



ACCENT BUSINESS PARK
Roeselare is centraal gelegen en heeft
een hoge werkzaamheidsgraad.

CENTRAAL GELEGEN **ROESELARE** LOKT WEST-VLAMINGEN NAAR DE STAD

BRUGGE DIE DURE

Brugge die Scone is op de woningmarkt ook Brugge die Dure. Toch zeker in het oude stadscentrum. Het zoekgebied verruimen tot de deel- en randgemeenten geeft toegang tot een diverser en goedkoper woningaanbod. LAURENZ VERLEDENS,

FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA

BRUGGE: schaars goed, duur goed

“Binnen het ei van Brugge is er voor kopers met een beperkt budget weinig keuze”, zegt Filip Dewaele, de gedelegeerd bestuurder van Dewaele Groep (veertien vastgoedkantoren in West-Vlaanderen). Dat ‘ei’ is een verwijzing naar de vorm van het oude centrum van Brugge. Het is het gebied binnen de vesten van Brugge, dat ongeveer 20.000 inwoners telt. Het spel van vraag en aanbod maakt het vooral voor jonge gezinnen erg moeilijk daar een geschikte woning te vinden. “In het centrum van Brugge is er een mooi aanbod van riante herenwoningen, maar die vallen meestal buiten de budgettaire mogelijkheden van jonge mensen”, weet Filip Dewaele. “Brugge telt ook wel relatief veel straten met werkmanshuisjes. Die zijn wel nog schappelijk geprijsd, maar ze zijn vaak ook te klein voor een gezin met kinderen. Als eerste woning kan zo’n huisje wel interessant zijn.”

Wijken met klassieke gezinswoningen zijn schaars in het Brugse centrum. Een van de uitzonderingen is het Sint-Annakwartier in het noordoosten van de stadskern. “Maar precies omdat het een schaars goed is, gaan die gezinswoningen daar toch tegen stevige prijzen van de hand”, stelt Filip Dewaele.

Voor een bescheiden gezinswoning in de oude stad is 200.000 euro zowat de minimumprijs. Maar voor een

instapklare woning met wat hedendaags comfort is een prijskaartje van 250.000 euro realistischer. Voor appartementen ligt de instapprijs iets lager, zo rond 165.000 euro, maar ook voor dat segment geldt dat het aanbod in de historische kern van de stad uiterst beperkt is.

Kunnen nieuwbouwrealisaties voor extra aanbod zorgen? Er zijn in het ver-

leden al enkele pogingen ondernomen. De bekendste is wellicht het Pandreitje. Op de site van de voormalige gevangenis kwamen 75 stadswoningen en 25 appartementen en een openbare ondergrondse parking. “Dat project dateert al van 2002 en was toen misschien een beetje revolutionair voor Brugge”, herinnert Dewaele zich. “Maar nu liggen die woningen wel ➔

“Het centrum van Brugge ligt meestal buiten de budgettaire mogelijkheden van jonge mensen”

Filip Dewaele, Dewaele Groep

ROESELARE
De stad biedt
woningen en
appartementen
tegen interessante
prijzen.



➤ goed in de markt. Alleen zijn het ook niet echt typische gezinswoningen.”

Een nieuw project dat wel uitdrukkelijk mikt op gezinnen, is Den Indruk. Op de terreinen van de drukkerij Die Keure bouwt Re-Vive 21 gezinswoningen en 18 appartementen. Ook andere projecten zoals Theresianenhof in de Ezelstraat en de Gouden Boom in de Langestraat, zorgen voor wat meer zuurstof en diversiteit in het Brugse aanbod.

Maar kwalitatieve nieuwbouw heeft een prijs en het btw-tarief van 21 procent verhoogt de budgettaire lat nog. Een drieslaapkamerwoning van 104 vierkante meter en een tuin van 50 vierkante meter kost in Den Indruk 364.500 euro (exclusief btw). In het Theresianenhof betaal je voor een woning van 100,4 vierkante meter en een tuin van 17,4 vierkante meter 312.665 euro. “Dergelijke nieuwbouwprojecten bieden interessante, compacte gezinswoningen”, zegt Filip Dewaele. “Maar voor Jan Modaal liggen de prijzen wellicht te hoog.”

Wie zijn zoekgebied verruimt tot de Brugse deelgemeenten krijgt meteen toegang tot een veel gevarieerder en minder duur aanbod. Volgens Filip Dewaele liggen de prijzen er tot 20 procent lager. “Deelgemeenten zoals Sint-Andries, Sint-Kruis, Sint-Michiels en Assebroek bieden echt wel veel woonkwaliteit”, zegt Dewaele. “Het is er aangenaam wonen op korte afstand van het centrum van Brugge. Maar de prijzen liggen er nog wel een stuk hoger dan in de randgemeenten en aanpalende gemeenten die wat verderop – pakweg vijftien kilometer – liggen. De vraag is: hoe belangrijk is de nabijheid van het station en de Brugse binnenstad? Als je door wat centraler te wonen het met een wagen minder kunt stellen, dan is die meerprijs wel te verantwoorden.”

