

## HET «VILLAIMPERIUM» VAN DR. JOUX TE OOSTENDE VOOR 1914

MARC CONSTANDT

### *Problematiek*

Een volgroeid toerisme impliceert noodgedwongen een ruim aanbod van logiesmogelijkheden. In het 19de eeuwse Oostende werden de toeristen grotendeels opgevangen door een vrij goed uitgebouwd hotelnet<sup>1</sup>.

Daarnaast waren er echter ook villa's om de toeristen te herbergen. Sommigen, zoals de Gentse industrieel Jules de Hemptinne, konden zich de luxe permitteren een eigen villa te bouwen om daar iedere zomer te komen resideren ; anderen daartegen waren aangewezen op huurvilla's. Een van de voornaamste personen die op deze logiesbehoefte inspeelde was de Brusselse geneesheer Lodewijk Joux. Hij woonde eerst in de Zwarte Vrouwenstraat 48 te Brussel vooraleer naar de Zuidlaan 60 in dezelfde stad te verhuizen.

Van dr. Joux' initiatieven te Oostende zullen we twee aspecten belichten, na het louter organisatorische evalueren we ook de huurprijzen van dergelijke villa's.

1. Zie ons artikel : *Invloed van Waals en Brussels kapitaal op het Oostends hotelwezen*. Ter perse.

*De opbouw van het «villaimperium»*

Joux deed zijn eerste aankoop van grond, om er twee villa's op te bouwen, in juli 1898, toen hij twee percelen kocht van de «Société des Terrains Domaniaux d'Ostende»<sup>2</sup>.

Die maatschappij nam vanaf 1886 de verkoop van de domaniale gronden over van Louis Delbouille. Deze Luikse notaris had in 1874 de gronden, vrijgekomen na de afbouw van de vestingen, afgekocht van de Belgische Staat. Daarna was hij met de detailverkoop gestart, eerst in persoonlijke naam later als beheerder van de genoemde maatschappij<sup>3</sup>.

Joux kocht een perceel ten persoonlijke titel, het andere werd gekocht door een groep «dr. Joux en deelhebbers» genoemd. Over deze groep ontbreekt ons alle verdere informatie.

Op die stukken werden twee villa's gebouwd, de toenmalige Koningstraat 65 en 67, allebei naar plannen van de bekende architect Antoine Dujardin. Hetzelfde jaar zette hij ook een tweede stap in de opbouw van zijn villagroep. Hij kocht namelijk van Leopold II in september 1898, 628 m<sup>2</sup> grond in de Parijsstraat. De koning had die grond verworven toen hij de oesterput «Pavillon du Rhin» had afgekocht van Michel Halewijck.

Na het slopen van die gebouwen werd in het midden van het terrein de Parijsstraat aangelegd. Ten westen van die straat werden — de nu nog bestaande — Venetiaanse galerijen opgetrokken, dit als uitbreiding van het koninklijk chalet. Deze constructie, naar een concept van architect Maquet, betekende meteen de suppressie van een deel van de Chaletstraat<sup>4</sup>.

De gronden oostwaarts van de Parijsstraat liet Leopold II in percelen opdelen en verkopen. Een van die kopers was dus de

2. Kadaster Brugge, Brugge, Kadastrale leggers, Oostende Oost, nrs. 4489 en 4637.

3. Zie onze studie : *Delbouille en Dujardin, twee pioniers van het Oostends toerisme*, Brugge, 1981.

4. Grondverkoop : Kadaster Brugge, Mutatiebundel Oostende Oost 1899 nr. 405. Galerijen : N. Hostyn, *Maquet, Girault en Marcel, drie vorstelijke architecten*, in «de Plate», 1979, nr. 2, p. 13.

genesheer Joux die daar zes villa's liet optrekken, opnieuw naar plannen van Antoine Dujardin. Meteen kon Joux in Oostende over een totaal van acht villa's beschikken.

