



Project Private

Projectontwikkeling

Groep 63

Jarno Maes

Wout De Vleeschouwer

Avdyl Dragoti

Izzethan Güney

Seppe Van der Linden

INHOUD	
1 Omgevingsstudie.....	3
1.1 Ligging/ Bereikbaarheid/ Ontsluiting	3
1.1.1 Ligging	3
1.1.2 Bereikbaarheid.....	3
1.1.3 Ontsluiting	1
1.2 Morfologie van de gebouwen en de omliggende bebouwing	1
1.3 Densiteit van het bouwblok	1
1.4 Historiek en stijlkenmerken van de gebouwen en de omgeving	2
1.5 Voorzieningen in de buurt.....	2
1.5.1 Scholen	2
1.5.2 supermarkten	3
1.5.3 Sport	3
1.6 Groenvoorzieningen in de buurt	3
1.6.1 Gentbrugse meersen	3
1.6.2 Wijkpark De Porre.....	3
1.6.3 Park De Vijvers	4
1.7 Parkeermogelijkheden	4
1.8 + en – punten van de buurt.....	4
2 Studie site en bestaande gebouwen.....	5
2.1 oppervlakte- en hoogtestudie van de grond.....	5
2.2 oriëntatie en bezonning	5
2.3 bestaande ontsluiting van het terrein.....	5
2.4 oppervlakte- en volumestudie van de aanwezige gebouwen.....	5
2.5 bouwfysische toestand van de gebouwen	5
2.6 architecturale en ruimtelijke kwaliteit van de bestaande gebouwen.....	5
2.7 bereikbaarheid van gebouwen.....	5
3 Marktstudie van de doelgroep.....	6
3.1 ANALYSE VAN VRAAG EN AANBOD OP DE LOKALE VASTGOEDMARKT	6
3.2 PRONOSTIEK VAN VRAAG EN AANBOD OP LANGE TERMIJN	7
3.3 concurrentieanalyse	7
Vergelijkingspunt 1	7
Vergelijkingspunt 2	7
Vergelijkingspunt 3	8
3.4 VERGELIJKENDE TABEL (MET OBJECTIVERING) VAN DEZE VERGELIJKINGSPUNTEN.....	8
3.5 SWOT-ANALYSE VAN DE CONCURRERENDE PROJECTEN	8
3.6 VISIE VAN DE GEMEENTE EN HET STADSBESTUUR	8
3.7 MOGELIJKE DOELGROEPEN VAN HET PROJECT	8
4 Onderzoek naar de stedenbouwkundige voorschriften	9
4.1 STEDENBOUWKundige VOORSCHRIFTen op gewestelijke niveau.....	9
4.2 Stedenbouwkundige voorschriften op gemeentelijk niveau	9
4.3 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	11
4.4 Visie stad gent	13
5 Onderzoek naar de van toepassing zijnde wetgeving en normen.....	14
5.1 Brandveiligheid.....	14
5.2 Duurzaamheid	16
5.3 Hemelwater.....	17
5.4 Akoestiek	17
5.5 Toegankelijkheid.....	17
5.6 Archeologie	17
6 Onderzoek naar het te hanteren prijsbeleid	18
6.1 Bouwkosten.....	18
6.2 AANKOOPKOSTEN	18
6.3 VERKOOPOPBRENGSTEN.....	18
7 Concept van de onderneming.....	19
8 Ruimtelijke invulling van het bouwproject	21
8.1 Situering van de site	21
8.2 Masterplan site.....	21
8.3 Plannen.....	22
8.3.1 Gelijkvloers	22
8.3.2 Verdieping 1.....	23
8.3.3 Verdieping 2.....	24
8.3.4 Verdieping 3 / dakverdieping	24
8.4 Parkeerbalans.....	25
8.5 Oppervlakteverdeling.....	25
8.6 Visie op gehanteerde technieken.....	26
8.6.1 Verwarming	26
8.6.2 Elektriciteit.....	26

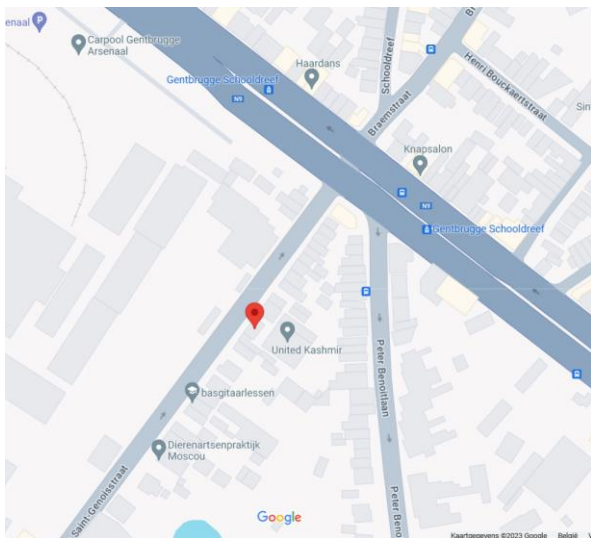
8.6.3 Hemelwater	26
9 De unique selling proposition van de ontwikkeling.....	27
9.1 WORDT ER INGESPEELD OP DE WENSEN VAN HET DOELPUBLIEK?	27
9.2 WORDT ER GEMIKT OP VERSCHILLENDE DOELGROEPEN? WAAROM WEL OF WAAROM NIET	27
9.3 IS HET PROJECT MARKTCONFORM (VANUIT DE VRAAG ALS VANUIT HET AANBOD?	27
9.4 BEANTWOORDT HET PROJECT AAN DE VERWACHTINGEN VAN DE STAD, BUREN, GEBRUIKERS,...?	27
9.5 SWOT-ANALYSE VAN DE EIGEN ONTWIKKELING UITGEWERKT	28
9.6 DE UNIQUE SELLING PROPOSITION.....	28
10 Financiële analyse van het bouwproject	29
10.1 DE WAARDEBEPALING VAN DE PROJECTGROND MET ALLE AANVERWANTE KOSTEN	29
10.2 De verwachte kosten.....	29
10.3 De verwachte inkomsten.....	30
10.4 De vergoeding voor risico's en eigen inspanningen.....	30
10 Projectplanning	31
10.1 Bouwplanning en verkoopplanning	31
10.2 Worst-case en best-case	31
10.2.1 Worst case scenario.....	31
10.2.2 Best case scenario.....	31
10.3 Kwaliteits-en realiteitszin	32
11 Marketingstrategie	33
12 Brochure.....	34
Bibliografie	35

1 OMGEVINGSSTUDIE

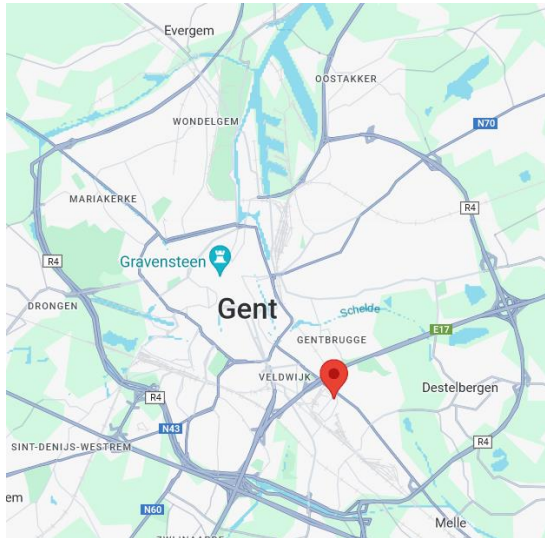
1.1 LIGGING/ BEREIKBAARHEID/ ONTSLUITING

1.1.1 LIGGING

De site is gelegen in de Jules de Saint-Genoisstraat 27, 27a en 27b te Gentbrugge, een deelgemeente van Gent. De gevel aan de straatkant is noordwestelijk georiënteerd.



Figuur 1: Ligging site



Figuur 2: Ligging site tegenover stad Gent

1.1.2 BEREIKBAARHEID

De site is bereikbaar op verschillende manieren zoals met tram, bus, trein, auto, fiets, te voet...



Er zijn verschillende fietsroutes die kunnen genomen worden om tot de site te geraken.



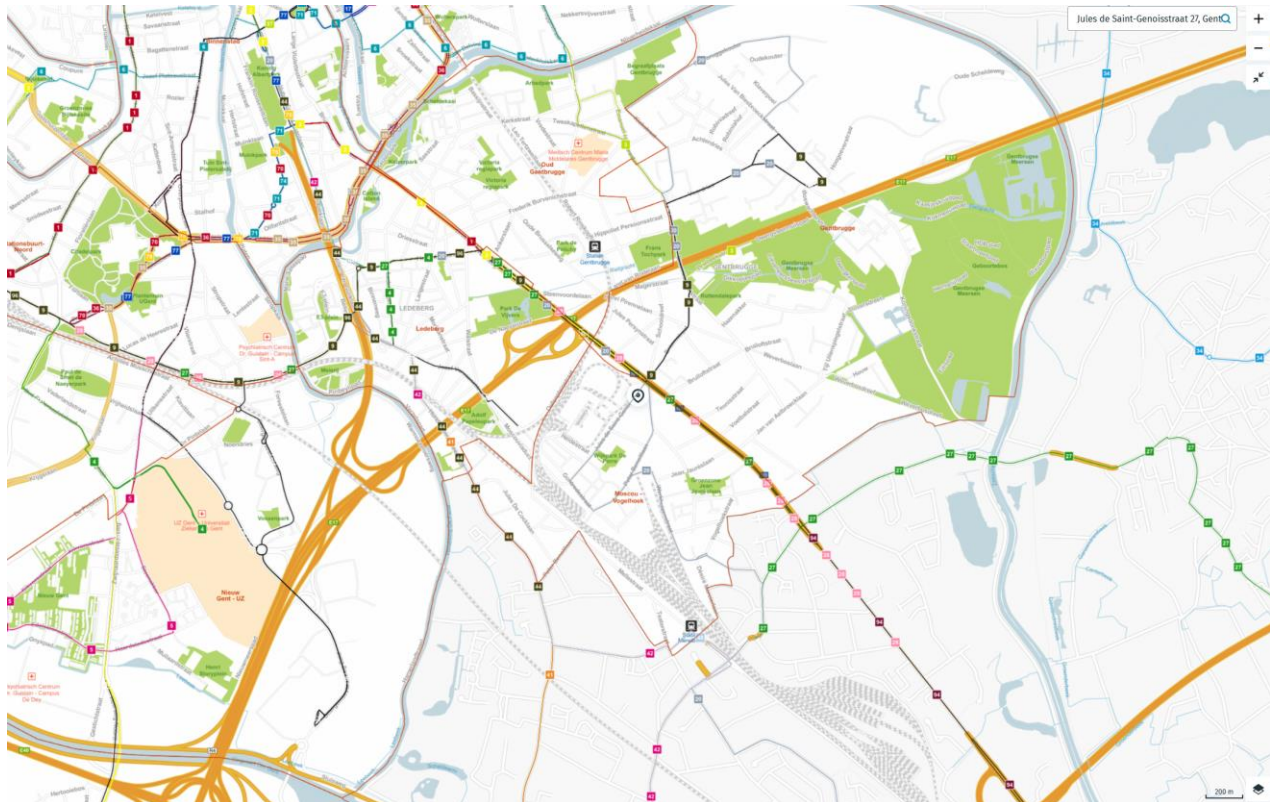
De bereikbaarheid met de auto is goed, men kan tot aan de site rijden. De site is gelegen in een éénrichtingsstraat. Ook zijn er verschillende autodeelplaatsen op wandelafstand van de site.



In de nabijheid zijn er verschillende stations. Zo kan de trein genomen worden naar en van Merelbeke, Gentbrugge en Gent Sint-Pieters.



