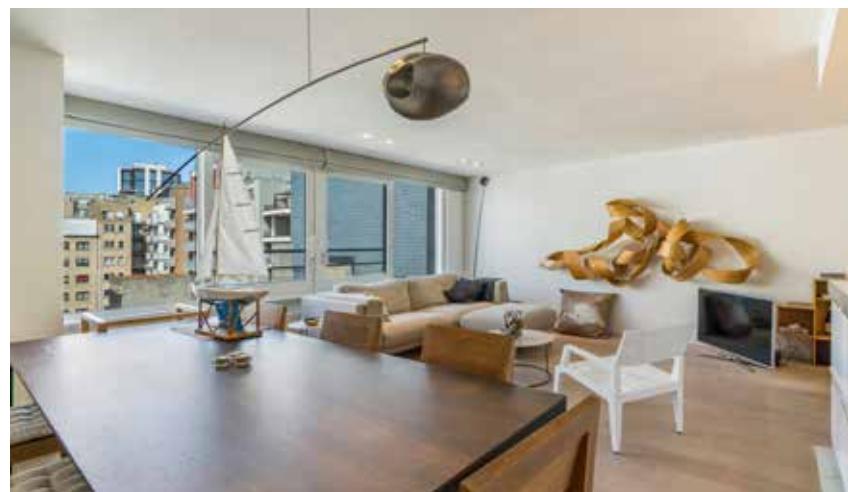
2



2



85 m<sup>2</sup>



# “In de micromarkt van Knokke-Heist gelden andere wetten”

## DE STAND VAN ZAKEN VAN HET KH-VASTGOED

Professor Sven Damen (Universiteit Antwerpen), projectontwikkelaar Bart Versluys en vastgoedmakelaar Gregory De Bisscop (immo BiS) weten als geen ander wat de vastgoedmarkt de afgelopen jaren te verduren kreeg. Van de invloed van de coronacrisis tot de nieuwe EPB-regelgeving, onze drie experts bespreken de grootste uitdagingen voor de toekomst.

### **Wat is er aan de hand met de stijgende vastgoedprijzen in Knokke-Heist?**

Sven Damen: “Net zoals bij de andere markten beïnvloedt het spel van vraag en aanbod de vastgoedprijzen het meest. Wordt de vraag groter en blijft het aanbod gelijk, dan stijgen de prijzen. In Vlaanderen beweegt dit aanbod echter niet zo goed mee. Daar zijn verschillende oorzaken voor. De vele, tijdrovende reguleringen, de grote bevolkingsdichtheid en de verschillende manieren die er voor omwonenden zijn om protest aan te tekenen tegen een bouwproject. In landen waar het aanbod meer kan toenemen, zal de prijs minder snel stijgen. Als we naar de gemiddelde woning in Vlaanderen kijken, zien we dat het bedrag dat een huishouden kan ontlenen een zeer belangrijke factor is. Doorgaans is de gouden regel dat u een derde van uw inkomen per maand mag spenderen aan de afbetaling van uw hypotheek. Van de jaren tachtig tot nu is het gemiddelde inkomen fameus toegenomen. In de laatste jaren kwam daar nog de lage rente bij. Dit maakte lenen bijzonder aantrekkelijk en zelfs relatief makkelijk. Sinds kort zijn de intrestvoeten weer aan het stijgen en wordt het voor het gemiddelde gezin dus weer iets moeilijker om een fikse lening aan te gaan. Ook de veranderingen in fiscaliteit - denk maar aan de (inmiddels alweer afgeschafte) woonbonus - hebben flink wat invloed op de vastgoedprijzen. Als we de data erbij nemen zien we dat de ontleencapaciteit en de betaalbaarheid van vastgoed een gelijkaardig verloop vertonen.”

Gregory De Bisscop: “Professor Damen schetst een goed beeld van de context waarin doorsneegezinnen opereren. Belgen hebben de spreekwoordelijke baksteen in de maag. Misschien nog meer op een moment dat de beurs minder presteert en zeer volatiel is in combinatie met op vandaag nog relatief lage interessen. Men blijft ook zoeken naar meer veilige haven om in te beleggen. Knokke-Heist is op vastgoedvlak een buitenbeentje en heeft grote verschillen met het binnenland. De inwoners en kopers zijn hier doorgaans een pak vermogender en er spelen ook andere dynamieken. Anno 2022 is Knokke-Heist een echte micromarkt met relatief veel nieuwbouw in aanbouw die quasi uitverkocht is. Ook zijn er heel weinig nieuwe projecten in de pipeline, wat de prijzen ondersteunt en zo hooghoudt. De panden in Heist zijn nu nog sterk aan het stijgen in prijs. We merken ook een inhaalbeweging in prijzen op het centrum bij Westkapelle, oud-Knokke en omstreken.”

