

Bovenbouw Architectuur

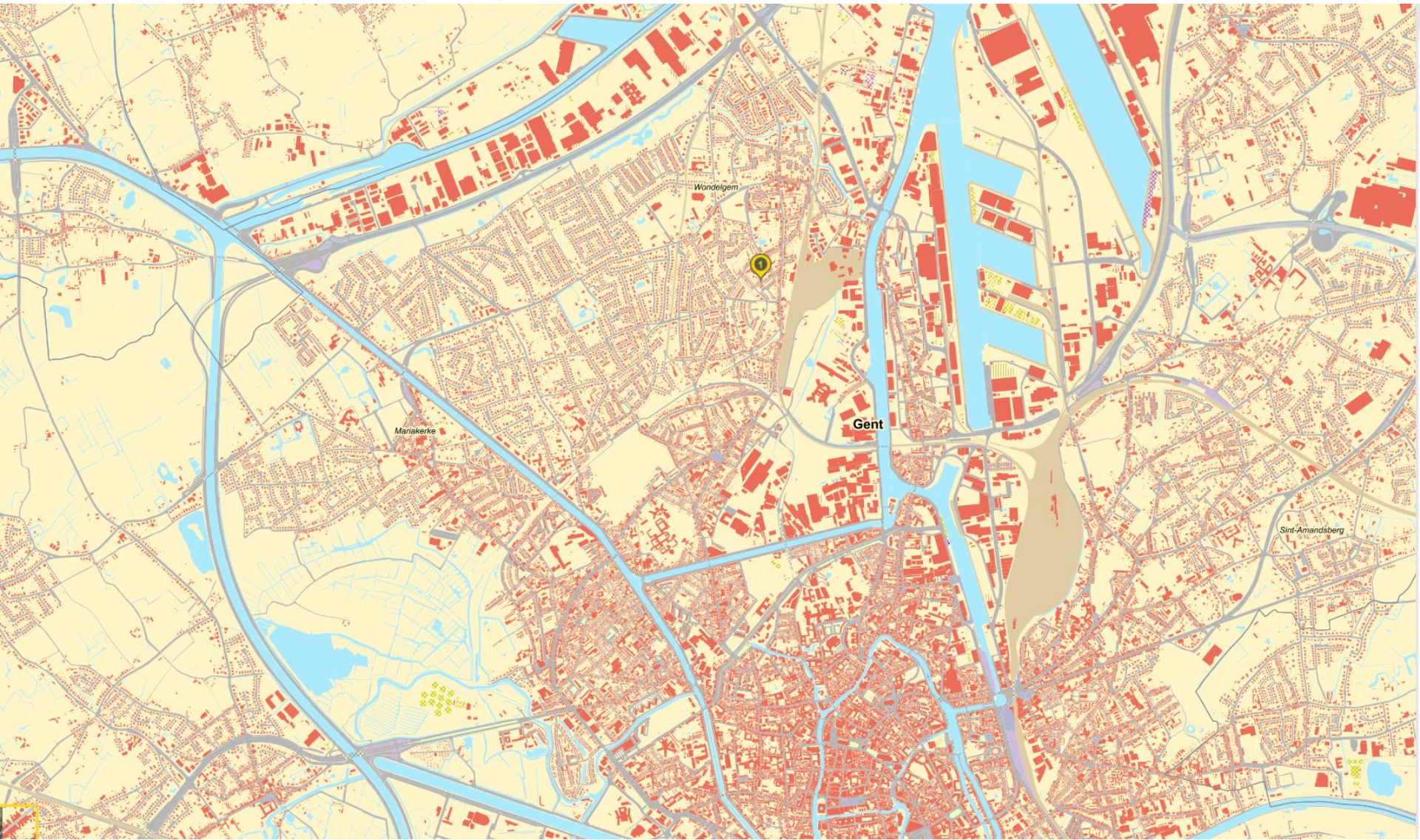
Orientes

Michiel Dehaene

Bovenbouw Architectuur

Orientes

Michiel Dehaene







**BUNGALOW TE KOOP | Wondelgem | 2 slaapkamers**
(code 7448180)[Bewaar](#) | [Print](#) | [Delen](#) | [Meld een vergissing](#)

Schaapherdersstraat 4 | 9032 - Wondelgem

[Terug naar resultaten](#)

1 / 1

[Kaart](#)[16 Foto's](#)

Vraagprijs

€ 375.000[Bereken uw maandlasten](#)
[Verzeker uw hypotheclair krediet](#)
[Kies uw woonverzekering](#)

2	1	680 m²	160 m²
Slaapkamers	Badkamer	Terrein	Bewoonbare opp.

