



Katarakt-effect op vastgoedprijzen in Haspengouw

Dankzij de populaire TV-serie Katarakt staan aan de vooravond van het bloesemseizoen de schijnwerpers voluit op Haspengouw gericht. De horeca in Sint-Truiden, Borgloon en de andere Haspengouwse gemeenten wrijft zich in de handen, zij bereiden zich voor op een nog grotere toestroom van toeristen dan in andere jaren het geval is. Het gonst er het bovendien van geruchten over een verwachte stijging van de vastgoedprijzen als gevolg van het toestromen van kopers van buiten de provincie. Kloppen deze geruchten of nemen sommige kandidaat-verkopers hun wensen voor werkelijkheid? We legden de vraag voor aan vijf vastgoedkantoren uit Haspengouw, meer bepaald Het Immohuis (Maarten Vannut), Immo Vesta (Stefaan Hombrouck), Imanex (Inez Cremers), RT Vastgoed (Gert Roeffaers) en Immo Haven (Alain Haven).

Effect niet overroepen

De meeste makelaars zijn het er over eens dat op dit moment de prijsevolutie in Haspengouw niet is afgeweken van die in andere regio's. Maarten Vannut merkt op dat het bovendien te vroeg is om al iets zinvols te zeggen over de impact van Katarakt op de vastgoedprijzen. Hij verwacht echter niet dat er van een Katarakt-effect sprake zal zijn. "Uiteraard is het programma positief voor de regio. Haspengouw versterkt zijn imago naar de buitenwereld toe. Als er al sprake is van prijsstijgingen hebben deze ongetwijfeld te maken met het feit dat de vastgoedprijzen relatief goedkoop zijn in vergelijking met andere regio's."

Anderzijds stelt Alain Haven vast dat hij via e-mail nogal wat aanvragen krijgt van buiten de regio. "Die komen zowel uit de het Brusselse als uit het Antwerpse. Blijkbaar hebben sommige mensen Haspengouw dankzij Katarakt ontdekt. Van prijsstijgingen is echter geen sprake. Bovendien valt het effect van de serie op de prijsevolutie moeilijk in te schatten."

De ervaring leert Inez Cremers dat er al sinds ongeveer één jaar meer belangstelling is

vanuit Brabant en Antwerpen voor Haspengouws vastgoed: "In Gingelom is een ganse verkaveling verkocht aan mensen uit andere regio's. Dat heeft echter op de eerste plaats te maken met de aanwezigheid van de E40. Deze migranten – als ik dat woord mag gebruiken – pendelen liever om zo een goedkoper huis te kunnen kopen. Het effect van de serie speelt in mindere mate een rol. Toeristen komen hier wel graag fietsen, maar zullen toch blijven waar ze nu wonen. Alleszins is het nog te vroeg om te stellen dat de tv-serie de prijzen voor vastgoed omhoog heeft geduwd."

Volgens Gert Roeffaers moeten we het Katarakt-effect niet overroepen: "We mogen het algemene beeld van de markt niet uit het oog verliezen. Niemand heeft een glazen bol, maar volgens mij bevinden we ons min of meer op een hoogtepunt, zeker wat de duurdere woningen betreft. Ik sluit niet uit dat er een marktcorrectie zal plaatsvinden. De prijzen zullen alleszins niet meer stijgen aan het tempo van de voorbije jaren toen we prijsstijgingen van 10 tot 15% hadden. In de toekomst zullen we al blij mogen zijn wanneer vastgoed op jaar-

basis ca. 5% omhoog gaat. Van de serie Katarakt verwacht ik geen noemenswaardig effect. Ik hoor de horeca-uitbaters op de Grote Markt in Sint-Truiden wel zeggen dat hun zakencijfer tijdelijk stijgt, maar op de vastgoedmarkt valt daar niet veel van te merken."