Sven Damen: “De prijs van een gemiddelde woning in Knokke-Heist is inmiddels tot boven het miljoen geklommen. Maar dat speelt meestal minder een rol bij de mensen die hier iets kopen. Ze hoeven zich veel minder bezig te houden met zaken zoals stijgende rentevoeten en ontleencapaciteit.”

Bart Versluys: “Wat men in mijn ogen vaak vergeet, is het verschil tussen het oude en het nieuwe vastgoed. Ik hoor mensen graag spreken over de vastgoedbarometer, maar u mag niet vergeten dat de oude appartementen - en zo zijn er aan de kust wel wat - de prijs danig drukken. Die oude appartementen raken wat in de vergeethoek. Zeker in een tijd waarin iedereen gestimuleerd wordt om voor nieuwbouw te kiezen. Over de EPC-regelgeving werd al jaren gesproken, maar sinds dit van kracht is, kiezen een heleboel mensen voor nieuwbouw. Dan hoeft u immers niet meteen energieverbeterende renovaties uit te voeren. Ook weet u zeker dat het verkopen van het pand binnen een paar jaar absoluut tot de mogelijkheden behoort.”



# « Dans le microcosme formé par Knokke-Heist, les lois qui s'appliquent sont différentes »

## LE POINT SUR L'IMMOBILIER À KNOKKE-HEIST

Sven Damen, professeur à l'Université d'Anvers, Bart Versluys, promoteur immobilier, et Gregory De Bisscop, agent immobilier (immo BiS) savent mieux que quiconque ce que le marché de l'immobilier a dû endurer ces dernières années. Incidence de la crise liée au coronavirus, nouvelle réglementation PEB et principaux défis pour l'avenir : ils abordent tous ces thèmes et les agrémentent de nombreuses remarques pertinentes.

### **La hausse des prix de l'immobilier à Knokke-Heist a fait couler beaucoup d'encre, mais quelle est la situation réelle à l'heure actuelle ?**

**Sven Damen :** comme dans les autres marchés, la loi de l'offre et de la demande est l'élément qui influe le plus sur les prix de l'immobilier. Si la demande augmente alors que l'offre reste égale, les prix vont augmenter. Dans le contexte flamand, il est important de savoir que le côté offre est particulièrement inélastique. Diverses causes sont à l'origine de cette situation : les nombreuses législations fastidieuses, la grande densité de population que l'on rencontre dans notre pays et les nombreuses possibilités offertes aux riverains pour protester contre un projet de construction. Dans d'autres pays, la situation est différente, et par conséquent l'offre peut réagir différemment. Intéressons-nous par exemple à l'habitation moyenne en Flandre ; nous voyons que le montant qu'un ménage peut emprunter est un facteur très important. Généralement, la règle d'or est que vous pouvez consacrer chaque mois un tiers de vos revenus au remboursement

de votre prêt hypothécaire. Depuis les années quatre-vingt, le revenu moyen a fortement augmenté. Qui plus est, ces dernières années, les taux étaient bas, et donc emprunter était particulièrement attractif et même relativement simple. Depuis peu, les taux d'intérêt sont repartis à la hausse, et il est donc à nouveau un peu plus difficile pour le ménage moyen de contracter un emprunt conséquent. Les modifications de la fiscalité (par exemple le bonus habitation, entre-temps aboli) influent considérablement sur les prix de l'immobilier. Si nous reprenons les données, nous constatons que la capacité d'emprunt et l'abordabilité de l'immobilier suivent une trajectoire similaire.

**Gregory De Bisscop :** le professeur Damen dresse un beau tableau du contexte que connaissent les ménages ordinaires. Les Belges cherchent encore et toujours leur salut dans la brique, en particulier quand la bourse se montre particulièrement volatile avec des intérêts encore relativement bas. Sur le plan immobilier, Knokke-Heist est aussi une exception, dans ce sens où, les gens sont nettement plus aisés et donc les dynamiques qui entrent en jeu sont différents. En 2022, Knokke-Heist est un vrai micromarché qui compte un grand nombre de nouvelles constructions qui sont toutes quasiment entièrement vendues et encore en construction. En plus de cela, il y a très peu de nouveaux projets qui se présentent sur le marché immobilier dans le proche futur. Nous remarquons aussi une forte hausse en prix à Heist, ainsi qu'aux alentours du Zoute, vieux Knokke et Westkapelle.

