



Infobundel - augustus 2021

WAGSO

Waregems Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling

- Autonoom Gemeentebedrijf = “Dochteronderneming” van stad
- Eigen rechtspersoonlijkheid
- Takenpakket
 - Initiëren en realiseren stadsontwikkelingsprojecten
 - Centrumpromotie
 - Beheer en exploitatie Winkelcentrum Het Pand
 - Concessiegever van Het Boothuis

Stadsontwikkeling in de strikte zin

- Realiseren betaalbaar woonbeleid van de stad Waregem
- Bijkomende woonzones realiseren

Organisatie

- Voorzitter Kristof Chanterie
- Ondervoorzitter Rik Soens
- Directiecomité: Philip Himpe, Charka Dewaele, Sven Goethals
- Raad van Bestuur

Het project “Spoorweglaan”

Woonproject

- 42 kavels bouwgrond (half open bebouwing)
- 24 geschakelde woningen (projectzone 1) + private carport
- 10 parkwoningen (projectzone 2) + private carport
- 24 appartementen in 2 gebouwen met sociale invulling
- 3 750 m² centrale groenzone met kwalitatieve inrichting
- Totaal ongeveer 7 000 m² publieke groenzone
- 68 publieke parkeerplaatsen + eenieder private parkeerplaats
- Afstand tot hoogspanningslijn = 25 m projectie op de grond



SCHAAL 1/500





	Oppervlakte (m ²)	Prijs/m ²	Grondprijs*
Lot 1	297,65	225,00 €	66.971,25 €
Lot 2	298,73	225,00 €	67.214,25 €
Lot 3	328,71	225,00 €	73.959,75 €
Lot 4	341,75	225,00 €	76.893,75 €
Lot 5	363,21	225,00 €	81.722,25 €
Lot 6	420,39	225,00 €	94.587,75 €
Lot 7	341,95	225,00 €	76.938,75 €
Lot 8	334,16	225,00 €	75.186,00 €
Lot 9	394,26	225,00 €	88.708,50 €
Lot 10	346,82	225,00 €	78.034,50 €
Lot 11	363,27	225,00 €	81.735,75 €
Lot 12	261,80	225,00 €	58.905,00 €
Lot 13	262,59	225,00 €	59.082,75 €
Lot 14	263,02	225,00 €	59.179,50 €
Lot 15	263,30	225,00 €	59.242,50 €
Lot 16	263,02	225,00 €	59.179,50 €
Lot 17	262,70	225,00 €	59.107,50 €
Lot 18	310,88	225,00 €	69.948,00 €
Lot 19	389,92	205,00 €	79.933,60 €
Lot 20	385,27	205,00 €	78.980,35 €
Lot 21	589,22	205,00 €	120.790,10 €
Lot 22	379,93	205,00 €	77.885,65 €
Lot 23	379,55	205,00 €	77.807,75 €
Lot 24	372,69	205,00 €	76.401,45 €
Lot 25	339,24	205,00 €	69.544,20 €
Lot 26	342,66	205,00 €	70.245,30 €
Lot 27	349,35	205,00 €	71.616,75 €
Lot 28	356,53	205,00 €	73.088,65 €
Lot 29	385,27	215,00 €	82.833,05 €
Lot 30	341,25	215,00 €	73.368,75 €
Lot 31	341,25	215,00 €	73.368,75 €
Lot 32	341,25	215,00 €	73.368,75 €
Lot 33	340,99	215,00 €	73.312,85 €
Lot 34	339,11	215,00 €	72.908,65 €
Lot 35	299,85	215,00 €	64.467,75 €
Lot 36	303,22	215,00 €	65.192,30 €
Lot 37	310,24	215,00 €	66.701,60 €
Lot 38	324,42	215,00 €	69.750,30 €
Lot 39	282,00	205,00 €	57.810,00 €
Lot 40	288,00	205,00 €	59.040,00 €
Lot 41	288,00	205,00 €	59.040,00 €
Lot 42	288,00	205,00 €	59.040,00 €

* Grondprijs excl. registratie en kosten

WOONPROJECT
SPOORWEGLAAN
WAREGEM



**AL BIJNA
30% VERKOCHT!**

42

**Kavels
bouwgrond**

Vrij van bouwpromotor!

