

Dossier | Wonen in Hasselt

Inhoud

1. Amper tien procent betaalbare woningen in Hasselt1
2. Beloofde ‘pauzeknop’ luxeprojecten niet gerespecteerd2
3. Aandeel sociale woningen niet gestegen3
4. Tijd om de stadsplanning terug in eigen handen te nemen3

1. Amper tien procent betaalbare woningen in Hasselt

Wonen wordt onbetaalbaar in Hasselt. Momenteel staan er 1.570 appartementen te koop¹. Het gaat over afgewerkte appartementen en appartementen die nog moeten worden afgewerkt, maar wel al te koop worden aangeboden. De luxeprojecten springen in het oog. Betaalbare appartementen moet je met een vergrootglas terugvinden.

Enkele voorbeelden: de gemiddelde prijs voor de éénentwintig appartementen in de Residentie Thonis, op de Thonissenlaan, is gelijk aan 572.500 euro. De gemiddelde prijs voor de vijftien appartementen in de Residentie Heritage, op de Shiervellaan, is gelijk aan 480.000 euro. De minimumprijs van de vijftien appartementen in de residentie Strael, aan de Stadsomvaart, bedraagt 410.000 euro. Op de Blauwe Boulevard staan er nog tweeënnegentig appartementen te koop. De gemiddelde prijs van die appartementen is gelijk aan 457.143 euro.

Voor een aantal projecten zijn de prijzen niet raadpleegbaar op de website. Maar de communicatie is volledig in dezelfde lijn als hierboven: Residentie Refuga met 141 “luxeappartementen”, Residentie De Bonnefant met 49 “lofts” en 5 “skyhouses”, Residentie Oud Gerechtshof met 52 “luxueuze woongelegenheden” en zo voort.

De gemiddelde vraagprijs voor een appartement in Hasselt vandaag is volgens Zimmo.be gelijk aan 412.369 euro. Wie kan dat nog betalen?

De ‘betaalbare’ woningen die het stadsbestuur via het zogenaamde ‘Hasselts woonmodel’ ter beschikking wil stellen, zijn voor heel veel mensen nog steeds onbetaalbaar. De zes appartementen van het Hasselts woonmodel in het Rongeseproject, vlakbij de Truierbrug, zullen voor 86 vierkante meter bewoonbare oppervlakte 312.372 euro kosten.

Het aanbod van ‘betaalbare’ en sociale woningen blijft ook zeer beperkt. In een schriftelijke vraag van Kim De Witte op 30 mei 2023 aan het College van Burgemeester

¹ Overzicht: zie de Excelsheet in bijlage.

en Schepenen kregen we cijfers over het aantal betaalbare en sociale woningen die werden gerealiseerd én vergund door het huidige stadsbestuur. Daaruit bleek dat er 182 betaalbare en sociale wooneenheden in uitvoering zijn en 31 beslist zijn, maar nog niet in uitvoering. Dat gaat in totaal dus over 213 ‘betaalbare’ en sociale wooneenheden. Dat is amper tien procent van het totale aantal nieuwe wooneenheden in Hasselt deze legislatuur.

2. Beloofde ‘pauzeknop’ luxeprojecten niet gerespecteerd

Op amper tien jaar tijd zijn de vastgoedprijzen in Hasselt met 50 procent gestegen. Exact zes jaar geleden beloofde Steven Vandeput (N-VA) nog een ‘pauzeknop’ te installeren voor luxeprojecten in Hasselt². Maar buiten het bouwverlof hebben we niet veel pauzes gekregen. Tussen 2018 en 2024 zijn er 2.061 appartementen bijgekomen.

Tabel 1 – Aantal nieuwe appartementen in Hasselt³

Jaartal	Aantal appartementen	Evolutie
2018	15.118	/
2019	15.632	+514
2020	16.016	+383
2021	16.539	+523
2022	16.817	+278
2023	17.179	+362
Totale evolutie tussen 2018 en 2024:		+2.061 appartementen

Naast de 2.061 extra appartementen zijn er tussen 2018 en 2024 ook 226 huizen bijgekomen in Hasselt.