**Sven Damen :** cela n'a naturellement guère d'importance à cet endroit, car les gens qui achètent à Knokke-Heist, où le prix du bien moyen dépasse d'emblée le million et doivent bien moins se préoccuper de problèmes comme la hausse des taux d'intérêt et la capacité d'emprunt.

**Bart Versluys :** un sujet que l'on oublie souvent, je pense, est la différence entre l'immobilier ancien et le nouveau. J'entends fréquemment des gens qui évoquent le baromètre immobilier, mais il ne faut pas oublier que les anciens appartements (et il y en a quelques-uns sur la côte) font énormément baisser les prix. Ces anciens appartements sont un peu tombés dans l'oubli, surtout à l'heure où tout le monde est encouragé à opter pour une nouvelle construction. La réglementation PEB est un thème qui revient régulièrement depuis plusieurs années, mais depuis quelques années c'est une réalité qui a pour conséquence qu'énormément de personnes préfèrent jouer la carte de la sécurité et se décentrent pour une nouvelle construction. En effet, cela signifie que vous ne devez pas aussitôt entreprendre des rénovations dans le but d'améliorer la performance énergétique du bien, et vous savez avec certitude que si vous voulez le vendre au bout de quelques années, c'est parfaitement possible.

“Belgen hebben de spreekwoordelijke baksteen in de maag. Misschien nog meer op een moment dat de beurs minder presteert en men op zoek gaat naar veilige havens om in te beleggen.”

« Les Belges cherchent encore et toujours leur salut dans la brique, en particulier quand la bourse se montre particulièrement volatile avec des intérêts encore relativement bas. »

**ID**

Gregory De Bisscop  
CEO immo BiS



“Net zoals bij de andere markten beïnvloedt het spel van vraag en aanbod de vastgoedprijzen het meest.”

« Comme dans les autres marchés, la loi de l'offre et de la demande est l'élément qui influe le plus sur les prix de l'immobilier. »

## ID

Sven Damen  
Assistant Professor  
in Finance aan de  
Universiteit van  
Antwerpen.

### Wat is er precies veranderd sinds de coronacrisis?

Sven Damen: “De ontleencapaciteit en de betaalbaarheid van vastgoed maken zich duidelijk van elkaar los. Het is niet dat alle logica zoek is, maar de markt is wel enigszins losgeslagen. De rationaliteit en het voorspelbare marktgedrag hebben plaatsgemaakt voor een minder voorspelbare context, waarin fiks boven de vraagprijs wordt geboden. Er wordt heel vaak meer betaald dan u zou verwachten. Mensen willen graag een rustige woning met een tuin en zijn bereid om daar diep voor in de buidel te tasten. Aan de kust speelt dat effect nog meer. In het binnenland steeg de prijs van een appartement met 8,4 procent tussen 2020 en 2021, aan de kust was dat maar liefst 11,3 procent. De vraag nam toe om verschillende redenen. Al lijkt de hoofdreden te zijn dat mensen meer dan ooit op zoek zijn naar een tweede verblijf aan de kust, zodat ze – zelfs tijdens een pandemie – op vakantie kunnen gaan in eigen land.”

### Beïnvloedt de oorlog in Oekraïne ook de vastgoedprijzen?

Sven Damen: “We zien toenemende inflatie na de stijging van de olieprijzen. Al hadden de coronacrisis en de stijgende materiaprijzen die aanzet al gegeven. De Abex-index (*die de evolutie van de bouwkosten meet, red.*) is met 8,7 procent toegenomen in het voorbije jaar. Verder beginnen de intrestvoeten nu echt stevig te stijgen, waardoor de ontleencapaciteit van de doorsneekopers iets kleiner wordt. Maar het blijft nog steeds interessant om te blijven lenen wanneer de inflatie hoger is dan de intrestvoet.”

### Is het een goed moment om te investeren in vastgoed of laten we de de markt eerst afkoelen?

Bart Versluys: “Het is altijd een goed idee is om te investeren in vastgoed (grijnst). Al is de markt wel veranderd door de veelheid aan regels. Het lijkt wel een bijna uitsluitend professionele markt geworden, omdat er zo veel administratie bij komt kijken. De bakker en de slager die vroeger ook nog weleens een woning verkochten, laten dat nu gewoon aan zich voorbijgaan.”