 Proficiat aan de nieuwe eigenaars!

Meer interesse in sleutel-op-de-deur woningen?
www.vivehof.be

vivehof
groene buurt van morgen

24 geschakelde woningen & 10 parkwoningen
elk met een gecentraliseerde private carport

Het project “Spoorweglaan”

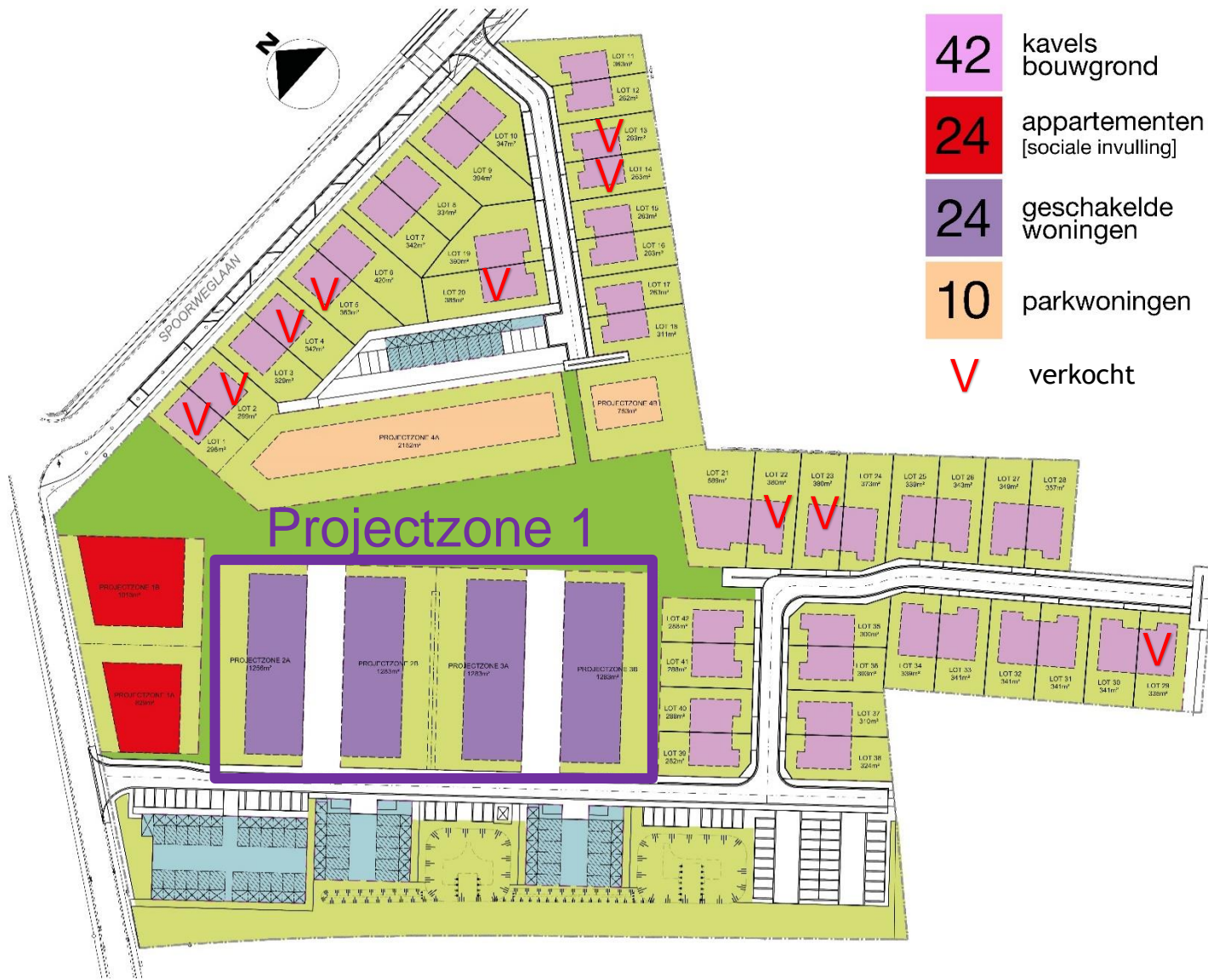
42 kavels bouwgrond - half open bebouwing