Maar ook in de Oostendse deelgemeente Mariakerke liet hij villa's bouwen. De gronden langsheen de zee waren daar het eigendom van de N.V. «Terrains Ostende-Extension». Die maatschappij had die gronden, samen met de concessievoorwaarden, opgekocht uit de nalatenschap van kolonel North. Deze Engelse nitratenkoning was een vriend van Leopold II en had door toedoen van de Belgische koning deze gronden kunnen kopen. Maar North overleed reeds op 5 mei 1896, vooraleer hij iets kon realiseren.

Zo kwamen die terreinen in het bezit van de op 17 mei 1898 opgerichte N.V. «Terrains Ostende Extension», met sociale zetel te Antwerpen<sup>5</sup>.

Van deze firma kocht Joux dus bouwpercelen te Mariakerke. Misschien zitten zijn vroegere contacten met architect Dujardin daar voor iets tussen, omdat deze architect de verkoopspromotie voor de N.V. heeft verzorgd. Reeds in januari 1899, dus kort na zijn aankopen te Oostende zelf, kocht de genesheer 698 m<sup>2</sup> grond op de zeedijk, de hoek van de Luikstraat gericht naar Middelkerke<sup>6</sup>.

Het duurde wel tot 1903 vooraleer hij er vijf villa's liet bouwen; drie op de zeedijk en twee in de Luikstraat.

Ook de tegenoverliggende hoek van de Luikstraat kocht hij, om er in 1908 opnieuw vijf villa's op te laten bouwen. In 1908 bouwde hij eveneens een gebouwtje op de hoek van de Troonstraat (toen Leopold II straat) en de 17 Octoberstraat (toen Gasthofstraat genoemd door de ligging van het Royal Palace Hotel) in het perceel naar de binnenstad gericht.

Het volgend jaar, 1909, liet hij op het aangrenzende perceel ook een constructie bouwen. Beiden werden in 1911 samengevoegd tot een geheel, het hotel Terminus<sup>7</sup>. Dit laatste gebouw, meteen

5. L. RANIERI, *Leopold II, urbaniste*, Hayez, Brussel, 1973, p. 238.

6. Kadaster Brugge, Mutatiebundel Oostende West, 1900, nr. 203.

7. Kadaster Brugge, Kadastrale legger Oostende West, nr. 979.

het eindpunt van de reeks bouwwerken, is dus wel verschillend van de vorige. We staan hier voor een hotel, terwijl de vorige allemaal villa's waren. Van de constructies te Mariakerke is ons de architect (of -en) niet bekend, misschien was het opnieuw Antoine Dujardin.

Afgezien van een villa in de Luikstraat die dr. Joux zelf gebruikte, kon hij dus zeventien villa's en een hotel verhuren.

Deze constructies waren, toeristisch bekeken, bijzonder goed ingeplant. In Oostende zelf in een zijstraat van de zeedijk en juist om de hoek van dezelfde zijstraat. Te Mariakerke lagen de villa's op de zeedijk en het hotel in een tweede perceel vanaf die zeedijk. Dit laatste gebouw keek zowel uit op de Wellington-renbaan als op het Royal Palace Hotel.

#### *De huurprijzen*

Het tweede luik van ons onderzoek betreft dus de prijzen waartegen deze villa's ter beschikking werden gesteld. Daarvoor kunnen we gelukkig beschikken over een publiciteitskaart door Joux verstuurd naar potentiële klanten. Deze kaart meet 12,2 x 16,2 cm. Het door ons bestudeerde exemplaar werd wel verzonden, en kreeg dus bijgevolg een postafstempeling. Jammer genoeg is die totaal onleesbaar, zodat een belangrijk element voor datering verloren is gegaan. Nergens elders vonden we een direct gegeven voor datatie, zodat we geen enkel jaartal met zekerheid kunnen vastleggen.

