

HOTEL- EN CONCIËRGEDIENSTEN IN OPMARS IN **NIEUWE LUXEPROJECTEN**

# NIEUWE LUXE, ZONDER TUIN

*De riante villa met de te grote tuin is al een tijd het kneusje van de vastgoedmarkt. Maar niet getreurd: luxevastgoed kan ook andere verschijningsvormen aannemen.*

LAURENZ VERLEDENS



## LEVEN ALS GOD IN GENT

Luxevastgoed heeft in Gent zijn plaats gevonden op de Kouter. Lange tijd was het weidse plein het bankencentrum van de stad, maar sinds enkele jaren heeft het zich ontpopt tot residentiële hotspot. Met het project OneFiftyKouter wil de promotor Groupe Cayman de nieuwe luxestandaard neerzetten voor Gent. Voor de architectuur ging het aan-

kloppen bij de Gentse architect Glenn Sestig, die de opdracht kreeg het voormalige bankgebouw op de hoek met de Korte Meer met respect voor de originele architectuur om te vormen tot een hedendaags referentiepunt voor stedelijk wonen.

Er zijn 42 wooneenheden gepland in het complex, met oppervlakten tussen 80 en 350 vierkante meter. Maar het is

eigen aan luxeprojecten dat kopers graag eenheden samenvoegen. Dat gebeurde al aan de voorzijde van het project en ook de koper van het penthouse van 350 m<sup>2</sup> heeft een upgrade van 150 m<sup>2</sup> toegevoegd aan zijn pand. “De prijzen liggen tussen 4100 en 7500 euro per m<sup>2</sup>, afhankelijk van de positie, de grootte en vooral het zicht”, vertelt Xavier De Ruyscher van makelaar



### ONEFIFTYKOUTER

Er is onder meer een wellnessruimte met zwembad, een sauna, een hammam en een wijnkelder.



## “Iedereen heeft toegang tot hetzelfde pakket van diensten en faciliteiten”

➤ Huysewinkel. “Appartementen met zicht op de Kouter zijn de duurste. De appartementen aan de achterzijde kijken uit op de binnentuin die ook heel mooi zal zijn. En iedereen heeft toegang tot hetzelfde pakket van diensten en faciliteiten.”

Het is precies met dat ‘exclusieve servicepakket’ dat OneFiftyKouter het verschil wil maken met andere luxeresidenties. Zo hebben de bewoners toegang tot een wellnessruimte met een zwembad, een sauna, een hammam, behandelings- en relaxatieruimtes en een fitnesszaal. Aan elk appartement is ook een persoonlijke en beveiligde wijnkelder en humidior verbonden. Gasten op bezoek voor een feestje of een diner? De cateringpartner heeft in het gebouw een aparte keuken ter beschikking.

Voor de conciërge en de huishoud-diensten werkt Groupe Cayman samen met Quintessentially, een Londense groep die actief is in zestig steden. One-

FiftyKouter krijgt de primeur voor Vlaanderen (zie kader *Vlaanderen is een uitzondering*). Quintessentially staat garant voor een uitstekende service en dag en nacht ondersteuning, maar er staat ook een stevige prijs tegenover: 145 euro per maand per appartement. Is de nuchtere Vlaming bereid dat te betalen? “Een deel van onze cliënten komt vaak in het buitenland en ze zijn diensten zoals die van Quintessentially gewoon”, weet Bernard Cayman, CEO van Groupe Cayman.

De bijdrage voor de faciliteiten, met naast de wellness, de wijnkelder en de evenementenkeuken ook een privébioscoop, wordt bepaald op basis van het aandeel in het gebouw. “We hebben de berekening gemaakt voor een standaardappartement en kwamen uit op 300 euro per maand”, zegt Cayman. “Maar dat is inclusief de gewone syndic-kosten zoals onderhoud, herstellingen enzovoort. We horen bij kopers die nu

nog in een villa wonen dat ze dat niet overdreven veel vinden. Zij vergelijken met wat ze jaarlijks betalen voor de tuinman, voor het onderhoud van het zwembad, de stookkosten enzovoort. Dan zijn ze bij ons veel voordeliger af.”