AGENTSCHAP CONTACTERENVan Welden Vastgoed
Rondehuisjesdreef 3
9031 - DrongenBIV-nr 502286
[Website](#)[VIA TELEFOON CONTACTEREN](#)[VIA E-MAIL CONTACTEREN](#)

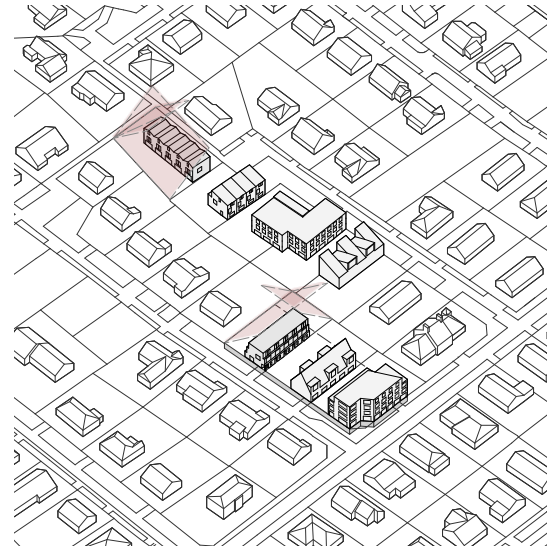
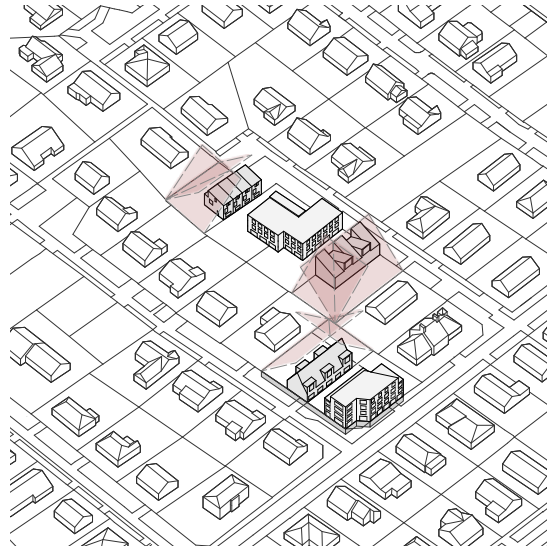
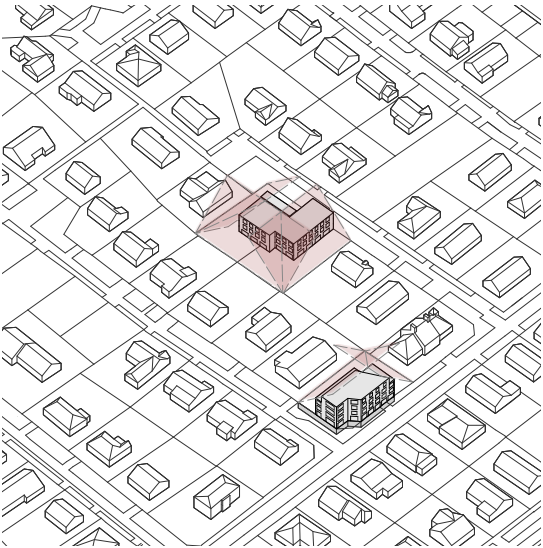
De **WerkenZijn** EindelijkKlaar-lening!
De **MouduMoudu** -verzekering!

Let op, geld lenen kost ook geld.