Het openbaar vervoer is zeer sterk aanwezig in de buurt. Er zijn rechtstreekse verbindingen met het centrum van de stad en omliggende gemeentes, dit zowel met bus als tram. Op onderstaande kaart worden de verschillende lijnen van bus, tram, trein weergegeven in de buurt van de site.



Figuur 3: Lijnen openbaar vervoer



Figuur 4: Mobibscore

Optie	Afstand
Station Merelbeke	2 km
Station Gentbrugge	1,2 km
Station Gent Sint-Pieters	4,8 km
Dichtstbijzijnde tramhalte (Gentbrugge Schooldreef)	180 m
Dichtstbijzijnde bushalte (Gentbrugge Schooldreef)	150 m
Oprit E17	500 m
Gent centrum (Korenmarkt)	5 km

1.1.3 ONTSLUITING

Het perceel kan enkel betreden worden langs de Jules Saint-Genoisstraat ter hoogte van de nummers 27, 27a, 27b en 27c.

1.2 MORFOLOGIE VAN DE GEBOUWEN EN DE OMLIGGENDE BEBOUWING

De site is momenteel bebouwd met woningen en een grote hangar die dienstdoet als carwash.

In de Jules Saint-Genoisstraat, Peter Benoitstraat en Alfons Biebuycklaan zien we enkel woningen met 2 tot 3 bouwlagen. Deze zijn vooral voorzien van een zadeldak. Onderstaand enkele foto's vanop Google street view om een beeld te schetsen van de omliggende bebouwing.



Figuur 5: Omgevingsfoto site (Bron: Google Maps)



Figuur 6: Omgevingsfoto site (Bron: Google Maps)



Figuur 7: Omgevingsfoto site (Bron: Google Maps)

1.3 DENSITEIT VAN HET BOUWBLOK

De wijk Moscou-Vogelhoek telt 5 624 inwoners, dit kan vertaald worden naar 4 108 inwoners/km².

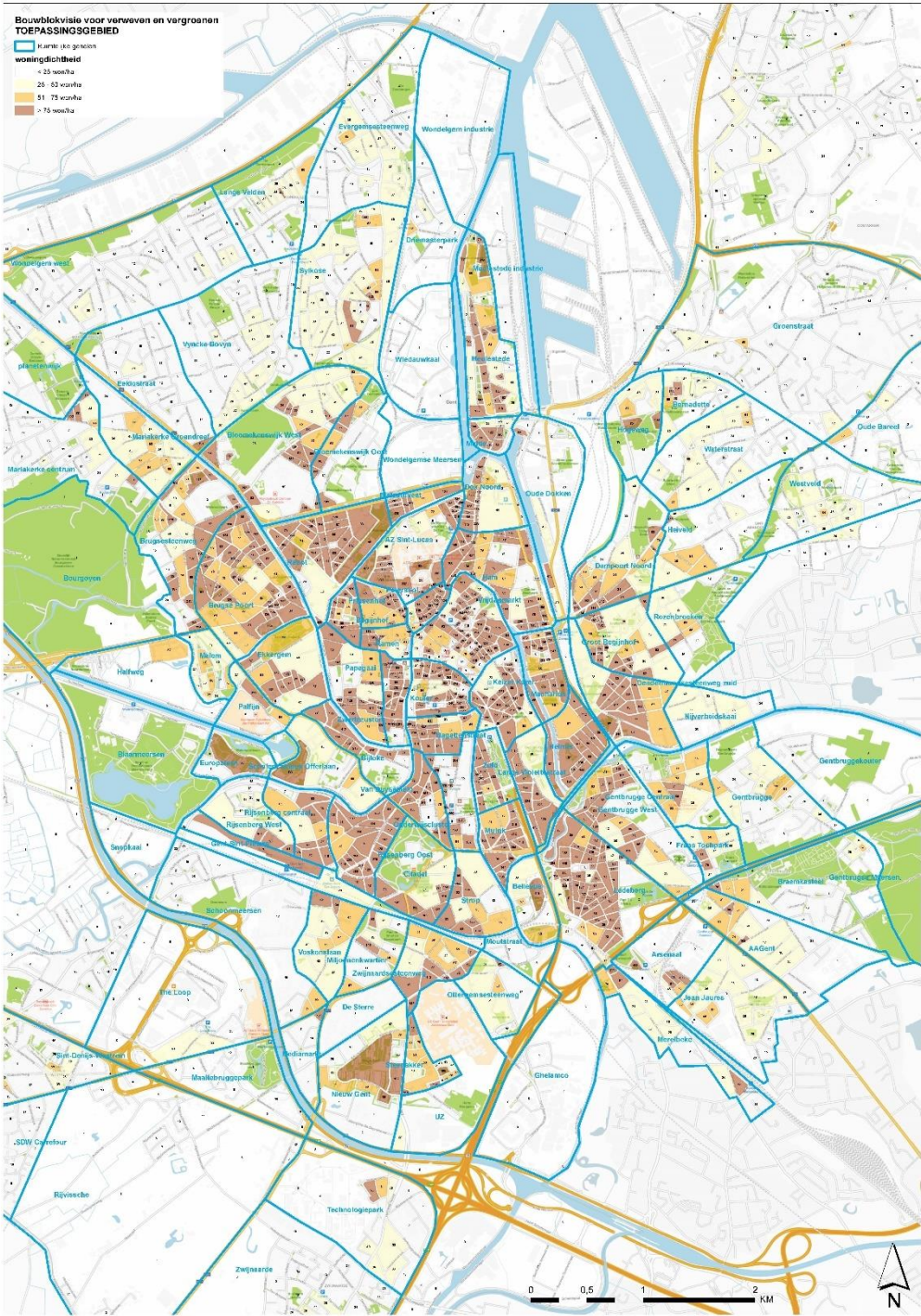


Figuur 8: Bevolkingsdichtheid Wijk



Figuur 9: Aantal inwoners Wijk vs Gent

Als we gaan kijken naar de densiteit van de woningen, merken we op dat er ongeveer 25-50 woningen per hectare zijn. Dit is af te leiden uit onderstaande kaart.



Figuur 10: Woningdichtheid

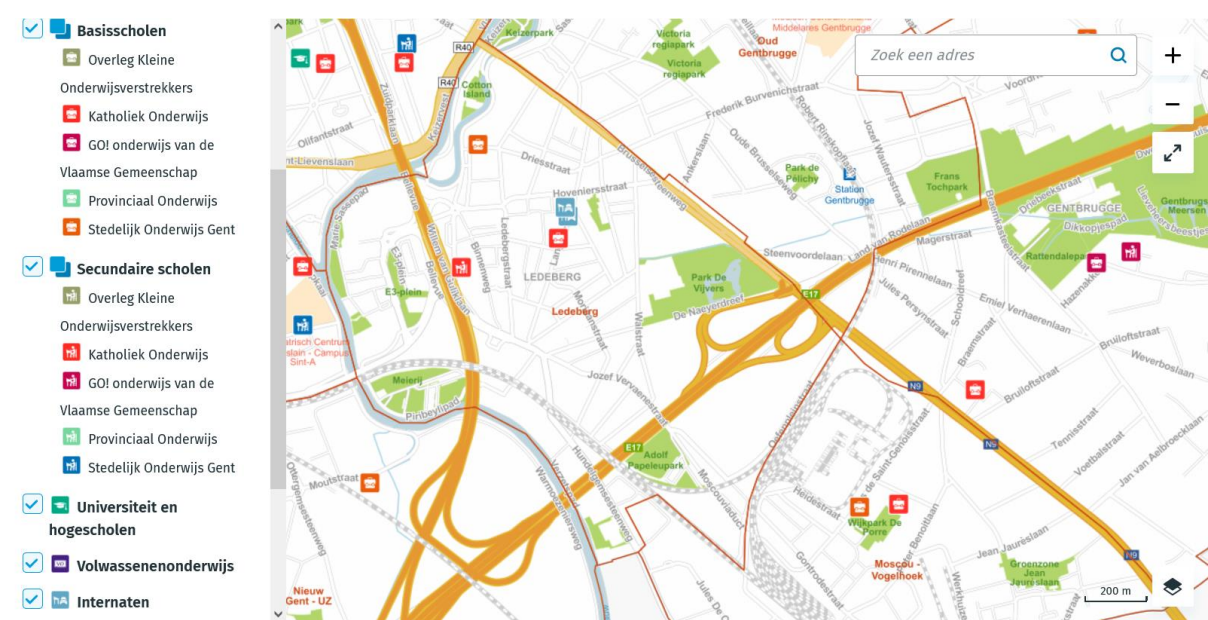
1.4 HISTORIEK EN STIJLKENMERKEN VAN DE GEBOUWEN EN DE OMGEVING

De site bestaat deels uit een loods die dienstdoet als carwash. Daarnaast liggen er op de site ook enkele woningen. Deze zijn opgetrokken naar de klassieke stijl uit de vorige eeuw. Het huidige gebouw op de site en de omliggende gebouwen hebben hoofdzakelijk allemaal de functie wonen. Her en der zijn er gebouwen die een kleine handelsfunctie hebben, maar dit is meestal in combinatie met wonen. Aangezien de buurt aantrekkelijk is voor jonge gezinnen die in de stadrand willen komen wonen, zijn er heel wat renovaties of herontwikkelingen nodig van deze oudere huizen.

1.5 VOORZIENINGEN IN DE BUURT

1.5.1 SCHOLEN

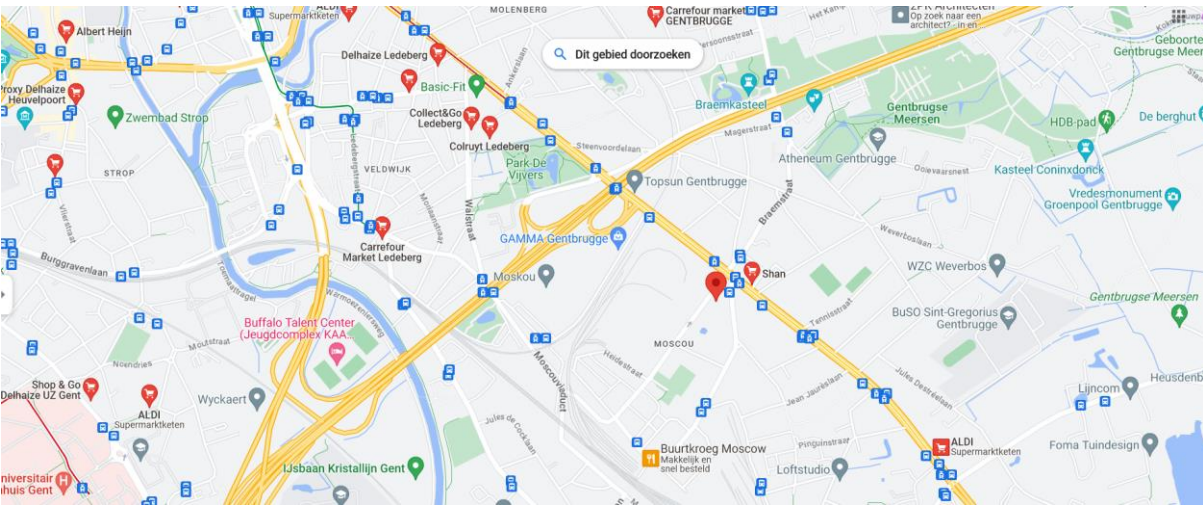
Er liggen verschillende scholen en universiteiten in de buurt van de site.