- WAGSO verkoopt gronden → Vrij van bouwpromotor
- Allen dienen te voorzien in minstens 1 staanplaats op terrein
 - Langs Spoorweglaan, verplicht carport
 - Andere loten, keuze inpandige garage en/of carport
- 2 fases
 - Fase 1: ontsluiting langs Spoorweglaan = lot 1-10 en 12-20
 - Fase 2: ontsluiting langs Schoendalestraat = lot 21-42
- Voorschriften kleur woningen
 - Witte gevel langs Spoorweglaan verplicht in pleisterwerk
 - In verkaveling: wit is basiskleur, afwijken kan per Koppel
 - PER KOPPEL IDENTIEK ZELFDE KLEUR

Stedenbouwkundige voorschriften

42 loten voor halfopen

- Maximaal bouwkader op plan, maar minimaal 9m diep
- 2 bouwlagen + plat dak
 - Voorgevelbouwlijn ligt vast op plan
 - Kroonlijsthoogte = 6,5 m
- Per woning min. 2 autostaanplaatsen op private grond
 - lot 1- 10 verplicht met carport
 - lot 11-42 beide kan - min. 5 m van de rooilijn
 - Carports max. 3m hoogte
- Afsluitingen
 - Ook toegangspoorten
 - Draadafsluitingen met matten, muren, levende hagen
 - NIET: plastic vlechtwerk, betonpanelen, doeken aan draad
 - Zij-/Achtertuin: max. 2m hoogte
 - Voortuin: max. 1m hoogte gesloten type - 2m open type



Het project “Spoorweglaan”

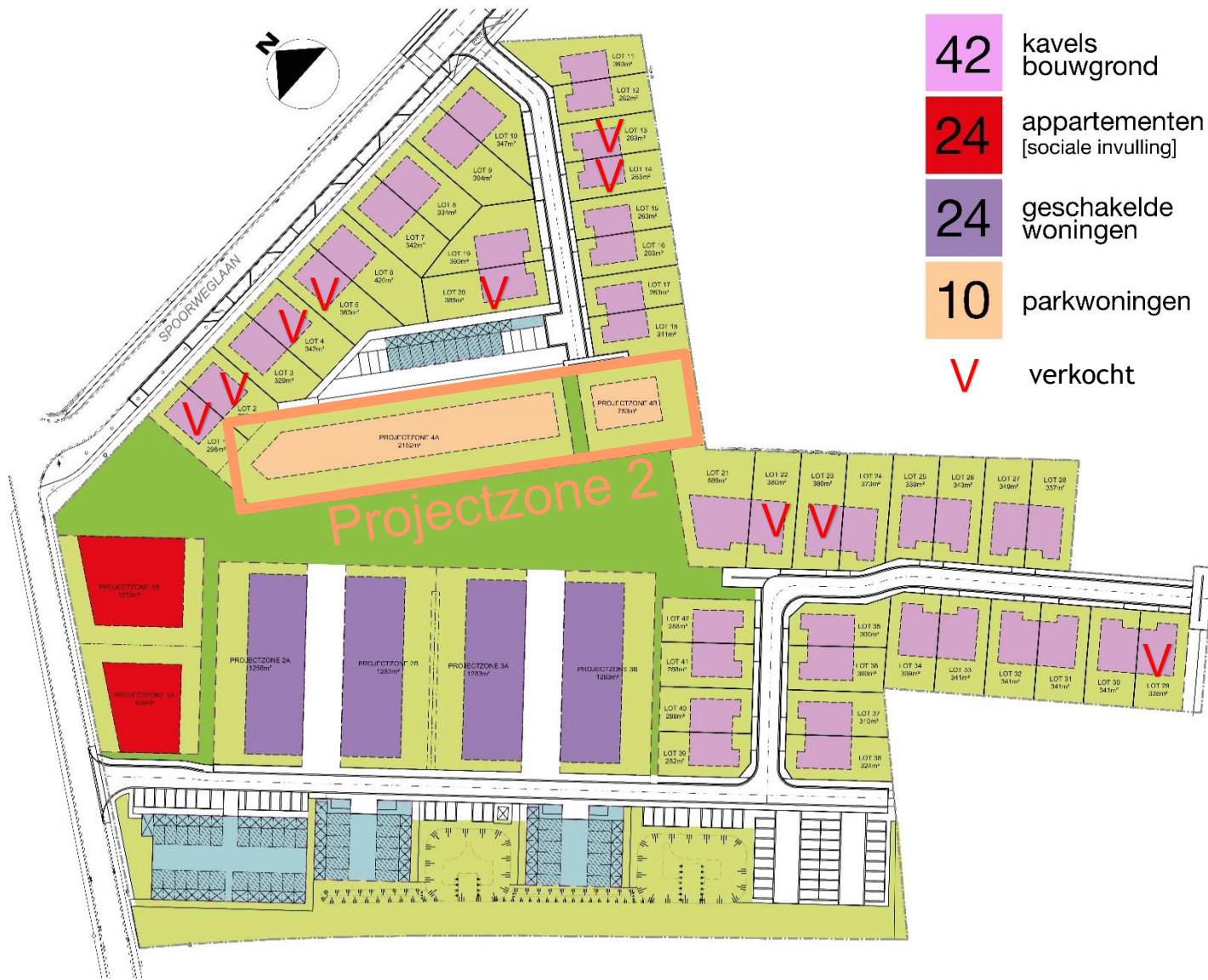
24 geschakelde woningen - half open/gesloten (projectzone 1)