In de Brugse rand trekken vooral Oostkamp, Zedelgem-Loppem en Jabbeke een op Brugge gericht publiek aan. “Varsenare, een deelgemeente van Jabbeke, vind ikzelf een interessant alternatief”, zegt Dewaele. “Het ligt vlak achter Sint-Andries en het voelt ook echt aan als een Brugse deelgemeente.”

“Afgestudeerden mogen vanaf nu nog drie jaar blijven wonen in hun kot. Op die manier willen we een braindrain voorkomen” *Franky Demon, Brugschepenen*



ROESELARE

De stad trekt met haar dynamiek en aantrekkelijke aanbod jonge gezinnen aan.

ALTERNATIEVE STAD: Roeselare

De economische dynamiek van de Roeselaarse regio is bekend. Maar is de Rodenbachstad ook een goedkoper woonalternatief voor Brugge? Geografisch is de afstand tussen beide steden beperkt, en de E403 zorgt ook voor een snelle verbinding. Toch is de instroom van Bruggelingen in Roeselare erg beperkt, stelt Frederik Van Damme, businessunitmanager West-Vlaanderen bij de projectontwikkelaar Matexi. “De Bruggeling is verknocht aan zijn stad. Als Brugge te duur is, dan kijkt hij naar het dichtstbijzijnde dorp. We zien zelden Bruggelingen die uit prijsoverwegingen voor Roeselare kiezen.”

Frederik Van Damme voegt er onmiddellijk aan toe dat dat niets zegt over de kwaliteiten van Roeselare. “Roeselare is voor onze kopers een volwaardige en geen tweede keuze. Het heeft alles wat je van een stad mag verwachten: winkels, een interessant cultureel aanbod, een uitstekende bereikbaarheid – toch op West-Vlaams niveau – en een zeer hoge werkzaamheidsgraad. Omdat Roeselare heel centraal in de provincie ligt, heeft het ook een ruim wervingsgebied.”

Dat de prijzen in Roeselare gunstiger zijn dan in Brugge, klopt wel, aldus Frederik Van Damme. “Voor een nieuwbouwwoning met twee of drie gevels, moet je in Brugge rekenen op ongeveer 325.000 euro, exclusief btw en schrijfkosten. In Roeselare vind je een gelijkaardig pand al voor 275.000 euro.” Ook voor nieuwbouwappartementen noteert hij een prijsverschil van 50.000 euro: 280.000 euro in Brugge tegenover 230.000 in Roeselare.

Volgens Van Damme is het ‘aanbodbeleid’ van Roeselare een gedeeltelijke verklaring voor die prijsverschillen. “Roeselare werkt actief mee aan de creatie van nieuwe woongelegenheden. Er is daardoor minder schaarste. Het stadsbestuur speelt daarmee ook wel in op de aantrekkende vraag in Roeselare. Tussen 2012 en 2015 is het aantal gezinnen in Roeselare met 6,4 procent gestegen. In Brugge was dat 2 procent en in Kortrijk amper 0,9 procent. Die groei zal nog doorzetten, want Roeselare is een van de weinige West-Vlaamse steden waar de bevolkingsgroei gepaard gaat met een verjonging van de bevolking. De ver-



TOPARCHITECTUUR MET UNIEKE ZICHTEN

RESIDENTIE HANS WEGNER - DORLODOTLAAN 23, KOKSIJDE

Residentie Hans Wegner bestaat uit 8 ruime appartementen en 2 sublieme penthouses met een adembenemend zicht op het aanpalend natuurgebied. Door de strakke hedendaagse lijnen en de grote raampartijen die als het ware de natuur binnenbrengen in uw woonruimte ontstaat er een zeldzame symbiose tussen architectuur, AAA ligging en de aansluitende Schipgatduinen. Dit beschermd natuurgebied garandeert u een levenslang en onbelemmerd duinenzicht.

Een waar (speel)paradijs voor kinderen en hun (groot)ouders.

Lanceringsvoorwaarden.

T 058 62 60 60 . M 0496 10 40 40 . [RIETVELDPROJECTS.BE](https://www.rietveldprojects.be)

Instagram: [Rietveldprojects_RRR](https://www.instagram.com/rietveldprojects_RRR)

R R R RIETVELD
PROJECTS



accentbusinesspark

Het centrum van West-Vlaanderen



**NIEUW
BOUW
PROJECT**

*Contacteer ons
voor meer info!*

Kantoren te koop/te huur

naast afrit E403 Kortrijk - Brugge

- Vanaf 50 m² - 2.500 m²
- Vlot bereikbaar en filevrij
- Binnenkort eigen bushalte
- Ruime parkeermogelijkheden
- Mercure Hotel
- Nabijheid van nieuw ziekenhuis AZ Delta
- Ook voor groepspraktijken/vrije beroepen

Meer info op **www.abp.be**

Accent Business Park nv

Kwadestraat 153, bus 0.1

8800 ROESELARE

T +32 (0)51 26 39 39

E info@abp.be

www.abp.be



facebook.com/AccentBusinessPark



[@AccentBizPark](https://twitter.com/AccentBizPark)

wachting is dat het aantal huishoudens tussen 2015 en 2025 met 10 procent groeit. Het spreekt voor zich dat buurtontwikkelaars zoals wij graag op die kar springen.”