Wil Groupe Cayman het concept ook uitrollen in andere Belgische steden? “Ja, we kijken ook naar een kleiner maar gelijkaardig project in Brugge. Maar Antwerpen staat ook hoog op onze agenda. Daar is zeker plaats voor een tweede OneFiftyKouter. In Brussel natuurlijk ook, maar daar zijn al enkele spelers actief in dit segment. Niet dat de Brusselse markt al verzadigd is, want onder meer door de instroom van Fransen is daar zeker een publiek dat vertrouwd is met dit soort vastgoed.”

### GROENE LONG IN BRUSSELSE RAND

De hippodroom van Sterrebeek is een oord met een glorieus verleden. In 2001 viel echter het doek voor de legendarische paardenrenbaan. De tribunes en stallen geraakten in verval en het terrein overwoekerde. Maar sinds de opening in 2006 van een golfschool met zes *practice holes* herleeft de plek. En over enkele jaren moet dit een van de meest begeerde residentiële locaties in de Brusselse rand zijn.

In een groene long van 75 hectare plant de projectontwikkelaar TPD 178 wooneenheden, een mix van parkresidenties, villa's en appartementen. Het project, dat Sterea werd gedoopt, gaat ook gepaard met een upgrade van het golfterrein naar een volwaardige *championship course* van 18 holes. In het voorjaar van 2016 kunnen de golfers er aan de slag. Rond dezelfde periode start ook de bouw van de eerste appartementen en parkresidenties. Tegen 2017 kunnen de eerste bewoners hun intrek nemen in Sterea.

Wonen met zicht op een glooiend golfterrein en waterpartijen roept spontaan een beeld van exclusiviteit op. Maar volgens Petra Noé, zaakvoerder van TPD, is de ligging de echte luxe van het project. “We zitten hier op minder dan vijftien kilometer van de Grote Markt van Brussel. Met tram 39 heb je een vlotte verbinding naar Montgomery. Die combinatie van open ruimte, rust en ➤



## STEREA

Het project gaat gepaard met een upgrade van het golfterrein.



## “De combinatie van open ruimte, rust en groen met de nabijheid van de hoofdstad van Europa is uniek”

➤ groen met de nabijheid van de hoofdstad van Europa is uniek.”

In 2017 staat de start van de bouwwerken voor een hotel met 90 kamers en een conferentieruimte gepland. Ook de bouw van een crèche, een kantoorgebouwtje (2000 m<sup>2</sup>) en een buurtwinkel staat op het programma. “De schaal van het project laat ons toe een aantal diensten op de site aan te bieden”, zegt Petra Noé. “En die verhogen de levenskwaliteit voor de bewoners.”

Luxe zit ook in de details, weet Petra Noé. Het verkoopkantoor van het project komt in een strak vormgegeven nieuwbouwpaviljoen. “Dat geeft toch een heel ander gevoel dan als je mensen

moet ontvangen in een kille container. Nadien zullen we het paviljoen omvormen tot een evenementenplek voor de bewoners.”

### LUXE OP HET INTERNET

Exclusief vastgoed verdient een uitzonderlijke locatie, ook op het internet. Dat is het idee achter de website luxevastgoed.be. Alleen panden met een vraagprijs vanaf 750.000 euro krijgen hier een plek. Michael Deroose was nog vastgoedmakelaar toen hij op het idee kwam voor een gespecialiseerde site voor het betere vastgoed. “Het was me opgevallen dat luxepanden helemaal niet tot hun recht komen op de alge-

mene vastgoedsites”, vertelt hij. “Ze vallen niet op tussen het ruime aanbod. Die brede sites zijn vaak ook wat schreeuwerig van uitzicht, met reclamebanners en pop-upschermpjes. Het is een presentatie die niet past bij het exclusieve karakter van de panden. Op onze website staat het pand centraal. We laten zelfs geen logo’s toe op de detailpagina’s van de makelaars.”