Figuur 11: Scholen

1.5.2 SUPERMARKTEN

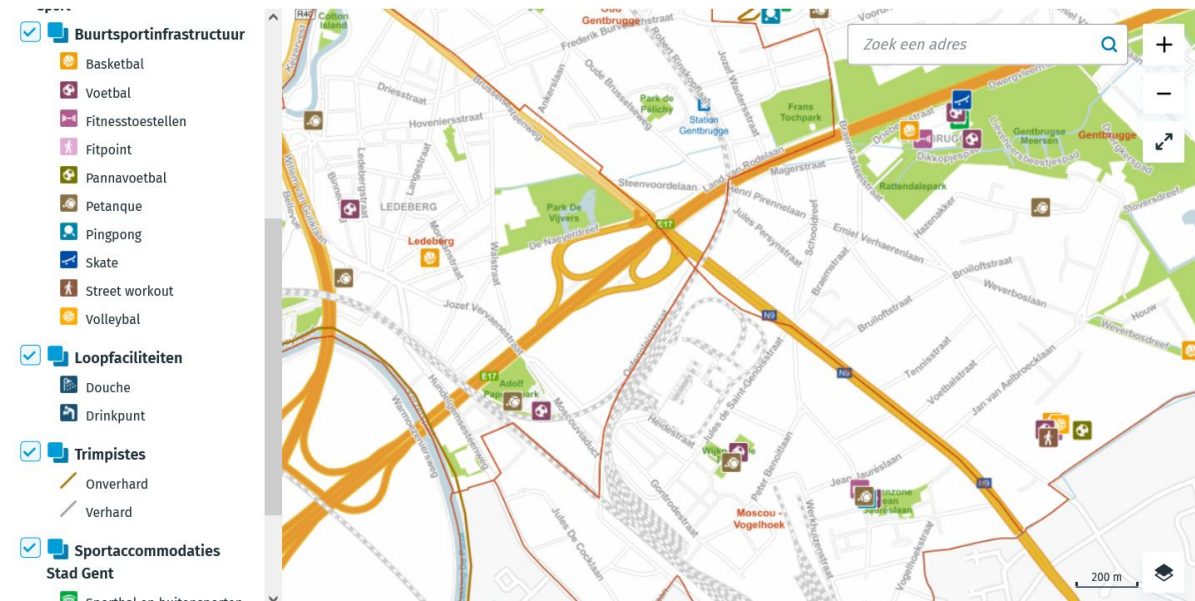
Via onderstaande kaart is een overzicht van de grotere supermarkten in de buurt.



Figuur 12: Supermarkten

1.5.3 SPORT

In en rond Gentbrugge is er een groot en verscheiden aanbod aan sport, zoals; voetbal, paddel, tennis, atletiek, fitness, ...



Figuur 13: Sportfaciliteiten

1.6 GROENVOORZIENINGEN IN DE BUURT

In de nabije omgeving van de site zijn er heel wat groene zones aanwezig. Deze zijn vrij en gratis toegankelijk voor iedereen.

1.6.1 GENTBRUGSE MEERSEN

De Gentbrugse Meersen is een groene long ten zuidoosten van Gent. Het heeft een oppervlakte van 270ha en bevindt zich op 1 à 2 km van de site.



Figuur 14: Overzichtsplan Gentbrugse Meersen

1.6.2 WIJKPARK DE PORRE

Het wijkpark De Porre bevindt zich in de straat van de site op 450m



Figuur 15: Foto De Porre

1.6.3 PARK DE VIJVERS

Wat vroeger een kasteeldomein was, is nu een park van bijna 5 hectare. Het is gelegen op 1 km van de site.



Figuur 16: Foto park De Vijvers



Figuur 17: Foto park De Vijvers



Figuur 18: Foto Park De Vijvers

1.7 PARKEERMOGELIJKHEDEN

Er zijn heel wat parkeermogelijkheden in de buurt van de site. In de Jules Saint-Genoisstraat is het mogelijk om gratis en zonder bewonerskaart te parkeren. De straat valt niet in een betalende parkeerzone van de Stad. In een straal van 1 km zijn er 2 park and rides, deze van Gentbrugge Arsenaal en Moscou.

1.8 + EN – PUNTEN VAN DE BUURT

Positieve punten	Negatieve punten
Bereikbaarheid openbaar vervoer, fiets en autosnelwegen	Uitstoot vervuilende gassen
Gelegen in de stadsrand van Gent	Veel volk op een kleinere oppervlakte
Nabijheid van groene zones en parken	Kleine of geen privéruimte
Veel werkgelegenheid en scholen	
Veel cultuur en sport aanbod	
Parkeergelegenheden	

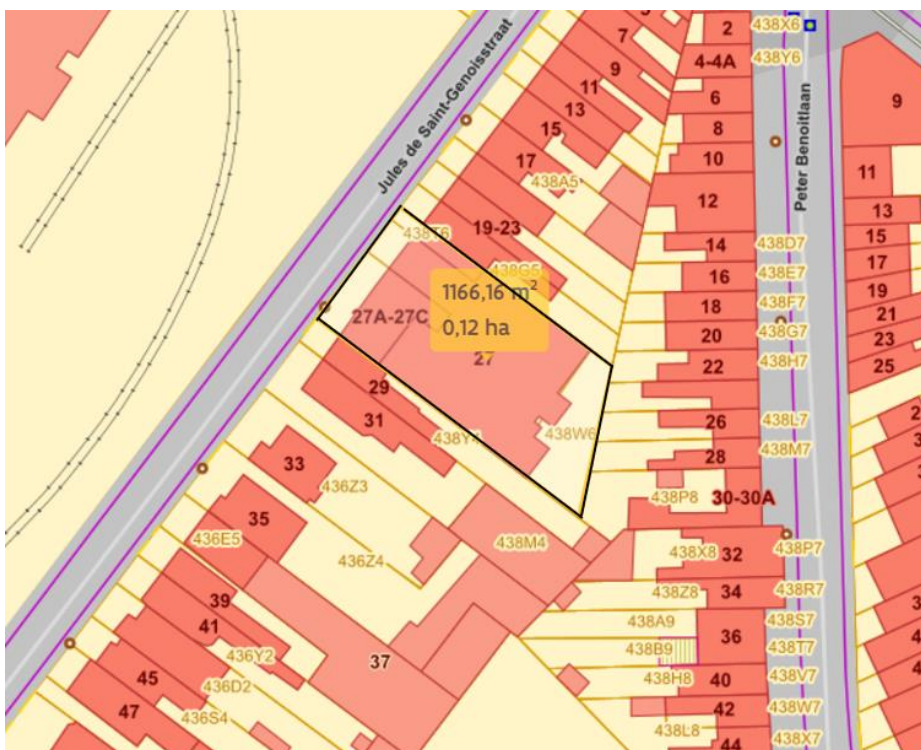
2 STUDIE SITE EN BESTAANDE GEBOUWEN

2.1 OPPERVLAKE- EN HOOGTESTUDIE VAN DE GROND

Onze gekozen site bevat een carwash, genaamd United Kashmir, die het grootste deel van het perceel inneemt en daarnaast nog een kleine wooneenheid en een grotere wooneenheid die in drie gesplitst is. Totale oppervlakte van het perceel is een kleine 1.200m². Het omvat nummer 25 + 27 A t.e.m. C van de Jules de Saint-Genoisstraat te Gentbrugge. Het perceel ligt op een kleine twaalf meter ten opzichte van de zeespiegel en bevat geen hoogteverschillen.

 Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen I,
digitaal terreinmodel 5 m

Hoogte 11.840000 m
Opnamedatum 6/03/2001
Opnamedatum 23/03/2002



Figuur 17: Perceel Geopunt

2.2 ORIËNTATIE EN BEZONNING

De straatkant van het perceel is naar het noordwesten georiënteerd. De achterkant, en bijgevolg ook tuinen en terrassen, zullen dus zuidoostelijk georiënteerd zijn.

2.3 BESTAANDE ONTSLUITING VAN HET TERREIN

De site is gelegen in de Jules de Saint-Genoisstraat en is via deze straat ook rechtstreeks te betreden.

2.4 OPPERVLAKE- EN VOLUMESTUDIE VAN DE AANWEZIGE GEBOUWEN

Er staan drie aaneengrenzende gebouwen op onze site die elk twee bouwlagen hebben. Het eerste is een klein woongebouw dat eigenlijk in de carwash ingebouwd zit. De carwash neemt het grootste deel in en daarnaast is er nog een woongebouw met drie wooneenheden. Gecombineerd beslaan de gebouwen 855m² van het perceel. De

garage en het kleinste woongebouw hebben een hoogte van 10,47m en de grotere wooneenheid heeft een hoogte van 10,02m. We hebben dus te maken met een volume van een kleine 9.000m³.

2.5 BOUWFYSISCHE TOESTAND VAN DE GEBOUWEN

Alle gebouwen op de site zijn verouderd en bijgevolg aan vernieuwing toe. Vooral het gedeelte van de carwash is in erg slechte staat. We hebben dan ook besloten om alles te slopen en volledig nieuwe gebouwen oprichten.

2.6 ARCHITECTURALE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT VAN DE BESTAANDE GEBOUWEN

Het gaat hier om verouderde gebouwen die geen architecturale meerwaarde hebben. Een oud gebouw dat tot carwash getransformeerd is en dat langs beide kanten geflankeerd wordt door eenvoudige rijwoningen.

2.7 BEREIKBAARHEID VAN GEBOUWEN

De gebouwen zijn eenvoudig te bereiken met de wagen alsook met het openbaar vervoer. Men kan makkelijk voor de gebouwen op straat parkeren. De Jules de Saint-Genoisstraat grenst aan de Brusselsesteenweg en ligt dus op wandelafstand van bus- en tramhaltes.

3 MARKTSTUDIE VAN DE DOELGROEP

3.1 ANALYSE VAN VRAAG EN AANBOD OP DE LOKALE VASTGOEDMARKT

Vastgoedcategorieën op basis van aard gespecificeerd in de verkoopstatie	verkoop van onroerende goederen		verkoop van onroerende goederen		verkoop van onroerende goederen		verkoop van onroerende goederen	
	Alle huizen met 2, 3, 4 of meer gevels (excl. appartementen)		Huizen met 2 of 3 gevels (gesloten + halfopen)		Huizen met 4 of meer gevels (open bebouwing)		Appartementen	
	aantal transacties	mediaan prijs(€)	aantal transacties	mediaan prijs(€)	aantal transacties	mediaan prijs(€)	aantal transacties	mediaan prijs(€)
44021 GENT 2010	2.254	190.000	2.035	180.000	237	340.000	758	180.000
44021 GENT 2011	2.890	200.000	2.173	190.000	217	350.000	585	170.000
44021 GENT 2012	2.203	210.000	2.082	207.600	215	348.200	593	180.000
44021 GENT 2013	2.212	220.000	2.038	210.000	176	350.000	704	180.000
44021 GENT 2014	2.421	220.000	2.074	220.000	218	350.000	1.011	180.000
44021 GENT 2015	2.145	240.000	1.907	220.000	239	350.000	857	190.000
44021 GENT 2016	2.141	240.000	2.211	230.000	250	354.000	960	204.000
44021 GENT 2017	2.652	256.275	2.054	240.000	256	370.000	1.067	220.200
44021 GENT 2018	2.506	250.000	2.443	242.000	240	410.000	1.031	220.000
44021 GENT 2019	3.143	250.000	2.734	280.000	300	410.000	1.071	240.000
44021 GENT 2020	2.200	190.000	1.974	280.000	244	456.000	1.070	240.000
44021 GENT 2021	2.010	180.000	2.041	320.000	278	470.000	1.420	270.000
44021 GENT 2022	2.980	190.000	2.705	300.000	280	543.000	1.464	280.000

Figuur 19: mediane verkoopprijzen in Gent

In de bovenstaande tabel worden het aantal transacties en de mediane verkoopprijzen in Gent weergegeven voor de periode van 2010 tot 2022, voor verschillende soorten woningen, waaronder gesloten bebouwing, halfopen bebouwing, open bebouwing en appartementen. Hieruit kunnen we concluderen dat zowel het aantal verkopen als de verkoopprijzen jaar na jaar stijgen.

