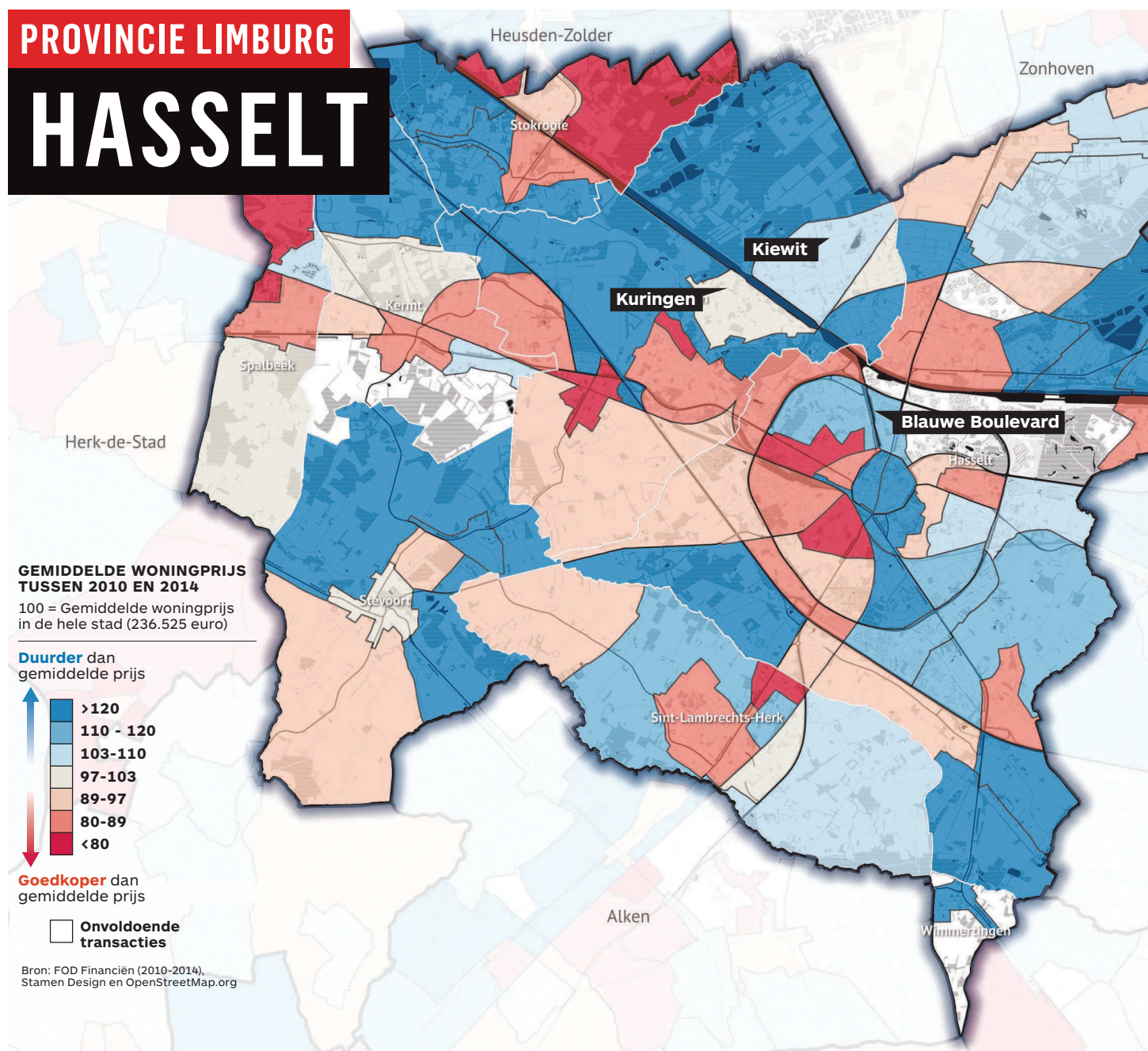


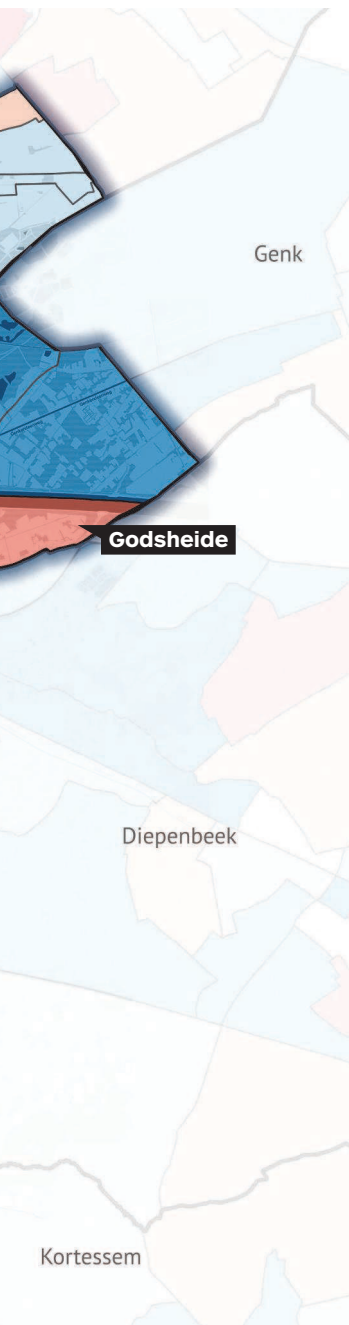


● Hasselt is in de ban van de bouwboom: behalve langs de Blauwe Boulevard staan er ook grote projecten op stapel in Kiewit, Kuringen, Godsheide, Wolske en de strook in het zuidwesten tussen singel en E313, een stuk van Gaarveld.

De lokroep van het 'grote dorp' Hasselt

De Limburgse hoofdplaats Hasselt groeit gestaag. Steeds meer Limburgers verhuizen ernaartoe. Het aanbod van onderwijs, cultuur, evenementen en retail volgt, en versterkt de lokroep nog meer. 'We doen wat we kunnen om de markt evenwichtig te houden en een wildgroei te vermijden.'

Tekst: Erika Racquet



Wie 'ontwikkeling van Hasselt' zegt, zegt Blauwe Boulevard. Er zijn in de voorbije jaren al enkele nieuwe, prestigieuze flatgebouwen opgeleverd en in gebruik genomen in de Limburgse hoofdplaats. Allicht de bekendste zijn de Zuidzicht-gebouwen aan de zogeheten Blauwe Boulevard, waar in de kleine jachthaven boten liggen op amper vijf minuutjes wandelen van het middelpunt van de stad.

Het werk is nog niet af: het laatste, grootste gebouw in de rij is nu in ruwbouwstaat. Een bouwblok verder is een complex al volledig bewoond. Er tussenin: een slachthuis, zowaar. Het lijkt hier wat misplaatst, maar het is de laatste overblijver op een terrein dat vroeger dienst deed als industriegebied. 'Over enkele jaren zal het volgens het masterplan ook verdwijnen en plaatsmaken voor woningen', vertelt Koen Knevels, woonmanager van de stad, met wie we op stap gingen.

