

Wonen aan de Spoorweglaan,
da's bouwen aan jouw toekomst in Waregem!



OVER DIT WOONPROJECT



- **Betaalbaar, duurzaam & eigentijds woonproject**
 - Zelf kopen & bouwen (Project Spoorweglaan)
of
 - Sleutel op de deur (Vivehof)
of
 - Sociale invulling (Woonmaatschappij Vivus)
- **100-tal woongelegenheden**
- **Kwalitatieve ruime groenzone**
- **Private & publieke parkeergelegenheid**

CIJFERS



3 750m² centrale groenzone met kwalitatieve inrichting

7 000m² publieke groenzone

68 publieke parkeerplaatsen (bovenop private parkeerplaats)

25m tot hoogspanningslijn (projectie op de grond)

INHOUDSTAFEL



1. AANBOD

1. Project Spoorweglaan
2. Vivehof
3. Woonmaatschappij Vivus

2. REGLEMENT

1. Voorwaarden kandidaat-kopers
2. Sancties
3. Procedure

3. CONTACT

1. Info & kandidaturen
2. Over WAGSO

1. AANBOD



Project Spoorweglaan: betaalbaar & autonoom bouwen

26 kavels bouwgrond voor halfopen bebouwing
Eengezinswoningen
Verkoop door WAGSO



Vivehof: woning met sleutel op de deur

24 geschakelde woningen, 10 parkwoningen, 16 halfopen woningen*
Private carport
Verkoop door bouwpromotoren Eribo & Steenoven



Woonmaatschappij Vivus: sociale invulling

Max. 24 appartementen
Carport
Sociale invulling via Woonmaatschappij Vivus

* nog te realiseren



0 20 40 Meters

SCHAAL 1/500



Project Spoorweglaan

- 26x bouwgrond halfopen bebouwing
 - Loten 1-24
 - Loten 29-30

Vivehof

- 24x geschakelde woning
 - Projectzone 2A + 2B
 - Projectzone 3A + 3B
- 10x parkwoning
 - Projectzone 4A + 4B
- 16x halfopen woning*
 - Loten 25-28
 - Loten 31-42

Woonmaatschappij Vivus

- (max.) 24 appartementen
 - Projectzone 1A + 1B
 - Projectzone C

* nog te realiseren



1.1 Project Spoorweglaan

WAGSO biedt je de kans om betaalbaar en autonoom te bouwen

PROJECT SPOORWEGLAAN



- **WAGSO verkoopt 26 kavels bouwgrond**
 - Vrij van bouwpromotor
 - Loten 1-24 en loten 29-30
 - 205-225 euro/m² (p. 10)
- **Halfopen bebouwing**
 - Hoofdbestemming: eengezinswoning
- **Voorschriften**
 - Kleur (p. 11)
 - Stedenbouw (p. 12)



Project Spoorweglaan

- 26x bouwgrond halfopen bebouwing
 - Loten 1-24
 - Loten 29-30

Project Vivehof

- 24x geschakelde woning
 - Projectzone 2A + 2B
 - Projectzone 3A + 3B
- 10x parkwoning
 - Projectzone 4A + 4B
- 16x halfopen woning
 - Loten 25-28
 - Loten 31-42

Woonmaatschappij Vivus

- 24 appartementen (max.)
 - Projectzone 1A + 1B
 - Projectzone C

BESCHIKBARE LOTEN

Lot	Oppervlakte	Prijs/m ²	Grondprijs
3	329 m ²	€ 225,00	€ 74.025,00
4	342 m ²	€ 225,00	€ 76.950,00
7	342 m ²	€ 225,00	€ 76.950,00
12	262 m ²	€ 225,00	€ 58.950,00
15	263 m ²	€ 225,00	€ 59.175,00
17	263 m ²	€ 225,00	€ 59.175,00
18	311 m ²	€ 225,00	€ 69.975,00
19	390 m ²	€ 205,00	€ 79.950,00
21	589 m ²	€ 205,00	€ 120.745,00
23	380 m ²	€ 205,00	€ 77.900,00
24	373 m ²	€ 205,00	€ 76.465,00
30	341 m ²	€ 215,00	€ 73.315,00



De vermelde grondprijzen van de beschikbare kavels zijn exclusief belastingen en andere kosten.