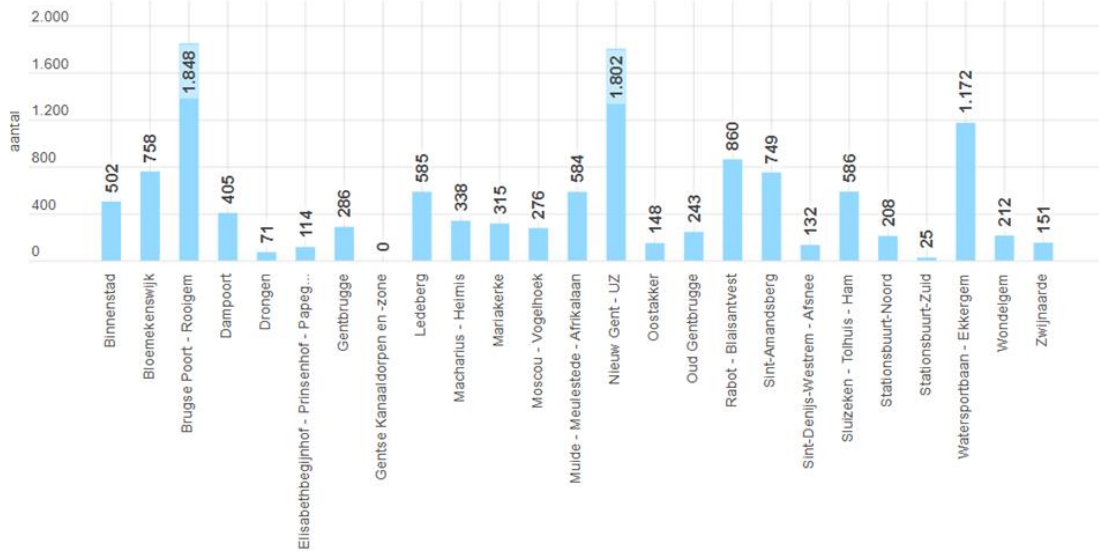
Kadastrale statistiek van het bestand van de gebouwen		2023						
lokaliteit	teller detail	Huizen in gesloten bebouwing (R1)	Huizen in halfopen bebouwing (R2)	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen (R3)	Buildings en flatgebouwen met appartementen (R4)	Handelshuizen (R5)	Alle andere gebouwen (R6)	Totaal (R7)
GENT	Aantal gebouwen	50.647	12.560	12.408	7.149	4.100	8.645	95.509
GENT	Aantal woongelogenheden	57.407	12.722	12.472	62.466	4.441	1.154	150.662

Figuur 20: gebouwenpark Gent 2023

Kadastrale statistiek van het bestand		2018						
lokaliteit	teller detail	Huizen in gesloten bebouwing (R1)	Huizen in halfopen bebouwing (R2)	Huizen in open bebouwing, hoeven en kastelen (R3)	Buildings en flatgebouwen met appartementen (R4)	Handelshuizen (R5)	Alle andere gebouwen (R6)	Totaal (R7)
GENT	Aantal gebouwen	50.350	12.094	12.326	6.314	4.504	8.416	94.004
GENT	Aantal woongelogenheden	57.144	12.279	12.381	54.675	4.846	962	142.287

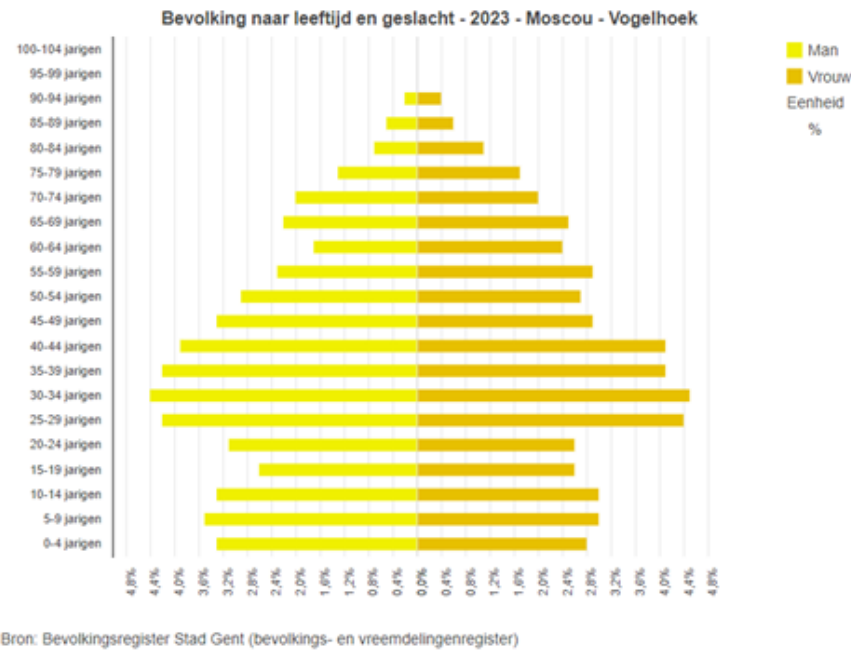
Figuur 21: gebouwenpark Gent 2018

Uit deze tabellen kunnen we duidelijk afleiden dat het grootste aantal gebouwen gesloten bebouwingen zijn. In 2018 bestond de meerderheid van de woongelogenheden uit gesloten bebouwingen, gevolgd door appartementen. Vijf jaar later zijn er al 5.000 meer woongelogenheden in appartementen dan in gesloten bebouwingen. Er is dus een grote vraag naar nieuwe appartementsgebouwen.



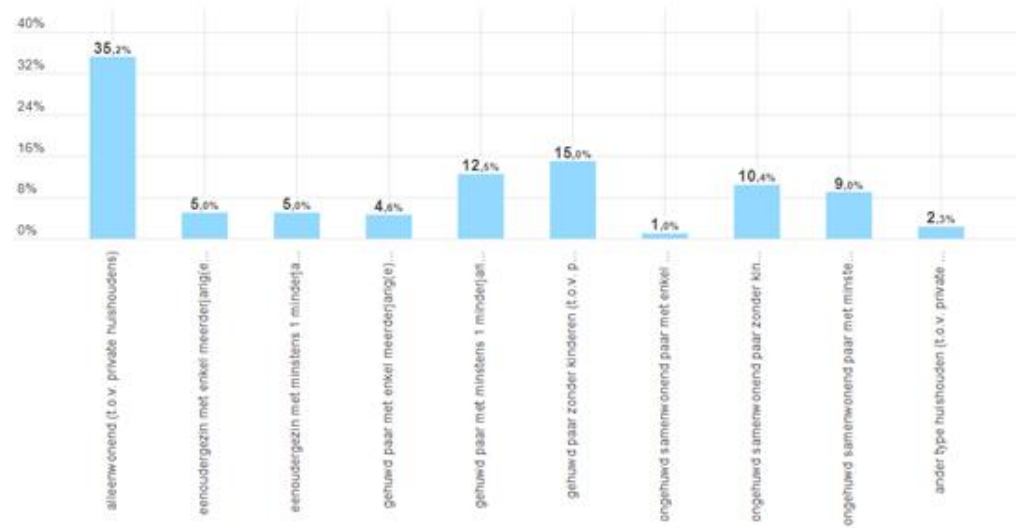
Figuur 22: sociale huurwoningen Gent

Op de grafiek kan je afleiden dat er 276 sociale huurwoningen liggen in de wijk Moscou-Vogelhoek. Dit ligt onder het gemiddelde van 502 huurwoningen per wijk in Gent.



Figuur 23: Bevolking naar leeftijd en geslacht in Moscou-Vogelhoek 2023

In de wijk Moscou-Vogelhoek bestaat het grootste aantal inwoners uit 25-44-jarigen.



Figuur 24: private huishoudens in Moscou-Vogelhoek

Uit de tabel kunnen we afleiden dat het grootste aantal private huishoudens bestaat uit alleenwonenden. Zij worden op enige afstand gevolgd door gehuwde paren zonder kinderen en gehuwde paren met minstens 1 minderjarige.

Percentages - 2022 - Moscou - Vogelhoek													①
	gebouwd vóór 1900 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	gebouwd 1900- 1918 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	gebouwd 1919- 1930 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	gebouwd 1931- 1945 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	gebouwd 1946- 1960 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	gebouwd 1961- 1970 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	gebouwd 1971- 1980 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	gebouwd 1981- 1990 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	gebouwd 1991- 2000 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	gebouwd 2001- 2010 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	gebouwd 2011- 2020 (t.o.v. woonegelegenhech [%])	bouwjaar onbekend (t.o.v. woonegelegenhech [%])	
Moscou - Vogelhoek	3,1	6,7	5,5	10,7	33,2	7,8	5,0	3,7	4,1	4,0	14,5	x	

Figuur 25: ouderdom woningen in Moscou-Vogelhoek

Uit de tabel kunnen we afleiden dat de gebouwen in de wijk Moscou-Vogelhoek bestaat in verouderde woningen. Vooral in de periode 1946-1960 werden veel woonegelegenheden gebouwd. Maar liefst 33.2% van de woonegelegenheden uit de wijk werd in deze periode gebouwd. De laatste jaren werden zien we terug een toename.

3.2 PRONOSTIEK VAN VRAAG EN AANBOD OP LANGE TERMIJN

Moscou ligt aan de stadsrand van Gent. Door zijn ligging heeft de stadswijk de laatste jaren de aandacht getrokken van zowel investeerders als potentiële bewoners. De sterke vraag naar vastgoed in deze wijk kan dus worden toegeschreven aan de gunstige ligging, met goede verbindingen naar het stadscentrum en de omliggende regio. Op dit moment zijn de huizen in de wijk echter al zeer verouderd. Gelukkig heeft de gemeente de laatste jaren geïnvesteerd in de infrastructuur en leefbaarheid van Moscou, wat de aantrekkingskracht heeft vergroot. Dit heeft geleid tot een stijging in vastgoedprijzen en een groeiend aanbod van zowel nieuwbouwprojecten als gerenoveerde woningen. De vraag lijkt op lange termijn dus toe te nemen door investeringen van de stad. Het aanbod blijft echter verouderd en er is nood aan laagdrempelige ontmoetingsplaatsen en een uitgebreid structureel vrijetijdsaanbod, zeker voor nieuwbouwprojecten kinderen en jongeren. Er lopen op dit moment een aantal die de stad een nieuwer aanzicht kunnen geven.

3.3 CONCURRENTIEANALYSE

VERGELIJKINGSPUNT 1

Het eerste project is gelegen in de Jean Jaurès laan in Gentbrugge. De site heeft 17 gezinswoningen die een slimme indeling hebben en een bijzonder laag energieverbruik. Het project ligt vlak bij een park en met de fiets geraak je makkelijk in het stadscentrum van Gent. De woonegelegenheden hebben 4 slaapkamers met elk een parktuin en privétuin met terras en berging. Verder kan er naast de straat geparkeerd worden. Er zijn dus geen garages voorzien. Alle woningen zijn voorzien van vloerverwarming. De woonoppervlakte varieert van 121 m² en 169 m² en de vraagprijs van 420.000 tot 481.500 euro.