Aan de overkant van de Kolenhaven, het langgerekte, smalle dok dat als een tentakel tot tegen de binnensingel reikt, zijn de werken begonnen op het terrein van de oude gelatinefabriek, waarvan de oude bakstenen schouw nog getuigt. Daar verrijzen, onder de projectnaam Quartier Bleu, een grote ondergrondse parking met bovenop nog eens 400 appartementen en 22.000 vierkante meter winkelruimte (nu is er in de binnenstad ongeveer 80.000 vierkante meter).

Op termijn komen er zo in deze hoek van de stad alleen 2.000 woningen bij. Zelfs met een gemiddeld budget hoeft je bij deze projecten niet aan te kloppen. Niet dat die hun publiek niet vinden. 'Vooral dertigers zonder kinderen kopen er appartementen, maar ook vijftigplussers die van buiten Hasselt naar de stad verhuizen', vertelt Knevels. 'Maar de meesten zullen niet genoeg hebben aan de opbrengst van hun woning elders in de provincie: de appartementen hier zijn duurder dan een villa buiten Hasselt.'

'Een bewuste keuze', zegt schepen van Wonen Brigitte Smets (sp.a). 'Ja, we willen betaalbare woningen, maar we streven vooral naar een evenwichtige mix waarin ook plaats is voor exclusieve penthouses en lofts. Trouwens, in die projecten moet 10 procent van de woningen voor bescheidener prijzen worden aangeboden - ze mogen dan wel kleiner zijn.'

Grote projecten

Met de Blauwe Boulevard zijn we lang niet uitgepraat. Behalve kleinere projecten in het centrum die hier en daar oude panden vervangen, staan er grote projecten op stapel in Kiewit, Kuringen en Godsheide.