- Projectzone 1
 - Eribo/Steenoven bouwt en verkoopt de woningen
 - WAGSO verkoopt de grond
 - Sleutel-op-de-deur-principe
 - Inspraak mogelijk → voor zover nog niet gebouwd
 - Bouwpromotor nog niet gekozen
- Particuliere maar gecentraliseerde carports voorzien
- Bij carports nog kleine bergruimte
- Ligging in leefstraten = verkeersvrij (mogelijk voor verhuis,...)
- Gecentraliseerde afvalophaallocatie
- www.vivehof.be

Stedenbouwkundige voorschriften

24 loten voor geschakelde woningen (projectzone 1)

- Projectzone → Bouwpromotor wordt gezocht
- Halfopen of gesloten bebouwing
- Voorgevel max. 5m van de rooilijn (0m kan of min. 3m)
- Bouwdiepte max. 15 meter
- 2 bouwlagen + plat dak
 - Kroonlijsthoogte = 6,5 m
 - Beperkt deeltje 3de bouwlaag mogelijk
- Per woning private carport voorzien maar gecentraliseerd
- Alle info op www.vivehof.be



Het project “Spoorweglaan”

10 parkwoningen - half open/gesloten (projectzone 2)

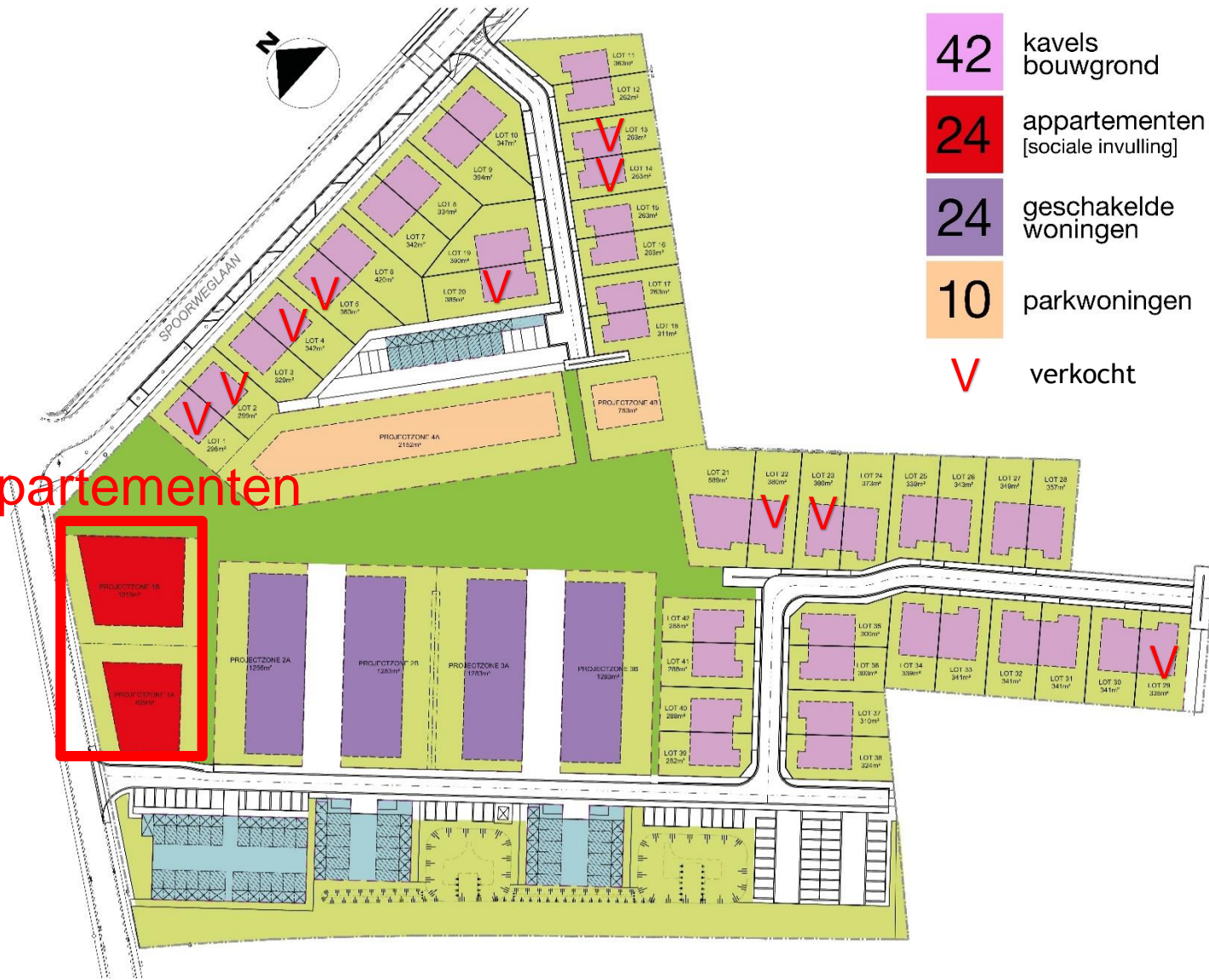
- Projectzone 2
 - Bouwpromotor bouwt en verkoopt de woningen
 - WAGSO verkoopt de grond
 - Sleutel-op-de-deur-principe
 - Inspraak mogelijk → voor zover nog niet gebouwd
 - Bouwpromotor nog niet gekozen
- Particuliere maar gecentraliseerde carports voorzien
- Bij carports nog kleine bergruimte
- Ligging palend aan de centrale groenzone
- Gecentraliseerde afvalophaallocatie
- www.vivehof.be

Stedenbouwkundige voorschriften

10 loten voor parkwoningen (projectzone 2)

- Projectzone → Bouwpromotor wordt gezocht
- Halfopen of gesloten bebouwing
- Uiterste grenzen bepaald op plan
- Bouwdiepte min. 9 meter
- 2 bouwlagen + plat dak
 - Kroonlijsthoogte = 6,5 m
 - Beperkt deeltje 3de bouwlaag mogelijk
- Per woning private carport voorzien maar gecentraliseerd
- alle info op www.vivehof.be

appartementen



Het project “Spoorweglaan”