Figuur 26: Nieuwbouwproject 1

VERGELIJKINGSPUNT 2

Ons tweede vergelijkingspunt is gelegen in de Rode-kruisstraat in Gentbrugge. Het betreft acht nieuwbouwwoningen in een woonerf. Project en afwerking: Deze nieuw te bouwen is een mix van halfopen en gesloten woningen met een zuidgeoriënteerde tuin. De woningen worden gebouwd rond een autovrijwoonerf. Alle woningen beschikken over een verplicht aan te kopen carport van 25.000 euro. Daarnaast beschikken ze allemaal van zonnepanelen en vloerverwarming. De woningen variëren in oppervlakte van 134 m² tot 389 m² en de vraagprijs ligt tussen 462.500 en 576.500 euro.



Figuur 27: Nieuwbouwproject 2

VERGELIJKINGSPUNT 3

Ons laatste vergelijkingspunt is net als ons project gelegen in de Jules de Saint-Genoisstraat in Gentbrugge. Het gaat om drie nieuwbouwwoningen met telkens drie slaapkamers. De vloerverwarming zorgt voor een aangenaam binnenklimaat. De woningen zijn duurzaam, energiezuinig en comfortabel. Ze worden zelfs geklasseerd als BEN-woningen. Daarnaast beschikken ze allemaal over een carport en een tuinberging. Het project komt in aanmerking voor een 6% btw.

Regeling. De oppervlakte ligt tussen 286 m² en 402m² en de vraagprijs tussen 560.000 en 640.000 euro.



Figuur 28: Nieuwbouwproject 3

3.4 VERGELIJKENDE TABEL (MET OBJECTIVERING) VAN DEZE VERGELIJKINGSPUNTEN

kenmerken	Project 1	Project 2	Project 3
Hernieuwbare energie	✓	✓	✓
6% in plaats van 21%	X	onder voorwaarden	onder voorwaarden
Gelegen aan een park	✓	X	X
Onder de 500.000 euro	✓	4/8	X
Minder dan 4 units	✓	✓	X

Figuur 29: tabel vergelijking nieuwbouwprojecten

3.5 SWOT-ANALYSE VAN DE CONCURRERENDE PROJECTEN

Projecten	strengts	weaknesses	opportunities	Threats
Vergelijkingspunt 1	vlakbij een park	groot project	parktuin en privétuin	marktconcurrentie
Vergelijkingspunt 2	BEN-woning + woonerf	kostprijs verplichte carport	autovrij woonerf	marktconcurrentie
Vergelijkingspunt 3	perfect voor een jong gezin	duur	tuinberging	marktconcurrentie

Figuur 30: SWOT-analyse nieuwbouwprojecten

3.6 VISIE VAN DE GEMEENTE EN HET STADSBESTUUR

Volgens stad Gent is de wijk in opmars en begint hij open te bloeien. Vooral het vele groen valt op in het stadsdeel door de tuinen van de bewoners, de bomen in de straten, wijkpark De Porre en de nabijgelegen groenpool Gentbrugse Meersen. De stad denkt dat het een sociale en dynamische wijk is waar de bewoners ook zelf heel wat initiatief nemen. Aan de keerzijde staat de stadswijk bekend om de grote verkeersdruk dit komt mede door de nabijheid van een drukke spoorlijn. Verder zullen de geplande ontwikkelingen zeer bepalend zijn voor de beleving van de wijk. Daarnaast is er ook nood aan laagdrempelige ontmoetingsplaatsen en vrijetijdsaanbod voor kinderen.

3.7 MOGELIJKE DOELGROEPEN VAN HET PROJECT

Dankzij onze analyse van de Statbel-website van de Belgische overheid hebben we kunnen vaststellen dat de vraag naar appartementen in Gent de afgelopen jaren aanzienlijk is gestegen. Bovendien hebben we de buurtmonitor-site van stad Gent geraadpleegd, waaruit is gebleken dat de grootste demografische groep in de wijk Moscou-Vogelhoek mensen tussen de 25 en 44 jaar oud betreft. Opmerkelijk is ook dat maar liefst 35% van de huishoudens in de wijk uit alleenstaanden bestaat.

Dit gegeven leidt ons tot de conclusie dat het interessant zou kunnen zijn om te focussen op alleenstaande volwassenen jonger dan 45 jaar. Zij hebben doorgaans geen behoefte aan uitgebreide woningruimte, wat uitstekend aansluit bij de toenemende vraag naar appartementen in stad Gent.

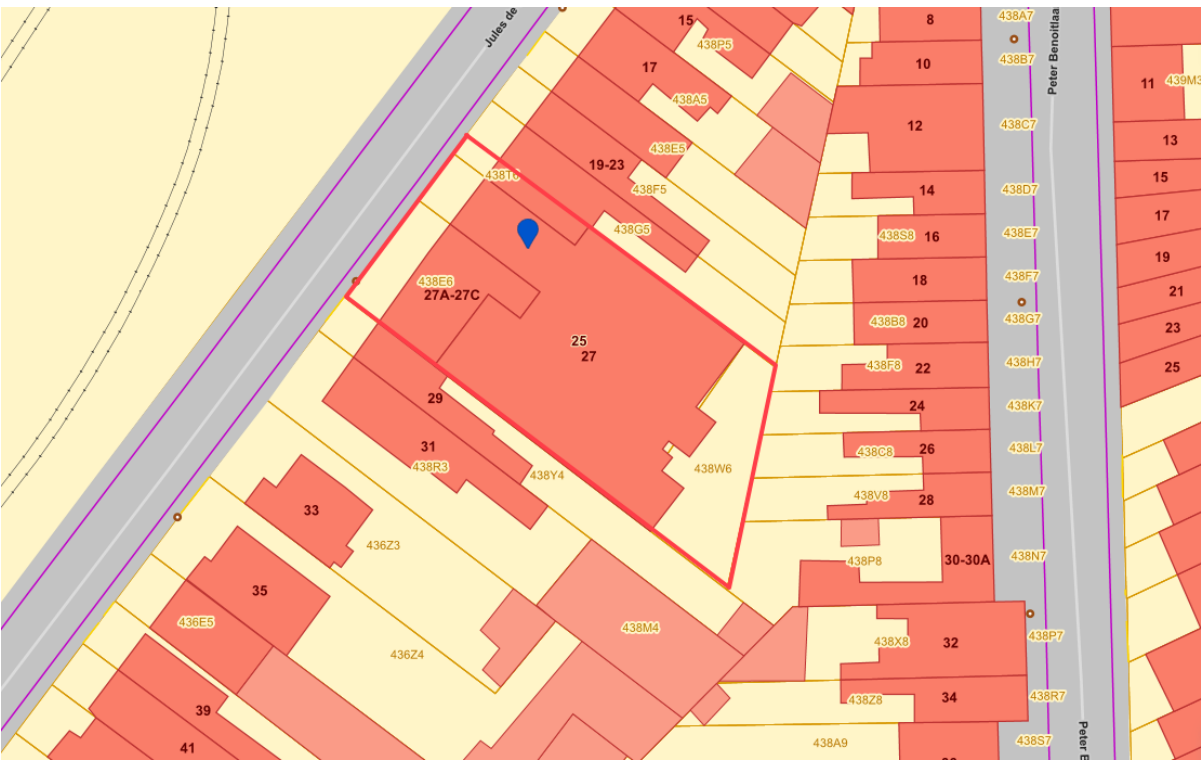
4 ONDERZOEK NAAR DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OP GEWESTELIJKE NIVEAU

ALGEMEEN

Adres: Jules De Saint-Genoisstraat 27, 27A en 27B

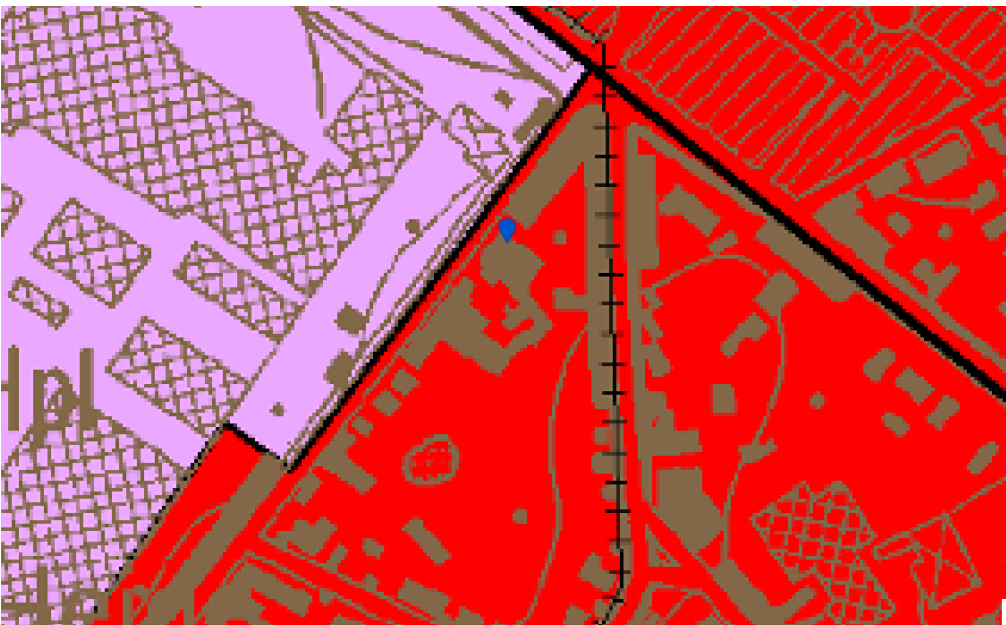
Kadastrale gegevens: GENT 23 AFD/GENTBRUGGE 3 AFD| 0438/00V006, 04388/00E006



Figuur 31 Geopunt

Het gewestplan

Onze site is gelegen in een woonzone. We kunnen dus vaststellen dat we deze site kunnen gebruiken voor te wonen.

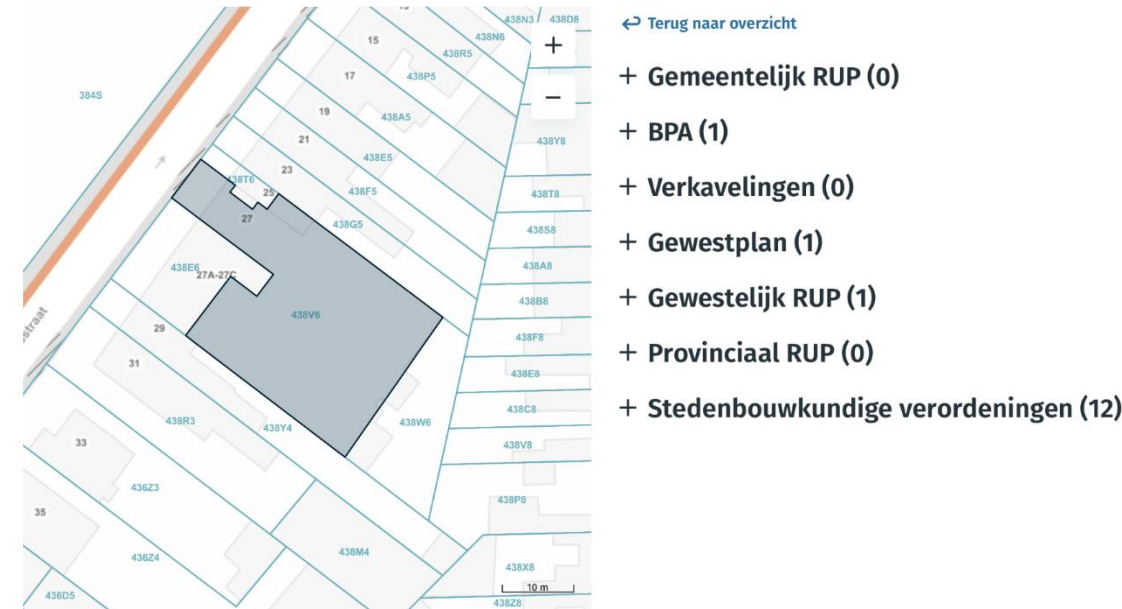


Figuur 32 Geopunt Gewestplan

4.2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OP GEMEENTELIJK NIVEAU

GOEDGEKEURDE EN GELDIGE PLANNEN

We kunnen vaststellen aan de hand van onderstaande figuur dat we rekening moeten houden met een gemeentelijke BPA.