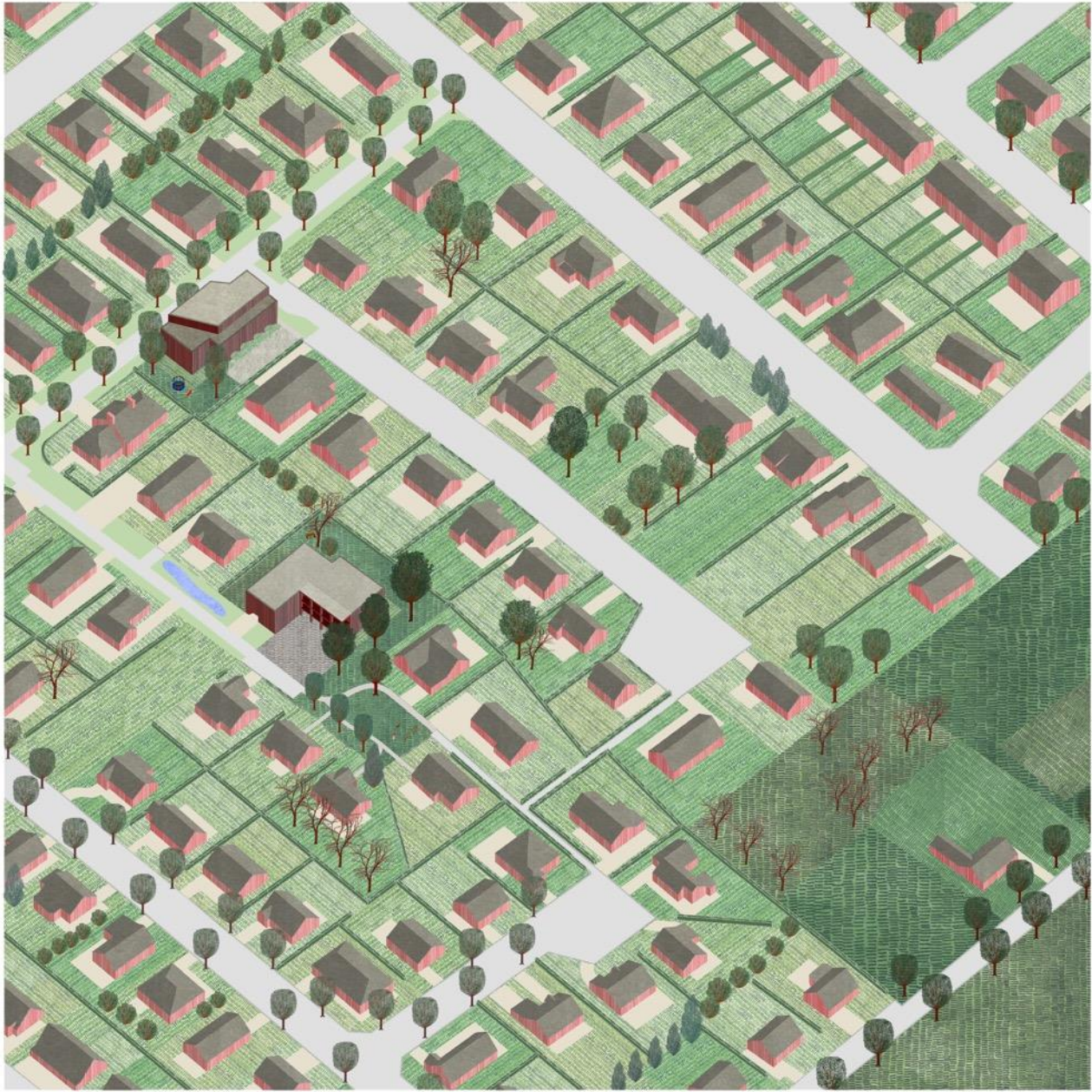






















The Re-Allotment Projects focus on the transformation of dated but well-located allotment districts into qualitative urban areas. Local actors, experts, real estate players and policy makers bring spatial scenarios, as well as new legal and financial instruments into practice.

Herengerechtsprojecten zetten in op de transitie van een oude maar goed gelegen verkavelingswijk tot volwaardige wijken. Lokale actoren, experts, vastgoedspelers en beleidsmakers brengen ruimtelijke scenario's, en nieuwe juridische en financiële instrumenten in de praktijk.