Tom Vandeput, schepen van Ruimtelijke Ordening (CD&V): 'Voor de Vlaamse overheid vormen Hasselt en Genk samen de kern van Limburg. In 2014 besliste de Vlaamse overheid om enkele woonuitbreidingsgebieden om te zetten naar bebouwbare woonzone. Enkele projectontwikkelaars hadden daarop geanticipeerd en de gronden reeds verworven. Nu die gronden door de Vlaamse overheid zijn omgezet, krijgen wij de verkavelsaanvragen binnen.'

In Kiewit, Kuringen en Godsheide komen er verkave-

lingen waar nu nog weiland ligt, op gronden die werden ingetekend als woonuitbreidingsgebied. Sleutel-op-de-deur, rijwoningen en halfopen bebouwing, geen hoogbouw. De Vlaamse beslissing is onherroepelijk gevallen. Vandeput: 'Als stadsbestuur leggen wij wel via het vergunningenbeleid een fasering op. In Godsheide, Kuringen en Kiewit mogen in eerste instantie slechts 60 woningen gebouwd worden. Dan bekijken we of het opportuun is de volgende 60 te vergunnen. De groei moet gecontroleerd en kwaliteitsvol gebeuren.'

Het stadsbestuur kijkt erop toe dat er normen qua kwaliteit en comfort worden nageleefd. Smets: 'De ontwikkelaars hebben zich ertoe geëngageerd een behoorlijk deel van de woningen betaalbaar te verkopen. Wij letten erop dat dit niet ten koste gaat van de woonkwaliteit, en dat ze bijvoor-

beeld niet beknibbelen op bergruimte of fietsenstallingen.' Het is niet de bedoeling dat je thuiskomt in je nette huis met natte jassen en boodschappen, en nauwelijks iets kan neerzetten in je minieme halletje.

'Er komen 10 procent sociale woningen in die verkavelingen', vullen de

Door het gefaseerd vrijgeven van de verkavelingen verwachten we een stabiliserend effect op de vastgoedmarkt.

SCHEPEN
TOM VANDEPUT

schepenen aan. 'Door het gefaseerd vrijgeven van de verkavelingen verwachten we een stabiliserend effect op de vastgoedmarkt, met evenwichtige prijzen.'

Grijze hoofden

Een groot aandachtspunt is te waken over de kwaliteit van het bestaande patrimonium. 'Door die boom aan ontwikkelingen dreigen we in een markt met twee snelheden terecht te komen. Wie investeert nog in de appartementen van enkele tientallen jaren oud als er zo veel nieuwbouw ter beschikking is?', verduidelijkt Knevels.

We fietsen langs de Katarinawijk, 'het paradijs voor senioren': flats uit de jaren tachtig, op de benedenverdieping een bakker, een traiteurszaak met een gamma meeneemaltaarden, een kinesist, een zaak met hoorapparaten... Op straat best wat beweging, allemaal grijze hoofden. 'Niets op tegen, dit is een mooie woonplek. Maar wat over tien of twintig jaar?'

Enkele straten verder, op het Sint-Jansplein, zet de woonmanager zijn betoog voort. We staan voor een gebouw van 43 appartementen, bouwjaar 1963. Het is toe aan een grondige moderniseringsbeurt. Het is het eerste gebouw waar de ploeg van de woonmanager een project van collectieve renovatie uitprobeert.

'Laten we wel wezen: Hasselt is een groot dorp, hè. Onze collega's in Antwerpen hebben bijvoorbeeld de middelen om zelf panden op te kopen, te renoveren en voor betaalbare prijzen op de markt te brengen. Op zulke schaal kunnen wij niet werken.' Hasselt draait mee daarom proef met een innovatieve aanpak om het bestaande patrimonium een update te geven.

Een inventarisatie van de flats van 34 jaar of ouder leverde er welgeteld 1.076 op, de kleinste met twee woon-



Een deel van Zuidzicht is al af, achterin zijn ze bezig aan de ruwbouwfase.



Met de eigenaars van een pand aan het Sint-Jansplein test het woonteam van Hasselt een innovatieve renovatieaanpak.



De Vlaamse overheid besliste in 2014 dat onder meer in Godsheide, waar nu nog weiland ligt, verkavelingen mogen komen.



Het winkel- en dienstenaanbod in de Katarinawijk speelt in op de noden van de wat oudere bewoners.



eenheden, de grootste 120. Samen goed voor een kleine 9.000 woningen. 'Veel van die appartementen zijn wel nog bereikbaar voor mensen met een bescheiden budget. Het leuke is ook dat ze vaak goed gelegen zijn. Maar ze zijn niet energie-efficiënt, er treedt stilaan betonrot op... Het comfort neemt af en de kosten nemen toe. Bij de eigenaars spelen verschillende weerstanden om drastisch in te grijpen: de ene besteedt al een groot deel van zijn inkomen aan de afbetaling, de andere is 85 jaar oud en kijkt niet ver in de toekomst meer, nog een ander verhuurt en ondervindt niet zelf de ongemakken.'