Gregory De Bisscop: “Op de herverkoopmarkt zien we ook dat mensen die een oud huis of appartement kopen, renoveren en vervolgens weer verkopen uitsluitend professionals zijn.”

Bart Versluys: “We hebben twee turbulente jaren achter de rug, maar ik denk dat we met z'n allen weer met de voeten op de grond zullen staan. Het klopt dat de klanten in Knokke-Heist relatief weinig last hebben van de gevolgen van de pandemie en de oorlog in Oekraïne. Ze laten zich goed adviseren en spreiden hun risico qua investeringen doorgaans prima. Mijn grootste bezorgdheid is dat het aanbod zo stilaan opgedroogd raakt. Knokke-Heist heeft een beperkte oppervlakte en er is geen plaats meer om nog veel nieuwe projecten aan te boren. We kunnen over de landsgrenzen heen kijken en uitwijken naar Cadzand, maar ook daar laat de goedkeuring van de bouwaanvragen lang op zich wachten. Voor het eerst in de 23 jaar sinds ik als projectontwikkelaar werk, kan ik bijvoorbeeld amper nieuwe projecten aanbieden.”

Gregory De Bisscop: “Dat is geen bijster goed nieuws voor projectontwikkelaars en vastgoedmakelaars. Al zullen de bestaande klanten in Knokke-Heist zich maar wat gelukkig prijzen dat zij een pand bezitten in een alsmaar schaarser wordende markt. Een betere en meer stabiele investering dan een pand in Knokke-Heist kan ik me dan ook moeilijk voorstellen.”

## Pouvez-vous expliquer ce qui a changé depuis la crise du coronavirus ?

Sven Damen : nous notons une fracture entre la capacité d'emprunt et l'abordabilité de l'immobilier. Je n'irai pas jusqu'à dire qu'il n'y a plus aucune logique, mais le marché est un peu devenu incontrôlable. La rationalité et la prévisibilité du marché ont laissé place à un contexte moins prévisible, dans lequel les acquéreurs potentiels offrent un montant important en sus du prix demandé et paient très souvent plus que ce à quoi l'on s'attend en principe. En soi, les gens veulent maintenant une habitation calme agrémentée d'un jardin et sont prêts à ouvrir grand leur bourse pour cela. Sur la côte, cet effet se fait encore plus sentir : à l'intérieur des terres, le prix d'un appartement a augmenté de 8,4 % entre 2020 et 2021, tandis que sur la côte on parle d'une augmentation de 11,3 %. La demande a augmenté pour diverses raisons, mais la raison principale semble bien être que les gens sont plus que jamais à la recherche d'une seconde résidence à la mer, pour pouvoir partir en vacances en Belgique, même en temps de pandémie.

## Que peut-on dire à propos de l'influence de la guerre en Ukraine sur les prix de l'immobilier ?

Sven Damen : on constate une inflation accrue suite à la hausse des prix du pétrole, bien que l'honnêteté nous impose de signaler que la crise liée au coronavirus et la hausse des prix des matériaux avaient déjà amorcé ce mouvement. L'indice Abex (qui mesure l'évolution du coût de la construction) a progressé de 8,7 % l'an dernier. En outre, les taux d'intérêt commencent maintenant à remonter de façon vraiment très marquée, avec pour conséquence que la capacité d'emprunt des acquéreurs moyens diminue peu à peu. Toutefois, le fait est que quand l'inflation est plus élevée, les taux d'intérêt restent toujours intéressants pour emprunter.

## Est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier, ou est-il plus raisonnable de d'abord laisser le marché se calmer ?

Bart Versluys : je dirais que c'est toujours une bonne idée d'investir dans l'immobilier. (Il grimace.) Bien entendu, vu la multitude de règles, le marché a changé. Nous sommes à présent presque exclusivement en présence d'un marché professionnel à cause du si grand nombre de démarches administratives. Le boulanger et le boucher à qui il arrivait auparavant de vendre un bien passent désormais la main.

Gregory De Bisscop : sur le marché de la revente, on voit aussi que les gens qui achètent à l'heure actuelle une ancienne maison ou un ancien appartement, le rénovent puis le revendent sont exclusivement des professionnels.