Les Projets de Re-allotement misent sur la transformation de logements bien situés mais dévalorisés, en zones urbaines de qualité. Acteurs locaux, experts, acteurs immobiliers et politiques mettent en pratique des scénarios spatiaux ainsi que de nouveaux instruments juridiques et financiers.









Bovenbouw Architectuur

Orientes

Michiel Dehaene



Organische Transitie

Geen wit blad

Opnieuw beginnen?

Verdichting van bovenaf
opleggen?

Volledig vrij laten?

Organische Transitie

Drijvende factoren optimaal
benutten

Vrije markt "misbruiken"

Punctuele ingrijpen en
sturen

Solidariteit tussen actoren

Draagvlak door meerwaarde
in de wijk investeren

Drijvende krachten

Kwalitatieve woonomgeving

- Vergroening
- Variatie typologie
- Levenslang /duurzaam wonen

Financieel rendement

- Alleen winnaars
- Minimaal budgetneutraal
- Solidariteit

Draagvlak

- Meerwaarde terugvloeiën naar de wijk
- Wijkmanagement

Vastgoedwaarde op wijkniveau - uitgangspunten

Uitmiddeling over percelen

Gemiddelde verkoopwaarde

Gemiddelde oppervlakten

Periode 15 jaar

Huidig programma:

1023 alleenstaande woningen

77 lege kavels

10 appartementen

Uitgaande van gegevens FOD stad Gent

Percelen met bestaande
gebouwen: **percentiel 25%**

Huidige kavels percentiel 25%:
800m² - 215€/m²

Nieuwe gebouwen: **percentiel 75%**

Nieuwe kavels percentiel 75%:
200m² - 450€/m²

3 waardebepalingen

Huidige toestand

Trendscenario – lege kavels
worden ingevuld

Herverkaveling:

- 43 percelen groen
bestendigen/vergroenen – ca. 9
ha.
- 140 kavels verdichten → ca. 1 000
wooneenheden – ca. 13 ha

Evolutie vastgoedwaarde van de wijk



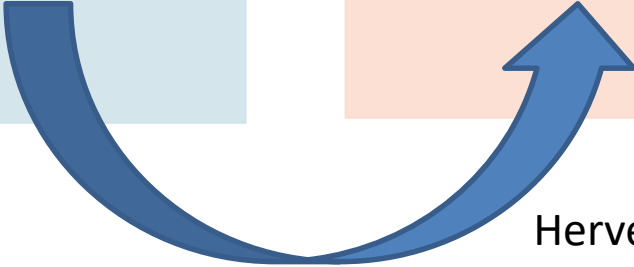
Allemaal winnaars

Huidige/Nieuwe Eigenaren

- Groene kavels - marktconforme vergoeding
- Niet verdichte kavels - meerwaarde door verbeterde woonkwaliteit
- Verdichte kavels – meerwaarde door herverkavelen