VOORSCHRIFTEN (1/2)



- **Voorschriften kleur woning**
 - Per koppel identieke gevelkleur
 - Loten 1-10: verplicht gevel in wit pleisterwerk
 - Geen afwijking mogelijk
 - Overige loten: in basis witte gevelkleur
 - Wel afwijking mogelijk na aanvraag, enkel per koppel

VOORSCHRIFTEN (2/2)



- **Stedenbouwkundige voorschriften**
 - Maximaal bouwkader op plan, minimaal 9m diep
 - 2 bouwlagen + plat dak
 - Voorgevelbouwlijn ligt vast op plan
 - Kroonlijsthoogte: 6,50 meter
 - Min. 2 autostaanplaatsen per woning verplicht op private grond
 - Loten 1-10: enkel carport toegestaan, geen inpandige garage
 - Overige: keuze carport of inpandige garage
 - Carport/garage buiten contouren van zone voor woningbouw
 - Max. 3m hoogte
 - Min. 5m van de rooilijn
 - **Afsluitingen**
 - Toegestaan: draadafsluiting met matten, muren, levende hagen, toegangspoorten
 - Niet toegestaan: plastic vlechtwerk, betonpanelen, doeken aan draad
 - Afmetingen
 - Zij-/achtertuin: max. 2m hoogte
 - Voortuin: max. 1m hoogte gesloten type / max. 2m hoogte open type

1.2 Vivehof

Sleutel op de deur kopen bij een bouwpromotor

VIVEHOF

- **Bouwpromotor verkoopt sleutel op de deur**
 - 24 geschakelde woningen
 - Grond, bouw & verkoop bij bouwpromotor
 - 10 parkwoningen
 - Grond, bouw & verkoop bij bouwpromotor
 - 16 halfopen woningen **nog te realiseren**
 - Bouw & verkoop bij bouwpromotor
 - Grond bij WAGSO
- **Voorschriften halfopen woningen**
 - Per koppel identieke gevelkleur
 - Lichtgekleurde gevelsteen





0 20 40 Meters

SCHAAL 1/500



Project Spoorweglaan

- 26x bouwgrond halfopen bebouwing

Loten 1-24

Loten 29-30

Project Vivehof

- 24x geschakelde woning

Projectzone 2A + 2B

Projectzone 3A + 3B

- 10x parkwoning

Projectzone 4A + 4B

- 16x halfopen woning*

Loten 25-28

Loten 31-42

Woonmaatschappij Vivus

- 24 appartementen (max.)

Projectzone 1A + 1B

Projectzone C

* nog te realiseren

VOORSCHRIFTEN

- Stedenbouwkundige voorschriften
 - Maximaal bouwkader op plan, minimaal 9m diep
 - 2 bouwlagen + plat dak
 - Voorgevelbouwlijn ligt vast op plan
 - Kroonlijsthoogte: 6,50 meter
 - Min. 2 autostaanplaatsen per woning verplicht op private grond
 - Keuze carport of inpandige garage
 - Carport/garage buiten contouren van zone voor woningbouw
 - Max. 3m hoogte
 - Min. 5m van de rooilijn
- Afsluitingen
 - Toegestaan: draadafsluiting met matten, muren, levende hagen, toegangspoorten
 - Niet toegestaan: plastic vlechtwerk, betonpanelen, doeken aan draad
 - Afmetingen
 - Zij-/achtertuin: max. 2m hoogte
 - Voortuin: max. 1m hoogte gesloten type / max. 2m hoogte open type

1.3 Woonmaatschappij Vivus

Appartementen met sociale invulling & carports

WOONMAATSCHAPPIJ VIVUS

- **Max. 24 appartementen in twee gebouwen**
 - 3 bouwlagen
 - Gecentraliseerde private carports met bergruimte
 - Sociale invulling



0 20 40 Meters

SCHAAL 1/500



Project Spoorweglaan

- 26x bouwgrond halfopen bebouwing

Loten 1-24

Loten 29-30

Project Vivehof

- 24x geschakelde woning

Projectzone 2A + 2B

Projectzone 3A + 3B

- 10x parkwoning

Projectzone 4A + 4B

- 16x halfopen woning

Loten 25-28

Loten 31-42

Woonmaatschappij Vivus

- 24 appartementen (max.)