Matexi ontwikkelt op een oude industriële site in Roeselare het project Het Laere, goed voor 190 appartementen in een autoluw gebied. “We investeren daar in een verlenging van het warmtenet, dat al gerealiseerd is tot aan het zwembad Spillebad. De appartementen zullen verwarmd worden met de restwarmte van de verbrandingsoven.” Matexi heeft ook grootse plannen aan de noordzijde van Roeselare. Op een terrein in de omgeving van de Gitsestraat plant het een nieuwe woonwijk met meer dan duizend woningen. “Dat project is nog niet vergund, maar ook daar merken we dat het stadsbestuur supergemotiveerd is om het mogelijk te maken.”

WOONALTERNATIEF: langer op kot

Brugge profileert zich meer en meer als studentenstad. De opening van een nieuwe campus van de KU Leuven in september 2017 zet die ambitie kracht bij. De KU Leuven zal in een gloednieuw gebouw in de Spoorwegstraat de opleidingen industriële wetenschappen, revalidatiewetenschappen en kinesithérapie aanbieden.

Het Brugse stadsbestuur ziet in de groeiende studentenpopulatie een kans om de ontgroening van de stad tegen te gaan. De hoge vastgoedprijzen in de stad zijn evenwel geen cadeau voor een woonbeleid dat mikt op jonge mensen. Met een recente maatregel hoopt het Brugse stadsbestuur studenten en afgestudeerden toch aan Brugge te binden. Franky Demon (CD&V), schepen van Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Jeugd en Brugge studentenstad: “Tot

voor kort mochten studentenkoten uitsluitend verhuurd worden aan studenten. We hebben die maatregel versoepeld. Afgestudeerden mogen vanaf nu nog drie jaar blijven wonen in hun kot. Op die manier willen we een braindrain voorkomen. Hopelijk vinden die jonge mensen in die periode een baan en/of een lief in het Brugse, en vestigen ze zich definitief in Brugge.” De kotblijvers zullen wel geen Brugs domicilie hebben, want voor een vaste bewoning geldt in Brugge een minimumoppervlakte van 33 vierkante meter, een oppervlakte die de meeste studentenkoten niet halen.

Zal de maatregel niet wegen op het aanbod van koten in Brugge? “De capaciteit is geen probleem”, antwoordt Franky Demon. “We hebben vandaag een klein overschot aan koten in Brugge. En het is niet zo dat alle afgestudeerden gebruik zullen maken van die maatregel.” ☉



Residentie Carlton
Meersstraat • Waregem
Stijlvol woonproject

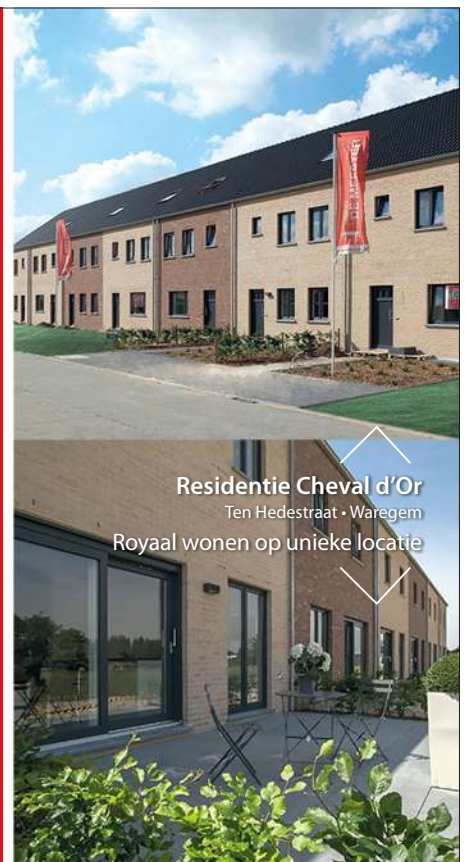
IMMO FRANCIS DE MEESTER
GENT | DEINZE | WAREGEM

“Wij maken uw woondroom waar”!

- > **Stabiel en gezond** rendement
- > Vastgoed met **meerwaarde**
- > **Advies** op maat

Markt 8 | 8790 WAREGEM
☎ 056 61 11 11
✉ waregem@demeester.be

Bekijk ons overige aanbod op
WWW.DEMEESTER.BE  



Residentie Cheval d'Or
Ten Hedestraat • Waregem
Royaal wonen op unieke locatie