Figuur 33 Stad gent



Figuur 34 BPA



Figuur 35 BPA

3. Specifieke voorschriften voor de verschillende bestemmingszones

3.1 Zone voor woningen

3.1.1 Bestemming

Wonen vormt de hoofdbestemming. Woningen kunnen gevat worden in diverse woningtypes (eengezinshuizen, meergezinswoningen, studio's, ...). Als nevenbestemming zijn handel, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en reca toegelaten. Nevenfuncties zijn bovendien beperkt tot maximaal één bouwlaag en tot maximum 50% van de bruto vloeroppervlakte.

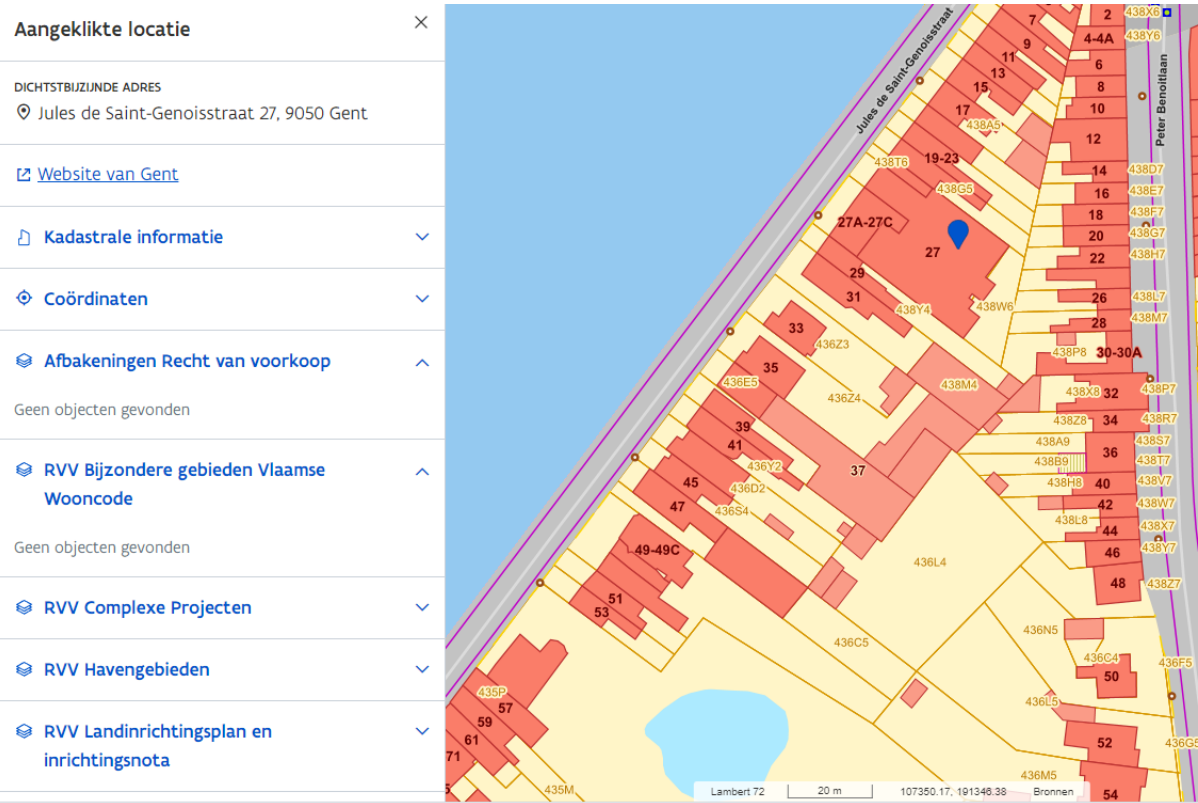
Tabel 1: Toegelaten bestemmingen in de zone voor woningen

wonen	<i>verplichte bestemming minimum 50% van bvo</i>
<i>eengezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>
<i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>
<i>kamervoningen</i>	<i>toegelaten</i>
handelszaken	toegelaten enkel op gelijkvloerse verdieping
diensten en kantoren	toegelaten enkel op gelijkvloerse verdieping
reca	toegelaten enkel op gelijkvloerse verdieping
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	niet toegelaten
bedrijven	verzorgende bedrijven < 100 m²
hotels	niet toegelaten
gemeenschapsvoorzieningen	toegelaten enkel op gelijkvloerse verdieping

Figuur 36 Specifieke voorschriften

RECHT VAN VOORKOOP

We kunnen vaststellen aan onderstaande figuur dat er geen recht van voorkoop van toepassing is op onze site. Dat wilt dus zeggen dat niemand eerder voorrang krijgt om de site te kopen.



Geopunt is een officiële website van de Vlaamse overheid [Meer info](#)

Figuur 37 Geopunt recht van verkoop

WATERTOETS

De site bevindt zich niet in een overstromingsgevoelig gebied noch in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.



Figuur 38 Watertoets

4.3 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake van hemelwater

Art. 5.

De hemelwaterput, de infiltratie- of buffervoorziening of de vertraagde afvoer wordt uiterlijk bij de ingebruikname van de overdekte constructie of de verharding geplaatst en in gebruik genomen. De hemelwaterput, de infiltratie- of buffervoorziening of de vertraagde afvoer blijft vanaf dan in gebruik. De personen die de hemelwaterput, de infiltratie- of buffervoorziening of de vertraagde afvoer gebruiken, handelen als voorzichtig en redelijk persoon waarbij waterverspilling en -verontreiniging wordt vermeden.

Art. 6.

Het hemelwater wordt ten allen tijde gescheiden gehouden van het afvalwater. Op openbaar domein worden hemelwater en afvalwater enkel afgevoerd in een gemengd stelsel als dat op basis van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen toegelaten is. Voor bestaande gebouwen waarin afvalwater en hemelwater niet gescheiden zijn, is een gescheiden stelsel alleen verplicht als daarvoor geen bijkomende leidingen onder of door het bestaande gebouw moeten worden aangelegd. In het eerste lid wordt verstaan onder bestaande gebouwen: de gebouwen die gebouwd zijn voor 1 februari 2005, of de gebouwen waarop het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals van kracht op 31 december 2013, niet van toepassing was.

Art. 7.

§1. Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of uitbreiding van een bestaand gebouw, dat een woongelegenhed bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht. Het minimale volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt: 1° bij een horizontale dakoppervlakte kleiner dan 80 vierkante meter: 5000 liter; 2° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 80 vierkante meter, maar kleiner dan 120 vierkante meter: 7500 liter; 3° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 120 vierkante meter, maar kleiner dan 200 vierkante meter: 10.000 liter; 4° bij een horizontale dakoppervlakte vanaf 200 vierkante meter: minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte tenzij uit de aanvraag blijkt dat de gebruiksmogelijkheden niet in verhouding zijn tot het vastgelegde volume. Als het een herbouw of verbouwing met werken aan de afwatering of uitbreiding betreft en er al een hemelwaterput voor het bestaande gebouw aanwezig is, dan is de plaatsing van een bijkomende hemelwaterput niet verplicht. §2. Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw, bij verbouwing van een bestaand gebouw met werken aan de afwatering of uitbreiding van een bestaand gebouw, met meerdere woongelegenheden is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht. Het volume van de hemelwaterput of hemelwaterputten bedraagt minimaal 100 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte. Per overschreden schijf putvolume van 5000 liter wordt minimaal een woongelegenhed op de hemelwaterput aangesloten, met een minimum van één, voor zover er voldoende woongelegenheden aanwezig zijn.

Als het een herbouw of verbouwing met werken aan de afwatering of uitbreiding betreft en er al een hemelwaterput voor het bestaande gebouw aanwezig is, dan is de plaatsing van een bijkomende hemelwaterput niet verplicht.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband

Art. 2.

In dit besluit wordt verstaan onder:

1° belangrijke renovatiewerken: de bouwwerkzaamheden of civieltechnische werken op de locatie van de eindgebruiker die de gehele fysieke binnenhuisinfrastructuur of een aanzienlijk deel daarvan structureel wijzigen, en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een meldingsakte is vereist;

2° fysieke binnenhuisinfrastructuur: fysieke infrastructuur of installaties op de locatie van de eindgebruiker, met inbegrip van elementen die gemeenschappelijk eigendom zijn, die bestemd is om vaste of draadloze toegangsnetwerken onder te brengen, voor zover die netwerken elektronische communicatiediensten kunnen leveren en door middel waarvan het toegangspunt van het gebouw kan worden aangesloten op het aansluitpunt van het netwerk;

3° toegangspunt: een in of buiten het gebouw gelegen fysiek punt dat toegankelijk is voor ondernemingen die openbare communicatienetwerken aanbieden of waaraan een vergunning is verleend om openbare communicatienetwerken aan te bieden, en waar het netwerk kan worden aangesloten op de voor hoge snelheid bestemde fysieke binnenhuisinfrastructuur;

4° voor hoge snelheid bestemde fysieke binnenhuisinfrastructuur: fysieke binnenhuisinfrastructuur die bestemd is om elementen van elektronische communicatienetwerken met hoge snelheid onder te brengen of het leveren van die netwerken mogelijk te maken.

Art. 3. Alle gebouwen op de locatie van de eindgebruiker, met inbegrip van elementen daarvan in gezamenlijke eigendom, waarvoor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen worden ingediend dan wel meldingen worden verricht, worden uitgerust met een voor hoge snelheid bestemde fysieke binnenhuisinfrastructuur tot de netwerkaansluitpunten.

De verplichting, vermeld in het eerste lid, geldt ook in geval van belangrijke renovatiewerken waarvoor vergunningsaanvragen worden ingediend of meldingen worden verricht.

Alle meergezinswoningen waarvoor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen worden ingediend dan wel meldingen worden verricht, worden in of buiten het gebouw uitgerust met een toegangspunt.

De verplichting, vermeld in het derde lid, geldt ook in geval van belangrijke renovatiewerken voor meergezinswoningen waarvoor vergunningsaanvragen worden ingediend of meldingen worden verricht.

Specifiek op het project

Artikel 4.1 Definities

appartement: zelfstandige woning in een meergezinswoning of in een woongebouw met een andere hoofdfunctie dan wonen, waarbij alle functies verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

studio: zelfstandige woning waarbij alle functies geïntegreerd zijn in één ruimte, met uitzondering van het sanitair voor eigen gebruik. Het sanitair kan zich eventueel in een aangrenzende aparte ruimte bevinden die deel uitmaakt van die woning.

meergezinswoning: gebouw bestaande uit minimum twee woningen, uitgezonderd schakelwoningen.

Artikel 4.12 Fietsenberging

Iedere meergezinswoning moet in of buiten het gebouw op eigen terrein beschikken over één of meerdere afzonderlijke fietsenberging(en). Iedere fietsenberging moet overdekt zijn, bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte en vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn. De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

Artikel 4.17 Studio

De minimum netto vloeroppervlakte van een studio bedraagt 30 m². De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de studio mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter en bij verbouwing van bestaande gebouwen niet lager zijn dan 2,20 meter, behoudens voor dat deel van de studio dat de opgelegde minimum netto vloeroppervlakte overtreft. Een garage mag niet rechtstreeks uitgeven op een studio.