Projectzone 1A + 1B

Projectzone C



2. REGLEMENT

Voorwaarden kandidaat-kopers, sancties en procedure



2.1. VOORWAARDEN

- **ALGEMENE VOORWAARDEN**

- Minimaal 3 jaar in België gedomicilieerd
- Natuurlijke persoon van minstens 18 jaar
- Geen volle eigenaar van woning/bouwgrond
 - Of bij aanvang woonstverplichting te vervreemden
 - Boete van 20 000 euro

- **VERPLICHTINGEN**

- Bouwverplichting (enkel bij aankoop via WAGSO)
 - Binnen 2 jaar na aankoop: omgevingsvergunning stedenbouwkundige handelingen aanvragen
 - Binnen 4 jaar na aankoop: woning gebouwd en bewoond (domicilie)
 - Boete: zie Sancties (p. 24)
- Woonstverplichting (bij aankoop via WAGSO of bouwpromotor)
 - 10 jaar voor eerste eigenaar (domicilie)
 - Boete: zie Sancties (p. 24)
- Geluidsisolatie tussen aanpalende eigendommen
 - Aan te brengen door laatstbouwende eigenaar
 - Beide eigenaars dragen elk 50% bij in deze kosten (te betalen aan WAGSO bij aankoop)
 - 1 000 euro per eigenaar als forfait
 - WAGSO betaalt gelden uit tegen voorleggen factuur (door laatstbouwende eigenaar)



2.2. SANCTIES

- **BOUWVERPLICHTING**

- Boete indien niet bewoond 4 jaar na aankoop: 1 000 euro
- Verdubbeling voor elk bijkomend jaar
 - Indien niet bewoond na 5 jaar: 2 000 euro
 - Indien niet bewoond na 6 jaar: 4 000 euro
 - Indien niet bewoond na 7 jaar: 8 000 euro
 - ...

- **WOONSTVERPLICHTING**

- Onbebouwd lot verkopen
 - Wederinkooprecht WAGSO tegen aankoopwaarde, gekoppeld aan consumptie-index
- Bebouwd lot verkopen OF verhuren OF niet bewonen
 - Forfaitaire boete vanaf aanvang woonstverplichting
 - Indien tussen 0 en 4 jaar: 20 000 euro
 - Indien tussen 4 en 6 jaar: 15 000 euro
 - Indien tussen 6 en 8 jaar: 10 000 euro
 - Indien tussen 8 en 10 jaar: 5 000 euro



2.3. PROCEDURE

- **REGISTRATIE KANDIDATEN**

- Kandidaten krijgen rangnummer volgens registratie in kandidatenregister WAGSO
- Opname in register voor 3 kalenderjaren sinds laatste bevestiging interesse

- **AANKOOPBELOFTE**

- Bindend voor koper (4 maanden geldig)
 - Sanctie bij afzien van aankoop = 10% van het aankoopbedrag
- WAGSO bevestigt nadien = koop gesloten
- Geen voorschot nodig bij aankoopbelofte

- **NOTARIS**

- Binnen de 4 maanden authentieke akte op te stellen
- Koper: vrije keuze van notaris
- WAGSO: notaris Ronny Van Eeckhout (Aktum)



3. CONTACT

Ontdek alles over de verschillende projecten en toon je interesse!

3.1. INFO & KANDIDATUREN



Project Spoorweglaan: betaalbaar & autonoom bouwen

Website: www.waregem.be/spoorweglaan

E-mail: patrimonium@waregem.be

Telefoon: 056 62 12 24 (Isabelle Sanders)



Vivehof: woning met sleutel op de deur

Website: www.vivehof.be



Woonmaatschappij Vivus: sociale invulling

Website: www.vivus.be

3.2 OVER WAGSO



- **Waregems Autonoom Gemeentebedrijf StadsOntwikkeling**
 - “Dochteronderneming” Stad Waregem
 - Stadsontwikkeling, parkeerbeleid, centrumpromotie, ...
 - Beheer eigen en stedelijk patrimonium
- **Organisatie**
 - Voorzitter Kim Deplancke
 - Directiecomité & Raad van Bestuur: www.wagso.be
- **Realisatie in dit project**
 - Betaalbaar woonbeleid
 - Bijkomende woonzones

Wonen aan de Spoorweglaan,
da's bouwen aan jouw toekomst in Waregem!

