

## 'Alle Limburgers willen in Hasselt wonen'

Hasselt blijft dé aantrekkingspool van de provincie Limburg. Niet alleen flats, ook nieuwbouwwoningen verkopen er vlot. Terwijl de prijs van rijhuizen er in tien jaar tijd is verdubbeld. 'Die laatste vinden binnen de week een koper.'

Tekst: Ellen Cleeren

Hasselt blijft met zijn winkels, eethuizen, start-ups, scholen, universiteit en de vele ontspanningsmogelijkheden jong en oud aantrekken. Er is voor elk wat wils. Of zoals vastgoedmakelaar Edmond Kochan van het Limburgs Vastgoedkantoor het stelt: 'Je hoeft niet eens de stad uit om aan je trekken te komen. De hele provincie trekt naar Hasselt.'

De populariteit van 'de hoofdstad van de smaak' vindt haar weerslag in de duurste verkoopprijzen van de provincie. Voor een woonhuis betaalden de kopers vorig jaar gemiddeld 278.237 euro, 6 procent meer dan in 2015 en ver boven het provinciegemiddelde van 227.622 euro. Sleutelklare woningen in een nieuwe verkaveling aan de Veldstraat - op kleine loten van 2 tot 6 are - gingen er in 2016 voor prijzen van 250.000 tot 500.000 euro (inclusief kosten) van de hand. 'Voor een op te knappen rijhuis tellen kopers nu gemiddeld 200.000 euro neer, dat is een verdubbeling in tien jaar tijd', zegt Kochan. 'Rijhuizen, die vooral in trek zijn bij gezinnen die zich geen nieuwbouwwoning kunnen veroorloven, zijn binnen de week verkocht.'

Ook de vraag naar appartementen blijft groot. Met circa 230.000 euro behoren ze, samen met flats in het naburige Zonhoven en Heusden-Zolder, tot de duurste van de provincie. 'Prestigieuze nieuwbouwflats met uitzicht op de Kanaalkom, de Hasseltse jachthaven - zoals Quartier Bleu, Zuidzicht of Stadhaven - worden aan de lopende band verkocht. Het uitzicht op het water wordt extreem duur betaald. Twintig jaar geleden was de Grote Markt de toplocatie. Nu zijn dat, zoals de Kanaalkom, locaties tussen de Groene Boulevard en de grote ring rond Hasselt.'

Hasselt en Diepenbeek zijn de koplopers op het vlak van grondprijzen. 'Voor een stuk bouwgrond van 5 are

betalen de kopers hier ongeveer 300 euro per vierkante meter, wat het kostenplaatje op 150.000 euro brengt. Wie het goedkoper wil, is beter af in Nieuwerkerken, waar de prijs de helft goedkoper is', vervolgt Kochan.

### Genk

In Genk liggen de prijzen fors lager dan in de provinciehoofdstad. De prijs voor een woning bedraagt er gemiddeld 225.816 euro, ruim 50.000 euro minder dan in Hasselt. Ook de aankoop van een appartement (in 2016 gemiddeld 185.623 euro) en bouwgrond (gemiddeld 146 euro per vierkante meter) vergt er een minder grote financiële inspanning. Dat schrijft Kochan toe aan het andere stadswaas. 'Terwijl Hasselt de administratieve hoofdstad is van Limburg, is Genk dat voor de maakindustrie. Bovendien kwam Hasselt het verdwijnen van de Philips-site 20 jaar geleden ondertussen helemaal te boven. De site werd omgevormd tot de Corda Campus, waar start-ups en grote bedrijven nu samen meer jobs creëren dan de Nederlandse electronicareus twee decennia geleden. Genk heeft de sluiting van de Ford-fabrieken nog niet helemaal verteerd. Hoewel er forse inspanningen worden geleverd voor een reconversie van de Ford-site.'

Volgens vastgoedmakelaar Luc Machon speelt in Genk, met zijn mijncités, een minder grote diversiteit in het aanbod mee. 'Vergeet ook niet dat de universiteit van Hasselt snel groeit en dat afgestudeerden er blijven hangen in een van de start-ups. Ook dat creëert een dynamiek.'

### Druk op de prijzen

De gemeenten in het zuiden van de provincie blijven de goedkoopste. 'Dat is vooral te wijten aan de nabijheid van de taalgrens en de goedkopere woningen in Wallonië. Dat zet druk op de prijzen', aldus Machon.

In Tongeren betaalden kopers vorig jaar voor een woning gemiddeld 181.697 euro, voor een appartement 171.386 euro. Ook in Riemst, Heers, Gingelom en Borgloon blijven de gemiddelde vastgoedprijzen onder 200.000 euro. In het noorden van de provincie noteerde Bocholt een opvallend sterke stijging van de woningprijzen. Volgens Kochan wellicht veroorzaakt door de verkoop van enkele dure gerenoveerde vierkantshoeves en stoeterijen.

**Vastgoedprijzen in het zuiden van Limburg ondervinden een neerwaartse druk door de goedkope woningen in Wallonië.**

VASTGOEDMAKELAAR  
LUC MACHON

**In Hasselt wordt het uitzicht op het water extreem duur betaald.**

VASTGOEDMAKELAAR  
EDMOND KOCHAN