Artikel 4.18 Appartement, eengezinswoning, schakelwoning en hospitawoning

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 meter. De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning bedraagt 24 m². Als de zitruimte en de eetruimte geen geheel vormen, worden beide oppervlaktes samen geteld. Als de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, moet de woonkamer 3m² groter zijn, met uitzondering van woningen met slechts 1 slaapkamer. Op de plannen wordt de oppervlakte per vertrek aangeduid, en indien nodig, ook de vrije hoogte.

Artikel 4.20 Natuurlijke verlichting

Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen. In een appartement, een eengezinswoning, een schakelwoning en een hospitawoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

> voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van het lokaal bedragen

> voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;

> voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Artikel 4.19 Private buitenruimte

Bij elk appartement / eengezinswoning / schakelwoning / hospitawoning hoort een kwalitatieve private buitenruimte.

Bouwhoogte: kan op diverse manieren gedefinieerd worden:

kroonlijsthoogte: De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend.

nokhoogte: de hoogte van de nok. Dit is gelijk aan de kroonlijsthoogte + de dakhoogte. Tenzij anders vermeld mag de nokhoogte nooit hoger zijn dan 6 meter boven de kroonlijsthoogte. Het dakvolume mag, tenzij anders vermeld, nooit meer dan 1 functionele bouwlaag bevatten en de dakhelling moet gevat worden binnen een hoek van 50 graden met het horizontale vlak. Hierbij worden inbegrepen: lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.

Dak: In deze zone zijn enkel zadeldaken (met nok evenwijdig aan de rooilijn en met een helling tussen de 30 en de 45 graden) toegestaan. Bij voorkeur is de dakhelling van de aangrenzende bebouwing te volgen.

4.4 VISIE STAD GENT

Structuurvisie 2030 STAD GENT

Gent groeit en moet blijven inspelen op de noden van de mensen: betaalbare woningen in een aangename omgeving met voldoende groen, mogelijkheden om zich te ontspannen, werkgelegenheid met een goede bereikbaarheid en open ruimte voor landbouw en natuurontwikkeling.

Maar de Gentse ruimte is beperkt. We willen dus 'verstandig' groeien. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling opvangen binnen de actuele bestemmingen voor wonen, werken, recreatie en voorzieningen.

Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent beschrijft hoe we dit gaan doen. Het plan heeft de ambitie om zowel ruimtelijk als mensgericht te zijn. We besteden dan ook veel aandacht aan de leefwereld van de bewoners en het dagelijkse gebruik van de ruimte. Daarom hebben we de visie uitgebouwd samen met Gentenaars, Gentgebruikers en experts.

De Gentse gemeenteraad heeft de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent definitief vastgesteld op 22 mei 2018. De deputatie van Oost-Vlaanderen keurde het document goed op 26 juli 2018 en de goedkeuring is op 8 augustus 2018 verschenen in het Staatsblad. De structuurvisie is officieel van kracht sinds 22 augustus 2018. De visie is in vier jaar tijd uitgewerkt, met ruime inbreng van de Gentenaars, inclusief een openbaar onderzoek van 90 dagen.

De stad Gent benoemt hier **5 pijlers** bij:

1. **Wijs verdichten en verluchten**

De stad Gent blijft maar groeien op alle vlakken en om dit allemaal te kunnen opvangen in onze stad moeten we slim verdichten en verluchten.

2. **Functies slim verwerven**

We creëren een stad waar wonen, werken en ontspannen dicht bij elkaar liggen. Zo verliest de Gentenaar minder tijd en bieden zich er kansen voor winkels en horeca in de buurt.

3. **Duurzame mobiliteit stimuleren**

Een stad die vlot en goed bereikbaar is, is een stad waar de Gentenaar in wilt leven. Een netwerk van wegen en paden voor de voetgangers en fietsers vormt de basis van de stad.

4. **Groen en water voorzien**

Groen en water maakt de stad voor ieder Gentenaar aangenaam om in te wonen en te ontspannen. Denk maar is aan de kalmte die we er voor in de plaats krijgen en de open lucht om de gedachten leeg te maken.

5. **De mens centraal stellen**

Hier past een perfecte citaat in en die gaat als volgt: “Mens sana in corpore sano” dat betekent een gezonde geest in een gezond lichaam. We maken een stad voor elke Gentenaar!

Bron: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/ruimte-voor-gent#:~:text=Structuurvisie%202030%20%2D%20Ruimte%20voor%20Gent%20beschrijft%20hoe%20we%20dit%20gaan,dagelijkse%20gebruik%20van%20de%20ruimte.>

5 ONDERZOEK NAAR DE VAN TOEPASSING ZIJNDE WETGEVING EN NORMEN

5.1 BRANDVEILIGHEID

Deze basisreglementering bepaalt de minimale eisen waaraan de opvatting, de bouw en de inrichting van middelhoge (MG) gebouwen moeten voldoen om:

De hoge gebouwen, en de uitbreidingen van gebouwen die na realisatie een hoog gebouw zijn, waarvan de bovenste twee bouwlagen een of meerdere duplexappartementen hebben onder de volgende voorwaarden:

De onderliggende bouwlaag van elk duplexappartement is gelegen op een hoogte kleiner dan of gelijk aan 25 m; deze hoogte wordt op dezelfde wijze bepaald als de hoogte van een gebouw zoals beschreven in punt 1.2.1 van bijlage 1;

- de hoogste bouwlaag van het gebouw bevat uitsluitend de bovenste bouwlaag van deze duplexappartementen en technische lokalen;

- de totale oppervlakte van elk duplexappartement kleiner is dan of gelijk is aan 300 m²;

- elke bouwlaag van een duplexappartement beschikt over een rechtstreekse verbinding met een trappenhuis dat deze bouwlagen met evacuatie niveau verbindt. Deze verbinding voldoet aan punt 4.2.2.3; het laatste lid van punt 4.2.2.3 geldt echter niet voor deze duplexappartementen;

- de onderste bouwlaag van elk duplexappartement beschikt over een gevelopening die of een terras dat toegankelijk is voor de brandweer zoals voorzien in het punt 2.2.1.

Bereikbaarheid en opstel mogelijkheden brandweer;

Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.

Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats: - ofwel op de berijdbare rijweg van de openbare weg; - ofwel op een bijzondere toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg en die de volgende karakteristieken vertoont: - minimale vrije breedte: 4 m. Indien de toegangsweg doodloopt bedraagt dit 8 m bij MG en HG.

Minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant; - minimale vrije hoogte: 4 m; - maximale helling: 6%; - draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen. Voor de kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar NBN B 03-101.

Mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen; - de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4 m en 10 m. Geparkeerde voertuigen mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer op deze toegangswegen niet verhinderen. Op ten minste één van deze toegangswegen moeten het materieel en de voertuigen van de brandweer kunnen rijden, stilstaan en werken.

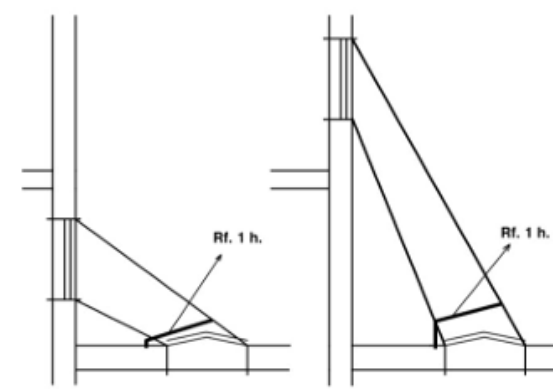
Toegankelijkheid gevels brandweer

Ten minste één van de lange gevels moet langs een weg lopen die toegankelijk is voor de voertuigen van de brandweer en indien de lange gevel geen hoofdingang bevat, dan moet de weg bovendien langs een gevel waarin wel zulke ingang zit, lopen. De afstand van de rand van deze weg tot aan het vlak van de gevel dient, bij voorkeur, tussen 4 m en 10 m te bedragen. Zo niet, kunnen de gevelopeningen als niet bereikbaar voor de laddervoertuigen van de brandweer beschouwd worden. (Figuur 17)

Indien een sokkel één of meer gebouwen draagt, is één van de volgende twee bepalingen van toepassing: het platform van de sokkel is toegankelijk voor de voertuigen van de brandweer, met inachtneming van de voorschriften van 1.1 maar met uitzondering van de helling van de oprit die 12 % mag bedragen; - ten minste één

van de gevels van elk gebouw is toegankelijk via een weg voor gewoon verkeer in open lucht of in een tunnel die om de 25 m een openluchtsegment bevat van ten minste 15 m x 7 m.

Bijgebouwen, uitspringende daken, luifels, uitkragende delen of andere dergelijke toevoegingen zijn enkel toegelaten indien daardoor noch de evacuatie, noch de veiligheid van de gebruikers, noch de actie van de brandweer in het gedrang komen. Indien de beglaasde gevels van het gebouw uitgaan boven bouwdelen die al dan niet deel uitmaken van dit gebouw, dan moeten de daken van deze constructies: een Rf 1 h hebben over een minimale horizontale afstand van 5 m vanaf deze gevels. En over deze afstand komen geen lichtkoepels, luchtversers, rookuitlaten en openingen voor, tenzij;



Figuur 39

die openingen gescheiden zijn van de openingen in de gevels door een bouwelement Rf 1h (plaat III); of de totale oppervlakte van de openingen niet groter is dan 100 cm². Zo deze daken niet die kenmerken bezitten, dan mag de gevel van het MG dat er boven uitsteekt niet beglaasd zijn.

De horizontale afstand, vrij van elk brandbaar element en gelegen tussen een MG en een tegenoverstaand gebouw, moet ten minste 8 m bedragen, tenzij de wanden voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald voor aangrenzende gebouwen. De wanden die aangrenzende gebouwen scheiden hebben Rf 2 h.

In deze wanden mag een verbinding tussen deze gebouwen bestaan via een sas, voor zover dit de volgende kenmerken draagt: 1. het mag niet uitlopen op een trappenhuis; 2. het bevat twee zelfsluitende deuren die beschikken over Rf ½ h; 3. de wanden hebben Rf 1 h; de oppervlakte bedraagt minimum 2 m².

De voorwaarde van de afstand tussen een MG en een tegenoverstaand gebouw geldt niet voor gebouwen die van elkaar gescheiden worden door bestaande straten, wegen..., behorende tot het openbaar domein.

Het gebouw is verdeeld in compartimenten waarvan de oppervlakte kleiner is dan 2500 m², met uitzondering van de parkeergebouwen.