Dat laatste blijkt geen hindernis te zijn om de vastgoedmakelaars over de streep te halen. Volgens Michael Deroose is 75 tot 80 procent van de Vlaamse makelaars in het exclusieve segment aangesloten op zijn platform. Veel makelaars appreciëren het dat luxevastgoed.be is voorbehouden voor professionals en dat particulieren dus geen panden op de site kunnen plaatsen.

Voor kandidaat-kopers biedt de website het voordeel dat ze heel gericht kunnen zoeken naar panden met luxekenmerken of faciliteiten zoals een buitenzwembad, een tennisplein, een wijnkelder, een gastenverblijf, een wintertuin enzovoort.

Een deel van de eigenaars/verkopers is dan weer te vinden voor de discretie die de site biedt. Anders dan bij de meeste algemene sites is er bij luxevastgoed.be geen verplichting om de vraagprijs te vermelden.

### ZEEZICHT MET SERVICE

Als geen ander weet projectontwikkelaar Bart Versluys dat zeezicht een luxe is. “Zeezicht is zeer schaars in de nieuwbouwmarkt”, zegt de CEO van Groep Versluys. “Je kan het dus inderdaad associëren met een luxeproduct. Toch maken we er een erezaak van het overgrote deel van onze projecten aan te bieden met zicht op zee.”

Op de Oosteroever in Oostende bouwt Versluys samen met CFE Immo een stadsdeel met meer dan 1000 appartementen, waarvan de meesten van zeezicht genieten. Sinds kort is de bouwgroep ook actief op de luxemarkt bij uitstek in ons land: Knokke-Heist. “2016 wordt het jaar waarin Groep Versluys een beeldbepalende rol in Knokke gaat spelen”, verzekert Bart Versluys. “Wij hebben niet minder dan vier exclusieve topprojecten in de pijplijn zitten.” Op de hoek van het Albertplein komt One ➤

➤ Carlton, dat Versluys omschrijft als “een iconische landmark buiten categorie”. Een beetje verder op de zeedijk ontwikkelt Versluys Des Nations, een project met elf riante appartementen met ‘living-outdoor terrassen’ en frontale zeezichten van 12 meter. In de Kustlaan heeft Versluys Hotel Pauwels gekocht waar het plannen heeft voor een vijftiental woonappartementen. Ook in Heist, op het Heldenplein, staat een project van de Oostendse groep op stapel.

“We werken al jaren in de top van het luxesegment”, vervolgt Bart Versluys. “Ontwikkelen in Knokke was onze enige missing link.” Het brengt ons bij de vraag waarom zeezicht in Het Zoute vlot driemaal duurder is dan in Oostende. Het is toch dezelfde zee? “Het is inderdaad dezelfde zee, maar daar stopt de gelijkenis dan ook. Oostende is een echte stad met veel mogelijkheden. Maar Knokke is een stuk exclusiever. Het is een andere categorie. De boe-



## “De vraag naar een next level in het exclusieve vastgoed is al jaren aanwezig in België”

tiets, de kunstgalerijen, de chique golf-terreinen, de topevenementen... alles ademt hier luxe. Knokke is daardoor al jaar en dag de habitat van een kapitaal-krachtig publiek”, zegt de projectontwikkelaar die twee jaar geleden met zijn gezin naar Knokke verhuisde.

In zijn projecten in Knokke wil Ver-

sluys niet alleen superieure kwaliteit en hoogwaardige architectuur brengen, hij wil er ook hoog inzetten op een uitgebreide en fulltime dienstverlening. Is de Belgische markt daar klaar voor? “Absoluut! De vraag naar een *next level* in het exclusieve vastgoed is al jaren aanwezig in België. Maar aan de aanbodzijde zijn er weinig partijen die er de competenties voor hebben. Ik ben bijna maandelijks in Londen voor zaken. Telkens maak ik er een erezaak van om met lokale makelaars enkele trendsettende projecten te bezoeken. Dan zie je wat er allemaal mogelijk is. Aan de Belgische kust en in België in het algemeen is er nog een gigantisch potentieel. Alleen moeten we dan onze comfortzones durven te verlaten. We zullen hoger moeten bouwen als we competitief willen blijven met onze buurlanden. Kantoren en hotels moeten worden geïntegreerd in woontorens van verschillende niveaus en stijlen. Projecten van hoog niveau zullen buurten opwaarderen. En ➤

# THE COSMOPOLITAN

The Cosmopolitan is gelegen in **het bruisende Brussel**. Hier wonen is kiezen voor **uitmuntende architectuur**. De elegante toren opgetrokken uit natuursteen en staal biedt u iedere dag opnieuw een verblindend uitzicht over de hoofdstad van Europa.