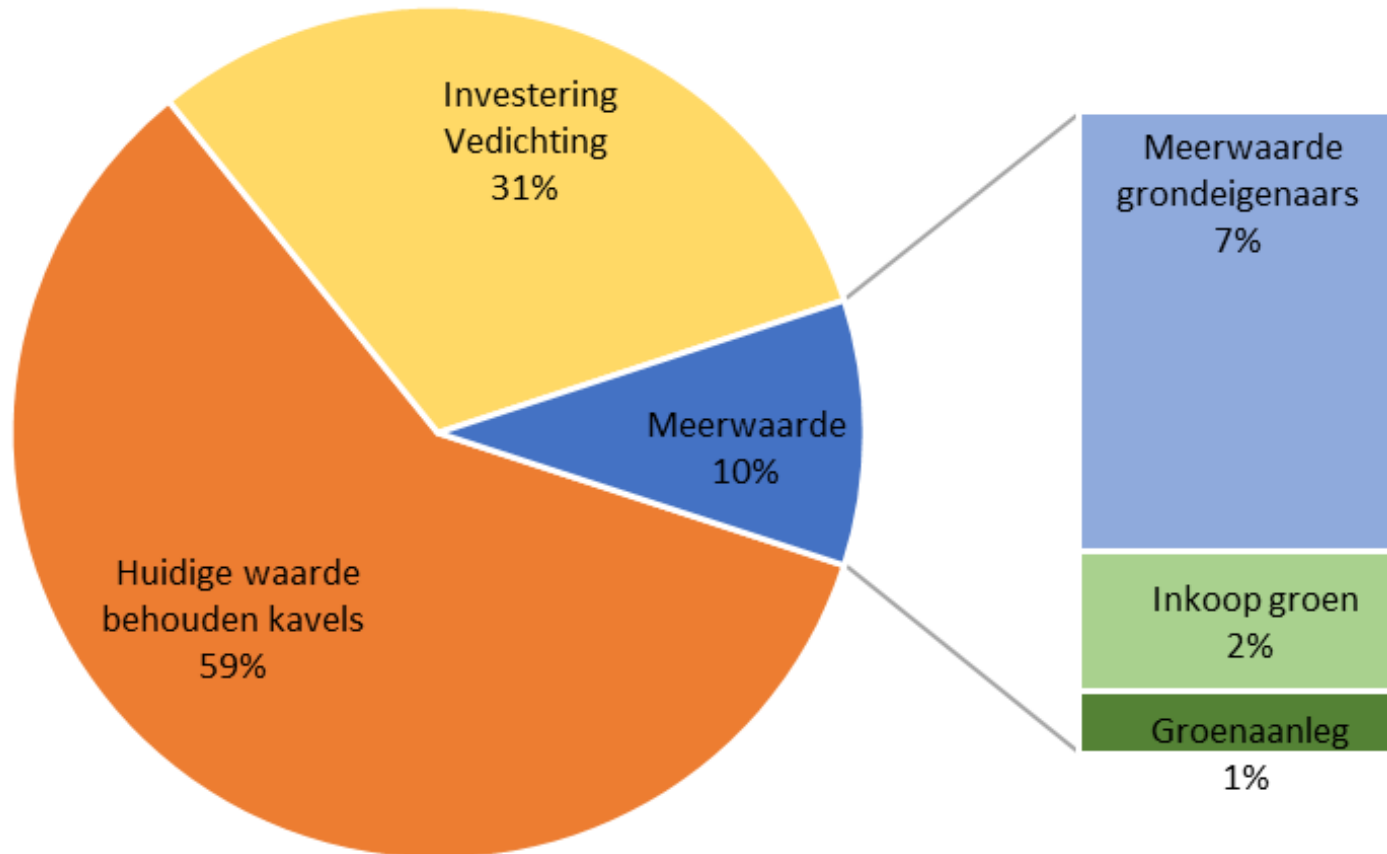
Investerings

- Bouwen nieuwe woningen
- Lasten wijkverdichting:
 - Aanleg groen in wijk
 - Aanleg bijkomende infrastructuur
- Aankoop groene kavels



Herverdeling - solidariteit

(Her)verdeling Meerwaarde



Niet al wat blinkt is goud

Niet alle kavels zullen in aanmerking komen

- Grote kavels
- Uitgeleefde, slecht geïsoleerde woningen
- Samenvoegen meerdere kavels
- Strategische locatie



Organisch, mits hier en daar een duwtje

- Management van de transitie
 - Toegekende wijkmanager
 - Bewaken ruimtelijke kwaliteit
 - Wijkoverleg – draagvlak
 - Investerings meerwaarde in de wijk
 - Identificeren strategische kavels en opportuniteiten
- Startinvestering
 - Aankoop strategische (groene) kavels
 - Startkapitaal ifv ambitie en grootte
 - Te recupereren vanuit gerealiseerde meerwaarde
 - Rollend fonds (lening) vanuit wijkoverstijgend niveau

Wat nu?

Studie heeft een aantal ideeën,
ruimtelijke en financiële principes
afgetoetst

Verdere interessante pistes:

- Aftoetsen planning instrumentarium ifv dergelijke verdichtingen
- Juridisch/fiscaal kader m.b.t. herverdeling meerwaarde
- Hoe lokale woonrotatie in kader levenslang wonen stimuleren
- Vormgeving van rollend investeringsfonds in kader van wijktransities
- Invulling Wijkmanagement
- Toepassen andere wijken – scope ifv zinvolle herverdeling