We vermoeden wel dat het hier om 1911 of 1912 gaat. De hiernaast weergegeven cijfers vormen een getrouwe weergave van het origineel.

Het is wel opmerkelijk dat dr. Joux de verhuring persoonlijk heeft verzorgd. Hij sprak dus geen «agence» aan, hoewel die op dat ogenblik reeds bestonden<sup>9</sup>. Zowel te Brussel als te Oostende

8. Exemplaar uit de R.U.G. handschriftenzaal, nog niet genummerd.

9. Zoals bvb: «Agence de Vente et Location de villas, Office des Propriétaires, 74 Boulevard van Iseghem». Publiciteit in *Ostende, Reine des Plages*, Oostende, 1913.

was hij te bereiken, in de badplaats waarschijnlijk enkel gedurende de toeristische maanden.

Een prijselement ontbreekt in deze prospectus, de prijzen voor het hotel. Laconiek wordt naast het hotel «Loué» afgedrukt. Ons is slechts een uitbater van het hotel bekend, namelijk een zekere Fabry die in een lijst van 1913 voorkomt<sup>10</sup>.

Wel kennen we voor dit hotel voor 1914 dan, nog de volgende gegevens : 150 kamers van 3-12 Fr<sup>11</sup>. Meteen is het duidelijk dat het hier om een vrij groot hotel gaat. Daarom is het dubbel jammer dat we niet weten op welke basis dit werd uitgebaat, was het als gerant of als pachter dat Fabry het hotel beheerde ? Ook hebben we geen enkel idee omtrent de omvang van de winsten die uit dit hotel te halen waren.

Over de villaverhuring daarentegen worden we wel overvloedig ingelicht. Opmerkelijk, maar in de lijn van de verwachtingen, is augustus de topmaand qua kostprijs. Dat die maand de toeristische topmaand was konden we reeds aanstippen voor de badplaats Westende<sup>12</sup>. Hier blijkt dat dus ook het geval te zijn. Maar toch bleek men in Westende over de gehele lijn goedkoper terecht te kunnen zoals blijkt uit de hiernavolgende rudimentaire vergelijking<sup>13</sup>:

Op de Zeedijk te	Aantal kamers	juli	aug.	sept.
Westende	7 - 9	900	1.600	600
Oostende (Mariakerke)	?	1.500	2.500	600

10. *Ostende, Annuaire du Commerce, édité par A. Lacour-Bourgoignie, année 1913*, Oostende, 1913, p. 127.

11. K. BAEDEKER, *Belgiën und Holland nebst Luxemburg*, 1914, p. 200. Na de eerste wereldoorlog werd dit hotel herdoopt in hotel Buckingham Palace. K. Baedeker schreef in zijn editie van 1928 over dit hotel : «nouveau (125 ch., dont 12 avec s. de bains...)».

12. M. CONSTANDT, *Westende, een geslaagd Brussels toeristisch initiatief*, in *Handelingen van het Genootschap voor Geschiedenis*, CXVIII, 1981, 1-2, p. 63-79

13. Cijfers voor Westende uit op. cit.

Maar in Westende had men natuurlijk niet de lange traditie van badplaats, gekoppeld aan een uitgebreide toeristische infrastructuur, zoals te Oostende.

Dr. Joux, die dus vanuit de hoofdstad een villaketen te Oostende-Mariakerke opbouwde, had daaraan dus waarschijnlijk een grote bron van inkomsten. Het is jammer dat we de kostprijs van die investering niet kennen, om die dan te vergelijken met de inkomsten.

In ieder geval heeft hij op zijn manier een niet te verwaarlozen bijdrage geleverd tot de uitbouw van het toerisme te Oostende. Hoeveel mensen konden niet overnachten in een van die zeventien villa's, om maar te zwijgen van het hotel !

Dacht men misschien onbewust aan hem toen men schreef : «Privatwohnungen sind in grosser Zahl vorhanden...»<sup>14</sup>.