Stefaan Hombrouck is het daar in grote lijnen mee eens: "De vastgoedmarkt reageert niet of nauwelijks op een tijdelijk fenomeen als Katarakt. Veel belangrijker is de evolutie van de rente. Een jaar geleden kon een kandidaat koper of -bouwer een lening met vaste rente afsluiten aan 3,60%, nu is dat tarief gestegen tot 4,60%. Bovendien is het leven duurder, zoals we allemaal in onze portemonnee voelen. De mensen beginnen de crisis te voelen. Ik verwacht daarom dat de vastgoedprijzen op niveau gaan blijven, Katarakt of geen Katarakt. Hoe graag ik het ook anders zou willen zien, ik pleit voor realistische prijzen."

Idyllische scènes

In Katarakt zien we Haspengouw als een idyllische streek met nostalgische fruitdrijven. Klopt dit beeld met de realiteit?

lees verder >>



Stefaan Hombrouck kan er zich wel in vinden: "Katarakt schetst terecht een zeer mooi beeld van Haspengouw. De mensen werken hier weliswaar hard, maar verdienen ook goed hun brood. Maar laat ons een kat een kat noemen: binnen zes maanden spreekt niemand nog van Katarakt."

Ook Alain Haven is van mening dat Haspengouw als regio zeer zeker de moeite waard is: "Als de fruitbomen bloesemen is dat een fantastisch gezicht. We organiseren dit jaar op zondag 20 april met Rotary Club Hasselt-Borgloon de Bloesemring, een fietstocht vergelijkbaar met de Gordel rond Brussel. We verwachten 9.000 tot 10.000 deelnemers, waar er dat vorig jaar 6.500 waren. Op toeristisch vlak is er wel sprake van een Katarakt-effect."

Voor Inez Cremers is het landschap de belangrijkste troef van Haspengouw: "Dat blijkt bijvoorbeeld uit de grote aantrekkingskracht van de toeristische trekpleisters. Er wordt bij wijze van spreken gevochten om in de buurt van die trekpleisters een horecazaak uit te baten. Het is dus op de eerste plaats de toeristische sector die het Katarakt-effect voelt."

Gert Roeffaers wil op zijn beurt het idyllische karakter van de regio zeker niet tegenspreken en ook Maarten Vannut steekt zijn enthousiasme over Haspengouw niet onder stoelen of banken. Beide zijn het er over eens dat hun regio één van de meest idyllische van Vlaanderen is.

Koopjes of geen koopjes?

Op de vraag of er nog koopjes te doen zijn op de Haspengouwse vastgoedmarkt heeft iedere makelaar wel zijn antwoord klaar. Maarten Vannut wijst op de inhaalbeweging die de laatste jaren plaatsvond waardoor de onderwaardering die er voordien was stilaan is verdwenen: "Nog niet zo lang geleden kon je een woning aankopen in een prijsvork van 75.000 tot 90.000 euro. Die tijd is voorbij, nu moet je al denken aan een vork van 100.000 tot 120.000 euro. Ik krijg aanvragen van 50-plussers van buiten Haspengouw die hier willen kopen. Ik zie echter niet onmiddellijk een verband met Katarakt, vanwege het simpele feit dat ik vroeger ook al dergelijke aanvragen kreeg. Sommige mensen willen

na hun beroepsloopbaan de stad inruilen voor het platteland."

Gert Roeffaers ziet wel degelijk een onderwaardering die te maken heeft met de gebrekkige ontsluiting van de streek: "Ik heb het dan over de ontbinding van de E-40 waar men al jarenlang over spreekt zonder dat er concreet iets gebeurt. Onlangs verkochten we een huis in Gingelom, niet ver van de E-40 gelegen, aan mensen uit het Brussels. Ze dachten dat er iets mis mee was omdat in hun ogen de verkoopprijs veeleer laag was. Nochtans was die volledig conform het prijsniveau van de streek. Voor mensen van buiten de regio is hier eventueel nog voordeel te doen, maar dan moet je uiteraard rekening houden met de ligging."

Stefaan Hombrouck zoekt koopjes in de gemeenten die langs de taalgrens liggen: "Hoewel, ook daar kregen we een inhaalbeweging te zien. In sommige gevallen is er sprake van forse prijsstijgingen."