Gratis analyse

De dienst Wonen werkte in samenwerking met Dubo Limburg, een dienst die particulieren bijstaat met duurzaam bouwen, en enkele andere partners een plan uit om zulke weerstanden te overwinnen. 'Aan het Sint-Jansplein is de eerste stap gezet: de eigenaars - een kleine helft woont er zelf, de rest verhuurt - gaan akkoord dat er een gratis analyse wordt gemaakt en een plan van aanpak opgesteld.' Een argument is dat telkens weer oplappen uiteindelijk tot dubbele kosten leidt: je lost het niet echt op, ooit komt de grote investering toch. Bovendien

worden de normen en regels stilaan strenger, ook voor wie wil blijven verhuren.

Eigenaars kunnen overtuigd zijn van de noodzaak, dan is de financiële drempel nog niet geslecht. 'Eveneens innovatief is de VME-lening (van 'Vereniging van Mede-Eigenaars') die een bank nu aanbiedt. Een VME krijgt normaal geen hypotheek, omdat ze zelf nauwelijks eigendom in pand kan geven, op een lift of traphal na. Hier kan ze wel lenen, en de eigenaars betalen in de volgende jaren af via de maandelijkse lasten.' Een andere optie is de goedkope (0 of 2 procent) energielening voor energiebesparende maatregelen, die in Limburg wordt verschaft via Duwolim ('duurzaam wonen Limburg') en die in de groene provincie ook een 'plus'-variante kreeg voor grotere sommen.

'We hopen dat die aanpak aanslaat; er loopt ook een proef voor een collectieve wijkrenovatie, met onder meer groepsaankopen. We kunnen argumenteren en stimuleren, de VME vaker samenroepen, gratis hulp aanbieden, uitleggen welke leningen en premies er bestaan, maar uiteindelijk moeten de eigenaars zelf alle beslissingen nemen en de werken laten uitvoeren', besluit Brigitte Smets.

We bieden de eigenaars hulp, advies, informatie over premies en leningen, maar uiteindelijk moeten ze zelf beslissen.

SCHEPEN VAN WONEN
BRIGITTE SMETS



Van op de kop van de Kolenhaven licht woonmanager Koen Knevels de plannen toe. Linksachter de schouw van 'de gelatines', rechtsachter de reeds afgewerkte flats van de Blauwe Boulevard. © EMY ELLEBOOG

Zo veel nieuwbouw, is dat nodig?

De bevolking van Hasselt nam de jongste jaren gaandeweg toe, er zijn nu 78.000 bewoners. 'En dat blijft doorgaan', zegt schepen Tom Vandeput. 'Ook onze functies als provinciehoofdplaats breiden uit: meer studierichtingen aan de Universiteit Hasselt, grote retailers als Decathlon, Ikea of Primark die hier neerstreken, meer evenementen... Dat draagt ertoe bij dat mensen van de provincie naar de stad komen wonen.' De nood aan woningen stijgt bovendien doordat die bewoners in steeds kleinere gezinnen wonen - meer dan één op de drie gezinnen telt slechts één persoon, nog eens een derde bestaat uit twee personen.

Zijn er geen beter geschikte plekken in het centrum in plaats van woonuitbreidingsgebied te moeten opofferen in Godsheide of Kiewit? Een groot deel van Hasselt, met dorpen als Stevoort, Stokrooie of Sint-Lambrechts-Herk die door de fusie bij de stad werden gevoegd, kent nog totaal geen stadsgevoel. 'Of ik het leuk vind of niet om dat aan te snijden, die beslissing is op Vlaams niveau genomen', zegt Vandeput. 'In het Structuurplan Vlaanderen wordt ervoor gekozen de verdere verstedelijking te concentreren in de centrumsteden, en minder aanbodbeleid te voeren in de omliggende gemeenten. Maar ik wil het toch nuanceren: er zijn niet veel 'gaten' meer in het centrum, en tot voor kort was nog 60 procent van het grondgebied van de stad als landbouwgrond ingetekend. We zijn niet al die open ruimte aan het opofferen.'

1.076

Hasselt heeft welgeteld 1.076 panden met flats die meer dan 34 jaar oud zijn.