[WWW.THECOSMOPOLITAN.BE](http://WWW.THECOSMOPOLITAN.BE)





➤ ja, luxeprojecten zullen een pioniersrol spelen in deze evolutie. Ze krijgen een voorbeeldfunctie.”

## VOOR DE EXCLUSIEVE INVESTEERDER

“Voilà: zicht op de lichtjes van de Schelde, op de dokken, op Het Eilandje én op de oude stad. Beneden ligt de grootste tuin van 't stad. En je moet zelf nooit het gras maaien.” Die grootste tuin is Park Spoor Noord in Antwerpen. Voor het unieke zicht moet u op de bovenste verdieping zijn van de Lichttoren. Privé-investeerder Bart Van Dyck leidt ons rond in zijn New York-style penthouse op de 20ste en de 21ste verdieping van de woontoren. Rondom het luxeappartement van circa 200 m<sup>2</sup> ligt een terras van 75 m<sup>2</sup>.

De semi-casco penthouse staat te koop voor 1.260.000 euro, ondergrondse parkeerplaats inbegrepen. Geïnteresseerden kunnen de aankoop combineren met een vastgoedbelegging in zeven appartementen van 76 tot 84 m<sup>2</sup> in dezelfde toren. De pakketprijs (penthouse + vastgoedbelegging) bedraagt 3.765.000 euro. Wie alleen wil investeren in de zeven appartementen (elk met terras en inclusief acht bergingen en zeven autostaanplaatsen) moet 2.575.000 euro neertellen.

Niet meteen spek voor de bek van de kleine belegger. “Klopt, we mikken op

## “Je verblijft hier vlakbij Het Eilandje en de Antwerpse haven met tal van grote, internationale bedrijven”

de iets grotere investeerders”, zegt eigenaar en conceptontwikkelaar Michel Willems. “We bieden het appartementenpakket aan onder de formule van aparthotel. Afhankelijk van de situatie levert dit voordelen op bij de btw en de schenkings- of successierechten, maar dan heb je wel een bepaald volume nodig.”

Het belastingvoordeel is volgens Willems maar een mooie bijkomstigheid. Hij gelooft sterk in het concept en de locatie. “Je verblijft hier vlakbij Het Eilandje en de Antwerpse haven met tal van grote, internationale bedrijven. Het



### LICHTTOREN

**De penthouse met zicht op de lichtjes van de Schelde staat te koop voor 1.260.000 euro, ondergrondse parking inbegrepen.**

Centraal Station met hogesnelheidsverbindingen naar Amsterdam en Parijs en binnenkort ook naar Londen, ligt op wandelafstand. Vanuit Antwerp Airport heb je vluchten naar onder meer Londen en Berlijn. En als je Antwerpen wil verkennen, dan neem je beneden een fiets uit het Velostation. Kortom, het is

sche BoConcept. “Het afwerkingsniveau is dat van een boetiekhotelsuite met 4,5 sterren”, zegt Michel Willems. “Maar je geniet dan wel van de oppervlakte en de privacy van een klassiek appartement.” Innclusive, de verhuurdienst van projectontwikkelaar Immpact, verzorgt bovenop de verhuring en het beheer ook de hoteldiensten zoals de ontvangst, het verversen van het bedlinnen en de schoonmaak. De huurprijzen liggen tussen 1500 en 1900 euro per maand, inclusief een forfait voor de basisdiensten.

### OP HOTEL IN HET RVT

De entree in residentie Azalea in Evere laat niet vermoeden dat we een rust- en verzorgingstehuis betreden. Een glimmende draaideur brengt ons in een ruimte die doet denken aan de lobby van een hotel. En zoals het past bij een deftig hotel treffen we een gezellig restaurant aan met gestrikte obers en met hagelwit linnen op de tafeltjes. In de keuken staat een chef die kan bogen op zijn ervaring als souschef in een Brussels sterrenrestaurant.

