

Leiestreek blijft parel aan de West- en Oost-Vlaamse vastgoedkroon

Tussen Zulte en Gent ligt, aan de oevers van de Leie, één van de fraaiste stukjes van Oost-Vlaanderen: de Leiestreek, die uiteraard ook in West-Vlaanderen, en met name van Waregem tot Kortrijk nog een fraaie uitloper heeft! De regio is onder meer bekend omwille van het kunstenaarsdorp Sint-Martens-Latem en het vlakbij gelegen Deurle dat in 2008 in een wedstrijd nog werd uitverkoren tot mooiste dorp van Vlaanderen. Uiteraard is een woning met uitzicht op de idyllische rivier niet meteen voor iedereen weggelegd, al blijft de vraag daarnaar groter dan het aanbod. Maar de Leiestreek heeft nog meer te bieden en centrumstad Deinze mag zich zelfs verheugen in een ongemeen sterk toenemende belangstelling. Dat leerden we uit de gesprekken die we over vastgoed in de Leiestreek hadden met Francis De Meester (Immo Francis De Meester) en Luc Peerlinck (Leiegoed).

Vastgoed in Deinze plukt vruchten van inspanningen van de stad

Immo Francis De Meester, beschikt over kantoren in Gent, Waregem in Deinze. In die laatste stad is de vastgoedmakelaar van een gehuurd pand nu verhuisd naar een nieuw eigen pand op een locatie waar in Deinze niemand naast kan kijken. Bovendien is in dat pand fors geïnvesteerd in de uitstraling. *“Consumenten die woningen willen verkopen of kopen, nemen op dat ogenblik heel belangrijke beslissingen in hun leven”,* legt Francis De Meester uit. *“Daarover praten kan best in een omgeving die toch wat cachet en standing uitstraalt.”* Dat het kantoor van Francis De Meester die investeringen doet in de centrumstad van de Leiestreek, bewijst dat de vastgoedmarkt er sterk floreert. *“Deinze wordt inderdaad meer en meer een gegeerde stad”,* zegt hij. *“Dat heeft zeker voor een groot stuk te maken met de inspanningen die het stadsbestuur heeft geleverd om de stadskern aantrekkelijker en gezelliger te maken. Eerst is de omgeving van de markt aangepakt, straks volgt ook de stationsbuurt. Eerder is in Gent al bewezen dat dergelijke inspanningen een zeer positieve impact hebben op de vraag naar vastgoed. Mensen wonen nu eenmaal graag waar het gezellig en goed toeven is, en waar alle voorzieningen zich op loopafstand bevinden. Ook in ons kantoor in Waregem merken wij dat de initiatieven van het stadsbestuur om de stadskern op te fleuren een positieve impact hebben gehad op de vraag.”*

Vergrijzing en belangstelling van investeerders

Ook Luc Peerlinck ziet een toenemende belangstelling voor vastgoed in Deinze. *“Dat heeft uiteraard ook te maken met het feit dat de prijzen in Gent, waar Deinze toch eigenlijk een soort “voorstad van is” de laatste jaren toch wel de pan uit zijn geswingd. Het is normaal dat mensen dan op zoek gaan naar alternatieven die betaalbaarder zijn. En hoewel de toenemende vraag ook in Deinze de prijzen doet stijgen, blijft de vastgoedmarkt er bijzonder interessant. Met name voor investeerders die in deze tijden van bijzonder lage rente, via de verhuur van nieuwbouwwoningen en nieuwbouwappartementen toch wat meer rendement kunnen krijgen op hun zuurverdiende spaarcenten dan wat ze er momenteel via andere beleggingen kunnen voor krijgen. Omdat spaarboekjes niets meer opbrengen en omdat aandelenbeleggingen hoe dan ook altijd riskant zijn, keren meer en meer investeerders terug naar de oude vertrouwde bakstenen. Beleggingen in onroerend goed hebben door de jaren heen immers bewezen een solide en betrouwbare vorm te zijn van investeren. Aangezien het er op basis van de macro-economische ontwikkelingen niet naar uitziet dat de rente snel opnieuw zal stijgen, stellen wij met plezier vast dat veel investeerders graag een beroep doen op onze jarenlange expertise om samen een passende en rendabele belegging te vinden in de vorm van nieuwbouwwoningen en nieuwe appartementen die aan alle moderne comforteisen voldoen en jonge huurders aantrekken die niet dadelijk over voldoende centen beschikken om een eigen woning te bouwen.”* Daarnaast zijn die appartementen en nieuwe woningen ook gegeerd bij senioren die hun te groot geworden villa's op het platteland hebben verkocht en uitkijken naar rustig en veilig wonen in een provinciestad die tegelijk alle voorzieningen heeft van de grootstad.