Alain Haven ziet vooral in de randgemeenten nog relatief ondergewaardeerd vastgoed te koop: "In Sint-Truiden en Borgloon zijn de prijzen stevig, daar kunnen we kort over zijn. In de periferie zijn er wel nog koopjes, zeker wanneer we de vergelijking maken met gelijkaardig vastgoed in andere provincies."

Koopjes zijn volgens Inez Cremers een relatief begrip: "Overal zijn koopjes te doen, op voorwaarde dat je goed uitkijkt. Dat geldt inderdaad op de eerste plaats voor de buitengemeenten. Echt ondergewaardeerd kan je Haspengouws vastgoed niet noemen, daarvoor is de inhaalbeweging te ver gevorderd. Koopjes vind je evenzeer in andere provincies."

Verkopers moeten verwachtingen matigen

Zijn de verwachtingen van de verkopers naar aanleiding van Katarakt overroepen? Maarten Vannut stelt inderdaad vast dat sommige verkopers verwachten hun huis duurder te kunnen verkopen naar aanleiding van de serie: "Ik vrees echter dat ze van een kale kermis zullen thuiskomen. Katarakt heeft tot dusver geen aanleiding gegeven tot prijsdruk op de vastgoedmarkt."

Inez Cremers merkt in de praktijk maar al te goed dat de man in de straat zich in de

handen wrijft omdat Katarakt zich in Haspengouw afspeelt: "Hij denkt dat zijn huis daardoor automatisch meer waard is, maar voorlopig is daar geen sprake van. Bij onderhandelingen over een verkoop wordt regelmatig gezinspeeld op een prijseffect naar aanleiding van Katarakt. De teleurstelling op hun gezicht spreekt boekdelen wanneer blijkt dat van dit effect in de praktijk geen sprake is."

Stefaan Hombrouck raadt kandidaat-verkopers aan om zich niet op slechtouwen te laten nemen door hun fantasie: "Sommige verkopers vragen prijzen die op geen enkele manier de realiteit nog weerspiegelen. Dat is geen goede zaak, want hun eigendom blijft te lang onverkocht waardoor de prijs onherroepelijk zakt. Katarakt of geen Katarakt, blijf realistisch. Dat is de boodschap die ik zou willen meegeven."

Gert Roeffaers roept de verkopers eveneens op tot voorzichtigheid: "Katarakt zal ongetwijfeld meer toeristen lokken, maar het blijft zeer twijfelachtig of daar ook kandidaat-kopers voor onroerend goed tussen zitten. Dat verkopers hierdoor meer geld mogen verwachten voor hun huis of bouwgrond lijkt me onwaarschijnlijk."

Voor Alain Haven is het Katarakt-effect niet overroepen, maar mag de serie de vastgoedverkopers ook niet aan het dromen zetten: "De serie kwam op het juiste moment, we hadden voordien nooit het geluk gehad dat Haspengouw op zo'n manier in beeld werd gebracht. Dat is mooi meegenomen, maar betekent niet dat ik mijn huis duurder kan verkopen."

tekst: Jos Sterk
foto's: Bau Cans

immohaven

LUXE APPARTEMENTEN IN CENTRUM ST-TRUIDEN

RESIDENTIE "TER BEKE"



LUXE NIEUWBOUW APPARTEMENTEN

- Met 1, 2 of 3 slaapkamers, groot terras en garages
- In volle centrum Sint-Truiden – hoek Diesterstraat / Beekstraat
- Op 100 m van de Grote Markt. Hoge kwaliteit van afwerking.

RESIDENTIE "STAPELPOORT" RESIDENTIE "TIENSE HOF"



LUXUEUS WOONCOMFORT IN CENTRUM ST-TRUIDEN

- Nieuwbouw appartementen met hoge graad van afwerking (1, 2 of 3 slaapkamers.)
- Terrassen geven uit op een mooi aangelegde binnentuin met veel privacy.
- Ondergronds garages.
- Op 200 m van het station.
- Prachtig zicht over de Vest.

Stapelstraat 59 - Sint-Truiden
Tel.: 011 74 30 60 GSM: 0495 22 88 99
www.immohaven.be - info@immohaven.be