Zo zien we hier opnieuw een belangrijke inbreng vanuit de hoofdstad in de uitbouw van de badplaats Oostende<sup>15</sup>.

14. *Belgiën*, Griebens Reiseführer, Berlijn, 1912, p. 190.

15. Zie onze artikels geciteerd onder noten 1 en 12.

VILLE D'OSTENDE

Prix en location de Villas et d'appartements richement meublés

Ecrire ou s'adresser :  
à Ostende-Extension rue de Liège, 1  
à Bruxelles, Avenue du Midi, 60

SITUATION	Division des Villas	Emplacement	Noms des Villas	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Octob.
Rue Royale, 65	—	en face du Palais Royal	—	loué	loué	loué	loué	loué	loué	loué
Rue Royale, 67	—		Chalet	loué	loué	loué	loué	loué	loué	loué
Rue de Paris, 4	—		Sana	200	300	600	1500	2500	2500	750
Rue de Paris, 6	—		Fleurs des Dunes	200	300	600	1500	2500	2500	750
Rue de Paris, 8	—		Aubépine	200	300	600	1500	2500	2500	600
Rue de Paris, 10	—		Edelweiss	200	300	600	1500	2500	2500	600
Rue de Paris, 12	—		Rameaux	200	300	600	1500	2500	2500	600
Rue de Paris, 14	—		Holidays	300	600	1000	2500	4000	4000	1000
Digue de Mer Extension, 94	—		Marie-José	300	600	1000	2500	4000	4000	1000
Digue de Mer Extension, 95	—		Marie-José	500	1000	2000	3500	12000	15000	1500
Digue de Mer Extension, 96	rez-de-ch.		Marie-José	500	1000	2000	3500	12000	15000	1500
Digue de Mer Extension, 96	1er étage		Marie-José	500	1000	2000	3500	12000	15000	1500
Digue de Mer Extension, 96	2me étage	Marie-José	500	1000	2000	3500	12000	15000	1500	
Digue de Mer Extension, 96	3me étage	Marie-José	500	1000	2000	3500	12000	15000	1500	
Digue de Mer Extension, 96	4me étage	Marie-José	500	1000	2000	3500	12000	15000	1500	
Digue de Mer Extension, 106	rez-de-ch.	à côté du Royal Palace Hotel	Belgica	200	300	500	1000	2000	500	Prix à convenir
Digue de Mer Extension, 106	1er étage		Belgica	200	300	500	1000	2000	500	
Digue de Mer Extension, 106	2me étage		Belgica	175	250	400	750	1200	300	
Digue de Mer Extension, 106	3me étage		Belgica	150	200	300	600	1000	250	
Digue de Mer Extension, 106	4me étage		Belgica	100	150	200	300	600	150	
Digue de Mer Extension, 107	—		Edelweiss	300	600	1000	2000	3500	1000	
Digue de Mer Extension, 108	—		l'Ostendaise	300	600	1000	2000	3500	1000	
Rue de Liège Extension, 1	—		T'huis Best	loué	loué	loué	loué	loué	loué	
Rue de Liège Extension, 2	—		Paul-Louis	200	300	600	1500	2500	600	
Rue de Liège Extension, 3	—		Nenuphar	200	300	600	1500	2500	600	
Rue de Liège Extension, 4	—		Chardons	200	300	600	1500	2500	600	
Avenue Léopold II	—		Gr. Hotel Terminus	loué	loué	loué	loué	loué	loué	

Les réductions suivantes sont accordées sur les prix ci-dessus savoir :

10 p.c. pour une location comportant deux mois.

15 p.c. pour une location comportant trois mois.

20 p.c. pour une location comportant toute la saison.

La Villa Marie-José, 96, Digue de Mer (Extension) qui possède le chauffage central à vapeur à basse pression, peut-être louée entièrement pour la somme de 5000 francs durant le mois d'Août.