Driespoort: een mooie projectontwikkeling rond wonen, werken en winkelen

Een mooi voorbeeld van stads-kernvernieuwing die inspeelt op die hang naar de nabijheid van de voorzieningen en die de belangstelling voor vastgoed ondersteunt, vinden we in Deinze in de ontwikkeling van het project Driespoort Shopping. De NV De Kortrijkse Toren van Hendrik De Keukeleire, begon in 2009 met de sanering en de heroriëntering van een verwaarloosde site van 2,2ha van de vroegere zeemvellenfabriek Colle, met als doel een multifunctionele site op te trekken om te wonen, te werken en te winkelen. Een nieuw stadsdeel van 9.000m² ontwikkelen kan niet zonder samenwerking met de lokale actoren en de overheden. Na heel wat overleg, tientallen plannen en aanpassingen zijn in september 2014 de eerste bouwwerken van Driespoort Shopping gestart. Op 17 november 2015 vond de officiële opening van de architecturaal stijlvolle en duurzame site plaats, gelegen op een toplocatie, op een belangrijk kruispunt met dagelijks 15 à 20.000 passanten en met directe bereikbaarheid van E17 en station. Driespoort Shopping Deinze is op die manier in het opzet geslaagd om een gediversifieerde site te worden, waar zowel dagelijkse als occasionele producten worden aangeboden, door bekende winkelmerken. Dit was een must, zo bleek ook uit een grootschalig crowdsourcing onderzoek van de Gentse universiteit, waar het shoppingpark aan deelnam. Meer nog, er is maximaal ingezet op comfort: zo zijn er 300 parkeerplaatsen, 120 fietsplaatsen, veel groen met volwassen bomen, een fiets- en wandelpatio en een Bpack pakjesautomaat om het shoppingcomfort te maximaliseren. Driespoort Shopping Deinze kan dan ook niet omschreven worden als een baanwinkel, maar wel als een nieuwe woon- en winkelomgeving die volledig op maat is gebouwd van het nieuwe stedelijke weefsel. De tien winkels, waaronder Albert Heijn, de Speelvogel, Action en Kruidvat zullen er zeker voor een sterke dynamiek zorgen en hebben ondertussen van hun kant ook een stimulans gegeven aan de ontwikkeling van de vastgoedmarkt in Deinze.

Natuur en groen

De vernieuwde dynamiek in Deinze, die mee in de hand wordt gewerkt door de inspanningen van het stadsbestuur en door projectontwikkelingen zoals Driespoort Shopping, en het feit dat mensen alternatieven zoeken voor het duurdere Gent, zijn echter niet de enige redenen die mensen naar de “hoofdstad” van de Leiestreek lokken. De omgeving heeft immers onder meer met het Kasteel Ooidonk, het provinciaal natuur- en recreatiedomein De Brielmeersen heel wat groen te bieden. Ook Zulte, Machelen en Olsene zijn nauw verbonden met de “Golden Rivier” en hebben, omdat kunstenaars als Roger Raveel en Gerard Reve er hebben verbleven, een niet te onderschatten aantrekkingskracht.

Toplocaties

Onze beide gesprekspartners tonen zich dan ook erg opgetogen over de ontwikkelingen die ervoor zorgen dat er heel wat dynamiek zit in de vastgoedmarkt in Deinze. Maar de Leiestreek heeft natuurlijk nog heel wat meer troeven te bieden. Zo heeft fusiegemeente Sint-Martens-Latem door de eeuwen met haar speciale lichtinval en haar bosrijke omgeving, heel wat fantastische kunstenaars geïnspireerd. Nog altijd leeft de kunstenaarstraditie van zowel impressionisten als expressionisten er voort. Deelgemeente Deurle is nog niet zo lang geleden trouwens verkozen tot mooiste dorp van Vlaanderen. *“Sint-Martens-Latem en Deurle blijven een grote aantrekkingskracht uitoefenen, want het is er natuurlijk fantastisch wonen”,* zegt Luc Peerlinck. *“Er zijn nog altijd mensen met genoeg centen om zich een woning te kunnen veroorloven met uitzicht op de Leie, wat ongetwijfeld één van de meest luxueuze locaties van het land is. De woningen met uitzicht op de rivier misstaan niet in de meest luxueuze woningtijdschriften. De vraag naar dit type woningen blijft dan ook groter dan het aanbod. Onlangs hebben wij nog een halfopen bebouwing met uitzicht op de Leie aan de man kunnen brengen voor 700.000 euro. Het gebeurt trouwens vaak dat woningen met uitzicht op de Leie die vrijkomen, door familieleden van de verkopers worden gekocht.”* Francis De Meester wijst erop dat het in de vastgoedsector inderdaad een ijzeren wet blijft dat er voor toplocaties altijd veel gegadigden zijn. *“Maar grote villa’s die geen uitzicht op de Leie bieden en al wat ouder zijn, gaan momenteel wat moeilijker van de hand. En dat is al zeker het geval als er nog zware renovatiewerken moeten gebeuren.”* Dat belet niet dat vastgoed in de Leiestreek dus bijzonder gegeerd blijft. Luc Peerlinck wijst in dit verband trouwens ook op een duidelijke belangstelling voor het nichesegment van de lofts. *“Dat zijn eigenlijk architecturale pareltjes die perfect in het prachtige landschap van de Leiestreek geïntegreerd zijn, heel wat standing uitstralen en beantwoorden aan het warme thuisgevoel waar mensen nood aan hebben.”* Ook de uitstekende ligging blijft voor de Leiestreek een enorme troef. *“En daar spelen brouwpromotoren en aannemers vandaag graag op in”,* geeft Francis De Meester nog aan.

Geert Degrande