Bart Versluys : nous avons vécu deux années délirantes, et je pense que nous devons tous revenir à la réalité. C'est vrai que les clients de Knokke-Heist sont relativement moins affectés par les conséquences de la pandémie et de la guerre en Ukraine, car ils se font bien conseiller et répartissent généralement comme il faut les risques liés à leurs investissements. Ma plus grande inquiétude est le fait que l'offre s'est peu à peu à ce point tarie. Knokke-Heist a une superficie limitée et il n'y a tout simplement plus de place pour de nouveaux projets. Nous pouvons regarder un peu au-delà des frontières et nous rabattre sur Cadzand, mais là aussi les approbations des demandes de permis de bâtir se font attendre longtemps. Cela fait 23 ans que je suis promoteur immobilier et c'est la première fois que je n'ai quasiment pas de nouveaux projets à proposer.

Gregory De Bisscop : ce n'est pas une très bonne nouvelle pour les promoteurs et agents immobiliers, mais les clients existants à Knokke-Heist s'estimeront heureux de posséder un bien dans un marché où la pénurie ne fera que s'accroître. Il m'est difficile d'imaginer un investissement meilleur et plus stable qu'une propriété à Knokke-Heist.



**ID**

Bart Versluys  
CEO Versluys Invest

“Het is altijd een goed idee om te investeren in vastgoed. Al is de markt wel veranderd door de veelheid aan regels.”

« C'est toujours une bonne idée d'investir dans l'immobilier. Bien entendu, vu la multitude de règles, le marché a changé. »



# Duinrésidence

ZEEDIJK / DIGUE DUINBERGEN

Ref. 4273231

	3-4
	3-4
	166 m <sup>2</sup> - 273 m <sup>2</sup>

Prijs vanaf -  
Prix à partir de  
€ 3.050.000



#### Iconisch wonen aan zee.

'Duinresidence', ook gekend als 'De Beaufort' maakt zijn naam helemaal waar. Tussen duin en zee. Tussen architectuur en natuur. Hier woont u tussen het mooiste wat Knokke te bieden heeft. Deze toekomstige woontoren is dé landmark van Duinbergen. In dit art-deco-icoon leef je ook volledig in verbinding met de naturelementen. Wandelen, fietsen, golven, zeilen, kiten, surfen of gewoon van de rust genieten: luxe voelt hier zo natuurlijk aan.

#### Vivre dans un véritable bijou d'architecture au bord de mer.

« Duinrésidence », également connue sous le nom « Beaufort », porte bien son nom. Elle se trouve à la croisée des dunes et de la mer, de l'architecture et de la nature. Ici, vous vivez parmi ce que Knokke a de mieux à vous offrir. Cette future tour résidentielle est l'emblème de Duinbergen. L'icône art déco vous offre une connexion totale avec les éléments de la nature. Vous vivrez en harmonie avec les éléments naturels. Marche, vélo, golf, voile, kite, surf ou détente : ici, luxe rime avec naturel.

# Nieuwbouwvilla's/Nouvelles villas

HORTENSIALAAN, KNOKKE-HEIST

Ref. 4663801



4



4



290,5 m<sup>2</sup>



1.162 m<sup>2</sup>

Prijs vanaf -

Prix à partir de

€ 3.775.000



## Bouwgrond/terrain à bâtir

BOSLAAN ZOUTE

Ref. 4788472



2635 m<sup>2</sup>





**DE**  
**PUYDT**  
INTERIORS AROUND FIRE

**Showroom**

Natiënlaan 161 B-8300 Knokke T +32 50 34 24 44  
[www.depuydthaarden.be](http://www.depuydthaarden.be) [sales@depuydthaarden.be](mailto:sales@depuydthaarden.be)

# Coast House

KUSTLAAN ZOUTE

Duplex-penthouse op een toplocatie in de Kustlaan, op enkele passen van de zeedijk en het Albertplein. Het appartement wordt afgewerkt met een luxueuse kwalitatieve afwerking en heeft een uitzonderlijke gevelbreedte van 10 meter. Met ruim zuidgeoriënteerd terras!

Ce duplex penthouse est situé au cœur de la Kustlaan, à proximité du front de mer et de l'Albertplein. Il est doté de finitions luxueuses et soignées, et la façade affiche une largeur exceptionnelle de 10 mètres. La grande terrasse est orientée plein sud !



Ref. 4737990    € 2.795.000

3    2    226m<sup>2</sup>



**Frans Penne Invest nv**

# Zwinlaan

NIEUWBOUW TUINAPPARTEMENT

SOON  
FOR  
SALE



Dit luxeueus tuinappartement geniet van een zuidwestoriëntatie en is residentieel gelegen in een kleinschalige residentie ter hoogte van de wandeldijk.