Op dat hotelgevoel heeft het team van residentie Azalea hard gewerkt. “Maar”, zegt directrice Isabelle Saint Guilain, ➤



**TREVI  
GROUP**

**Meer dan 1.000 nieuwbouw appartementen in de Brusselse regio !**

› APPARTEMENTEN 1,2,3 & 4 SLAAPKAMERS › STUDIOS › PENTHOUSES › DUPLEXEN



\* Contacteer ons om de lijst van alle SIRE projecten te bekomen

Voor meer informatie, contacteer onze specialisten:

☎ 02 340 24 73 | ✉ [new@trevi.be](mailto:new@trevi.be)

TREVI GROUP : 35 kantoren : België en Luxemburg

VERKOOP & VERHUUR | NIEUWBOUW PROJECTEN | SYNDICUS | BEDRIJFSVASTGOED  
BEHEER | EXPERTISE

## VLAANDEREN IS EEN UITZONDERING

“We hebben de mensen van Quintessentially echt wel moeten overtuigen van het potentieel van Gent”, vertelt Bernard Cayman. “Hun politiek is dat ze alleen opereren in steden met een bevolking van meer dan 1 miljoen inwoners. We zijn naar Londen geweest en hebben ze vervolgens ook ontvangen in Gent. Dat was toch wel een openbaring voor hen. Ze stonden versteld van de kwaliteit van de locatie. Maar ook belangrijk: we hebben ze laten zien dat dit een rijke regio is met nog veel industrie. Ze begrijpen nu dat Vlaanderen eigenlijk een grote stedelijke regio is die zich op veel vlakken kan meten met grootsteden als Londen en Parijs.”

## “We trachten het verschil te maken door onze bewoners op een zeer individuele manier te assisteren”

→ “de luxe van onze residentie zit niet zozeer in de inrichting, de bakstenen of het lekkere eten. Mooie zetels kan je overal kopen en als je in Brussel lekker wil eten, moet je ook niet ver zoeken. We trachten wel het verschil te maken door onze bewoners op een zeer individuele manier te assisteren. Een teveel aan procedures leidt al gauw tot een ziekenhuissfeer en dat willen we hier absoluut vermijden.”

Residentie Azalea telt 160 kamers en heeft zich wonderwel ingepast in een oud kantoorgebouw van Mobistar in de Kolonel Bourgstraat. Het lijstje met diensten en faciliteiten vermeldt onder meer een kapsalon, een kinezaal, een bibliotheek, een pedicure en manicure en een boodschappenbedienst. Begin volgend jaar moet ook het binnenzwembad klaar zijn. “Het is niet zo dat we onze bewoners willen binnenhouden met die faciliteiten”, vervolgt Isabelle Saint Guilain. “Integendeel: we zijn een heel open huis. Zo houden we het hier levendig. Onze bewoners mogen niet het gevoel krijgen dat ze afgezonderd zitten van de buitenwereld. We gaan regelmatig op uitstap maar ook op gewone dagen is het hier een komen en gaan. We hebben bijvoorbeeld bewoners die zelf naar de winkel gaan of postzegels gaan kopen. Er komen veel bezoekers over de vloer. Ik plan veel vergaderingen op de middag en dan zet ik me samen met mijn bezoeker in het restaurant tussen de bewoners.”

Een kamer in Azalea kost tussen 77 en 92 euro per dag. En er is een kennismakingsformule voor 69 euro per dag. “We bieden geïnteresseerden de mogelijkheid even te komen testen”, verduidelijkt Isabelle Saint Guilain. “Dat valt in de smaak. Het is hier anders dan thuis. Je wordt bediend aan tafel er vallen enkele praktische zorgen weg. En ook belangrijk: als die persoon definitief naar hier verhuist, dan is het haar of zijn beslissing, niet die van de sociaal assistent of van de schoondochter.”

Azalea is een van de vier vestigingen van Novadia, de Belgische dochteronderneming van de Franse rusthuizen-groep Emera. ☉