24 appartementen met sociale invulling

- Bouw door sociale bouwmaatschappij en/of OCMW
- Realisatie van sociale appartementen en/of seniorenflats
- Niet via WAGSO

- 3 bouwlagen
- Gecentraliseerde private carports met bergruimte

Legende ontworpen toestand
ZONES

- ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING
- ZONE 2: PROJECTZONE 1 VOOR 3 BOUWLAGEN
- ZONE 3: PROJECTZONE 2 EN 3 VOOR GESCHAKELDE WONINGEN
- ZONE 4: PROJECTZONE 4 VOOR HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING
- ZONE 5: ZONE VOOR PARKEREN
- ZONE 6: OPENBAAR DOMEIN
- ZONE 7: OPENBAAR GROEN EN ZACHT VERKEER
- SPECIFIEKE AANDUIDING INDICATIEVE VERBINDING ZACHT VERKEER

type 1 - 185 €/m²

type 2 - 195 €/m²

type 3 - 205 €/m²

type 4 - 215 €/m²

type 5 - 225 €/m²



Voorwaarden

Kandidaten

- Minimum 3 jaar in België gedomicilieerd
- Natuurlijk persoon (geen bedrijven)
- Geen volle eigenaar van woning/grond (anders te verkopen)

Bouw- en woonstverplichting

- Binnen 2 jaar na aankoop: stedenbouwkundige vergunning aanvragen
- Binnen 4 jaar na aankoop: woning gebouwd en bewoond (domicilie)
- Woonstverplichting 1ste eigenaar: 10 jaar (domicilie = bewijs)
- Geluidsisolatie tussen aanpalende eigendommen
 - ½ door beide kopers aan WAGSO te betalen bij aankoop
 - 1000 euro/eigenaar als forfait
 - Voorleggen facturen door laatste bouwer = uitbetaling gelden

Projectzones

- Identiek, behalve aanvraag vergunning/bouwverplichting

Sancties

Bouwverplichting

- Niet bewoond na 4 jaar = 1 000,00 euro boete
- Elk bijkomend jaar = bedrag x 2
- Vb.: na 5 jr = € 2 000,00; na 6 jr = € 4 000,00; na 7 jr = € 8 000,00

Woonstverplichting

- Onbebouwd lot verkopen
 - WAGSO heeft voorrecht bij wederinkoop
 - Zelfde prijs als verkoop + consumptie-index
- Bebouwd lot verkopen = Forfaitaire boete
 - 20 000,00 euro bij verkoop tussen 0 en 4 jaar
 - 15 000,00 euro bij verkoop tussen 4 en 6 jaar
 - 10 000,00 euro bij verkoop tussen 6 en 8 jaar
 - 5 000,00 euro bij verkoop tussen 8 en 10 jaar

Procedure

Rangnummer volgens aanmelding op lijst bij WAGSO

Aankoopbeloftes

- Gefaseerde verkoop
- In volgorde van rangnummer aan te melden - info volgt per brief
- Niet aanwezig = rangnummer vervalt voor de fase van verkoop
- Rangnummer blijft behouden voor fase 2 en voor projectzones
- Lot wordt bij aankoopbelofte bepaald

- Aankoopbelofte = bindend voor koper (4 maand geldig)
- WAGSO bevestigt nadien = koop gesloten
- Voorschot bij aankoopbelofte niet nodig
- Sanctie bij afzien van aankoop = 10% van aankoopbedrag

- Binnen 4 maand authentieke akte
- Vrije keuze notaris
- WAGSO: Not. Ronny Van Eeckhout (Aktum)

Projectzones → Via Eribo/Steenoven: www.vivehof.be

Meer info en kandidaturen:

- spoorweglaan.wagso.be
- info@wagso.be
- Bart Verschelde - Directeur WAGSO - 056 62 13 96
- Projectzones via Eribo / Steenoven → www.vivehof.be

spoorweglaan.wagso.be