Appartement luxueux profitant d'une orientation sud-ouest. Quartier résidentiel et bâtiment de petite taille à proximité de la digue pour les piétons.

4

4

219 m<sup>2</sup>



CONCIÈRGE PRIVÉ  
YOUR KEY TO EXTRA QUALITY TIME



Your key  
to extra  
quality  
time

OOSTHOEKPLEIN 1 A, 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)

Concièrge 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.

Concièrge 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.



# Ocean Drive

KUSTLAAN ZOUTE

Ref. 4732220



1 - 3



1 - 3



77 m<sup>2</sup> - 221 m<sup>2</sup>



ja/oui

Residentie Ocean Drive bevindt zich langs de mondaine Kustlaan met zijn exclusieve boetieks en modehuizen. Deze zuidgeoriënteerde residentie, in de directe nabijheid van de Approach golf en op wandelen- en fietsafstand van het Zwin en de zeedijk, staat garant voor exquis genieten in alle rust. De luxueus afgewerkte appartementen beschikken over grote zuidgerichte terrassen. Ondergrondse garages beschikbaar.

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. Ici, vous trouverez le calme. Les appartements aux finitions luxueuses disposent de grandes terrasses. Des garages souterrains sont disponibles.





Showroom  
Zoutelaan 58, 8300 Knokke-Heist  
Tel. 050 62 78 60

**TOTALE RAAMDECORATIE • TAPIJT • SCHILDERWERKEN**

[info@ovs-decoratie.be](mailto:info@ovs-decoratie.be) • [www.ovs-decoratie.be](http://www.ovs-decoratie.be)

# VERKOCHT VENDU

## Pand verkopen?

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

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

## 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)



# Happy holidays

De troeven van Knokke-Heist zijn eindeloos. Genieten van zon, zee en strand in de eerste plaats. Maar ook de rust, de sportfaciliteiten en het immense culinaire aanbod zijn samen met de prachtige bezienswaardigheden tal van redenen om vakantie in eigen land te vieren. Dat pure vakantiegevoel hoeft je echt niet ver te zoeken.

**Wij helpen je graag verder met een fantastische vakantiewoning of -appartement voor een zorgeloze tijd aan onze kust.**

Les atouts de Knokke-Heist sont nombreux, avec en tête de liste, les plaisirs offerts par le soleil, la mer et la plage. Le calme, les installations sportives et les nombreux établissements pour se restaurer sont tout autant de raisons de profiter de vacances agréables sans quitter le pays. Pas besoin de partir loin pour s'évader.

**Nous vous accompagnons volontiers dans votre recherche d'un appartement ou d'une maison de vacances incroyable pour passer des moments inoubliables sur notre côte.**

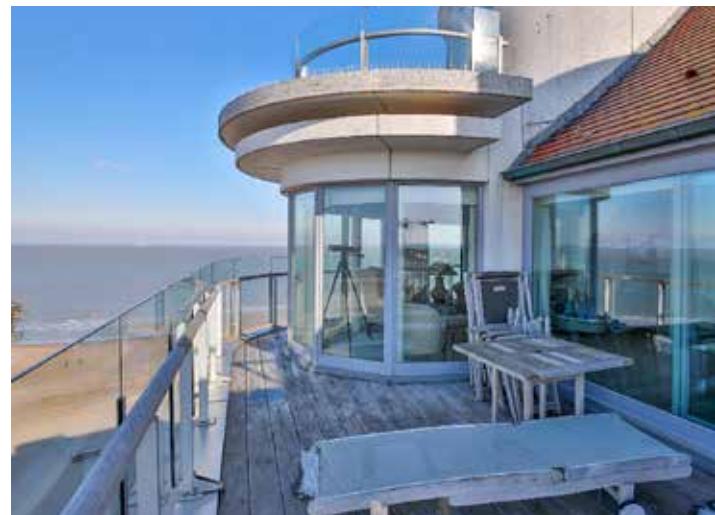


ENJOY  
YOUR  
HOLIDAY  
@ KNOKKE-HEIST

Een greep uit  
ons aanbod

Une sélection de  
nos locations de  
vakantieverhuur

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



WE  
RENOVATE



YOU  
RELAX

CHRISMA 

CHRISMA.BE



kustlaan 259, knokke | [info@immobis.be](mailto:info@immobis.be) | +32 (0)50 63 20 40 | [www.immobis.be](http://www.immobis.be)