Als antwoord op de schriftelijke vraag van Kim De Witte op 30 mei 2023 aan het College van Burgemeester en Schepenen kregen we ook de cijfers over het aantal nieuwe projecten die werden vergund door het huidige stadsbestuur.

Tabel 2 – Aantal nieuwe projecten vergund tussen 2019 en 2022⁴

Jaartal	Aantal nieuwe woningen die werden vergund
2019	+422
2020	+679
2021	+517
2022	+361

In totaal werden er 1.979 wooneenheden vergund voor de periode 2019-2022. Van een zogenaamde pauzeknop is er dus ook voor wat het aantal vergunningen geen sprake geweest.

² Bron: TVL, zie <https://www.tvl.be/nieuws/tvl-nieuws-15-oktober-2018-67242>.

³ Bron: www.hasselt.incijfers.be.

⁴ Antwoord op een schriftelijke vraag van Kim De Witte dd. 30 mei 2023.

3. Aandeel sociale woningen niet gestegen

Over het aandeel sociale woningen zijn er ook veel beloftes gemaakt zes jaar geleden. Het aandeel is helaas niet gestegen tussen 2019 en 2023. Het bedraagt nog steeds 5,5 procent.

Tabel 3 – Evolutie sociale woningen in Hasselt ⁵

Jaartal	Aandeel sociale woningen
2019	5,5 procent
2020	5,5 procent
2021	5,5 procent
2022	5,5 procent
2023	5,5 procent

Hasselt heeft het laagste aandeel sociale woningen van alle Vlaamse provinciehoofdsteden. Zij staat ook helemaal achteraan bij de Vlaamse centrumsteden.

Tabel 4 – Aandeel sociale woningen per provinciehoofdstad ⁶

Stad	Aandeel sociale woningen (in 2023)
Hasselt	5,5 procent
Brugge	7,4 procent
Leuven	6,5 procent
Antwerpen	10,6 procent
Gent	8,2 procent

Ook tal van steden in Limburg doen het beter als het over sociale woningen gaat: Ham, Bree, Maaseik, Kinrooi, Dilsen-Stokkem, Tongeren, Sint-Truiden, Beringen, Houthalen, Heusden-Zolder, Maasmechelen etc.

Er staan 2.667 unieke gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning in Hasselt. De impact van een woning op de globale armoede van een gezin is héél groot. Het woonbeleid maakt dan ook integraal deel uit van een ambitieus armoedebeleid.

4. Tijd om de stadsplanning terug in eigen handen te nemen

De luxemarkt in Hasselt is volledig oververhit. In zowat alle projecten staan er nog appartementen leeg. Op de Blauwe Boulevard staan maar liefst 92 appartementen leeg, dat is één op drie.

Wij willen een stad op mensenmaat, die niet babbelt over betaalbaar wonen, maar daar ook écht werk van maakt. Concreet willen wij dat er nu echt een pauzeknop komt voor grote luxeprojecten, tot 2030.

⁵ Bron: hasselt.incijfers.be

⁶ Bron: hasselt.incijfers.be, leuven.incijfers.be, brugge.incijfers.be, gent.incijfers.be, antwerpen.incijfers.be.

Na 2030 willen wij dat er in elk nieuwbouwproject één derde betaalbare en één derde sociale woningen worden geïnstalleerd. Zo zorgen we voor een betere mix in het woonbeleid en wordt de stad gebouwd op maat van de Hasselaren in plaats van de projectontwikkelaars.

Ook de huurprijzen swingen de pan uit. Wij willen die begrenzen op basis van objectieve criteria zoals comfort, energieverbruik, ligging, aantal kamers. Dat gebeurt nu al in Brussel en tal van andere steden. Door deze maatregel worden huisjesmelkers buitenspel gezet en zorgen we voor eerlijkere prijzen.