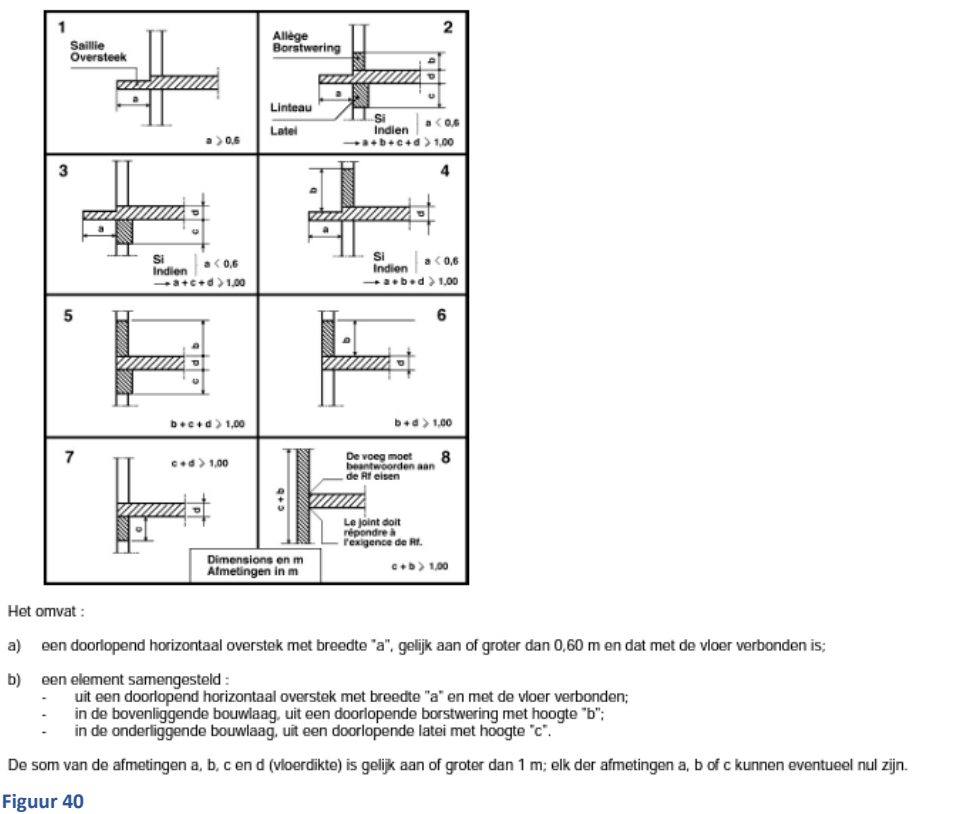
Eén van de fundamenteën van passieve brandbeveiliging is compartimentering. Om de verspreiding van vuur en rook in een gebouw te beperken, is het noodzakelijk om te compartimenteren: dat wil zeggen de ruimte verdelen in verschillende volumes om het vuur te beperken tot een bepaalde ruimte, zodat er tijd is voor de noodzakelijke evacuatie.

Plafonds en Valse plafonds

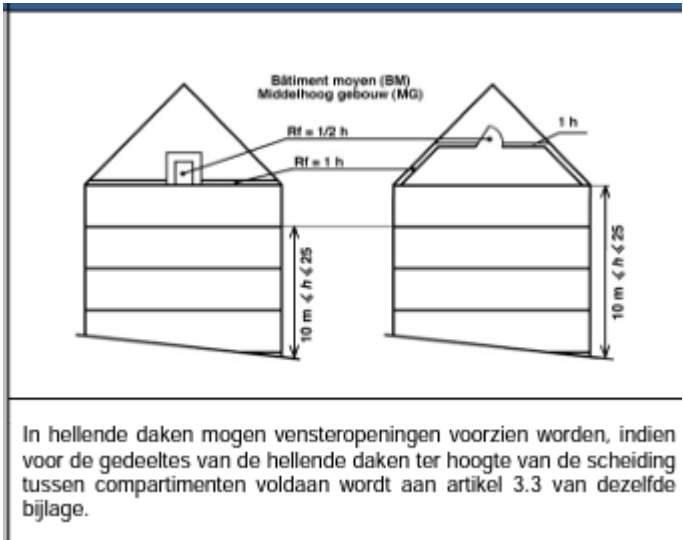
In de evacuatiewegen, de voor het publiek toegankelijke lokalen en de collectieve keukens hebben de valse plafonds een stabiliteit bij brand van een ½ h. De ruimte tussen het plafond en het vals plafond wordt onderbroken door de verlenging van alle verticale wanden die ten minste Rf ½ h bezitten. Indien de ruimte tussen het plafond en het vals plafond niet is uitgerust met een automatische blusinstallatie, dient de ruimte derwijze onderbroken te worden door verticale scheidingen met Rf ½ h dat er ruimten ontstaan waarvan de horizontale projectie kan ingeschreven worden in een vierkant van maximum 25 m zijde.

Gevels

Ter hoogte van de scheidingen tussen compartimenten: De gevel omvat aan elke bouwlaag een bouwelement dat gedurende 1 h beantwoordt aan het criterium "vlamdichtheid" van NBN 713-020. Deze vereiste wordt niet opgelegd aan het tussenniveau van de duplex. De figuren van plaat I tonen de wijzen waarop dit bouwelement aangebracht is. (Figuur 18)



Gevels die een tweevlakshoek vormen. Wanneer twee vlakken van de gevel van een gebouw, of wanneer de gevels van het gebouw en van een andere aangrenzende constructie een inspringende tweevlakshoek vormen groter dan of gelijk aan 90° (en kleiner dan 180°), dan hebben de geveldelen waarvan de rib van de inspringende tweevlakshoek deel uitmaakt ter hoogte van de scheidingen tussen compartimenten, een Rf 1 h over een ontwikkelde horizontale afstand van ten minste 1 m (Figuur 19). Voor de gevels die een inspringende tweevlakshoek vormen kleiner dan 90° worden de voorwaarden voor tegenover elkaar staande gevels toegepast. Daken. De gebouwen hebben platte daken of hellende daken. De platte daken of daken met lichte helling (hellingshoek niet meer dan 10°) hebben een stabiliteit bij brand van 1 h. Bij de hellende daken heeft de onderdakvloer Rf 1 h (plaat IV); de eventuele toegang tot de ruimte onder het dak geschiedt door deuren of valdeuren met Rf ½ h.



Figuur 41

Compartimenten

De wanden tussen de compartimenten hebben Rf 1 h. Voor gevel- of buitenwanden geldt 3.3. De verbinding tussen twee compartimenten is slechts toegestaan indien de zij geschiedt via een sas dat de volgende kenmerken heeft: 1. het bevat zelfsluitende deuren met Rf ½ h; 2. de wanden hebben Rf 1 h. De oppervlakte bedraagt minimum 2 m².

Binnentrappenhuisen. De trappen die verscheidene compartimenten verbinden zijn omsloten. De grondbeginselen van 2 "Compartimentering en evacuatie" zijn erop van toepassing. De binnenwanden van de hebben minstens de vereiste Rf trappenhuisen van de structurele elementen.

Hun buitenwanden mogen beglaasd zijn indien deze openingen over ten minste 1 m zijdelings afgezet zijn met een element dat een vlamdichtheid heeft van 1 h.

Winkels en handelscomplexen

De inrichting van winkellokalen die op binnengalerijen uitgeven wordt toegelaten op een evacuatie-niveau en op de aangrenzende bouwlagen mits: 1. het complex met zijn galerijen van de overige bouwdelen gescheiden is door wanden met Rf 1 h. De overige bouwdelen hebben hun eigen uitgangen onafhankelijk van de uitgangen van het winkel- of handelscomplex; De scheidingswanden tussen de handelslokalen hebben Rf ½ h en lopen door in het eventuele vals plafond. Dit voorschrift vervalt zo het winkel- of handelscomplex voorzien is van een automatisch hydraulisch blussysteem (NBN S 21-028).

Liften

De machine en de bijhorende onderdelen van een lift en/of goederenlift zijn niet toegankelijk, behalve voor het onderhoud, de controle en de noodgevallen. De aandrijving bevindt zich : - ofwel in een machinekamer - ofwel in de schacht, met uitzondering van de oleohydraulische liften, waarvoor de aandrijving, met inbegrip van het oliereservoir, zich uitsluitend in een machinekamer moet bevinden. De controleorganen zullen toegankelijk kunnen zijn vanaf de overloop als zij: - geplaatst zijn in een ruimte die voldoet aan de vereisten zoals vermeld in; - deel uitmaken van de bordeswand. Alle liften zijn op hun evacuatie-niveau uitgerust met een mechanisme dat het mogelijk maakt ze terug te roepen naar dat niveau, waarna de lift buiten werking gesteld wordt. Dit mechanisme zal aangeduid worden. De lift zal uitsluitend door een bevoegd persoon weer in werking gesteld kunnen worden. Het geheel bestaande uit één of meer schachten, en uit hun toegangsbordessen die een sas moeten vormen, is omsloten door wanden met Rf 1 h.

De toegangsdeuren tussen het compartiment en het sas zijn zelfsluitend of zelfsluitend bij brand en hebben $R_f \frac{1}{2}$ h.

Het toegangsbordes van de lift(en) mag deel uitmaken van de evacuatieweg.

In een middelhoog gebouw met niet meer dan 6 appartementen per bouwlaag die door eenzelfde trappenhuis bediend worden, mag de gemeenschappelijke hal van die appartementen als sas van de liften dienen. De deuren die uitgeven op de gemeenschappelijke hal van die. Appartementen, mogen openen in de tegengestelde richting van de evacuatie en niet zelfsluitend zijn.

Het geheel van de schachtdeuren moet een stabiliteit bij brand en een vlamdichtheid van $\frac{1}{2}$ h hebben overeenkomstig de NBN 713-020. Dit wordt beoordeeld door de deurwand aan de kant van het bordes aan het vuur bloot te stellen. De bordeswand zal getest worden met de eventuele bedienings- en controleorganen die daarvan deel uitmaken. Wanneer de lift slechts één compartiment aandoet, moeten de wanden van de schacht, bedoeld in , en de schachtdeuren, bedoeld in, niet voldoen aan de respectieve vereisten inzake brandweerstand, stabiliteit bij brand en vlamdichtheid. Toch zijn de wanden van een liftschacht in een trappenhuis massief, doorlopend en onbrandbaar. In de schacht(en) mag geen enkele blusinrichting met water opgesteld staan. In geval van abnormale stijging van de temperatuur van de machine en/of van de controleorganen, moeten de liften zodanig ontworpen en gebouwd zijn dat zij halt kunnen houden op het eerste toegangsbordes dat technisch gezien mogelijk is, maar nieuwe bedieningsbevelen weigeren. In dat geval moet een geluidsalarmsignaal de personen die zich in de cabine bevinden, verwittigen dat zij de lift moeten verlaten wanneer hij stopt; de deuren gaan open en blijven net lang genoeg open opdat de passagiers kunnen uitstappen, dat wil zeggen minstens 15 seconden. De mechanismen die het openen van de deuren mogelijk maken, blijven actief. Deze bediening moet voorrang krijgen op elk ander commando. Als het gebouw uitgerust is met een branddetectie - installatie, moeten de liften teruggeroepen worden naar het evacuatiniveau als er een brand gedetecteerd is buiten de liften en hun bijhorende onderdelen. De schachtdeuren gaan open, en blijven net lang genoeg open opdat de passagiers kunnen uitstappen, dat wil zeggen minstens 15 seconden, waarna de lift buiten werking gesteld wordt. De mechanismen die het openen van de deuren mogelijk maken, blijven actief. De lift zal uitsluitend door een bevoegd persoon weer in werking gesteld kunnen worden.

Veiligheidslichten

De veiligheidsverlichting voldoet aan de voorschriften van de NBN L 13-005 (fotometrische en colorimetrische voorschriften) en C 71-100 (installatieregels en instructies voor de controle en het onderhoud) en C 71598-222 (autonome noodverlichtingstoestellen). De evacuatiewegen, de vluchterrassen, de overlopen, de liftkooien, de zalen of lokalen die toegankelijk zijn voor het publiek, de lokalen waarin de autonome stroombronnen of de pompen voor de blusinstallaties opgesteld zijn, de stookafdelingen en de voornaamste borden, zijn voorzien van een veiligheidsverlichting met een horizontale verlichtingssterkte van ten minste 1 lux ter hoogte van de grond of van traptreden, in de as van de vluchtweg; op plaatsen van de vluchtweg waar een gevaarlijke toestand bestaat, bedraagt de minimale horizontale verlichtingssterkte 5 lux. Deze gevaarlijke plaatsen kunnen bijvoorbeeld zijn : een richtingsverandering, een kruising, een overgang naar trappen, onvoorzien hoogteverschillen in het loopvlak. Deze veiligheidsverlichting mag gevoed worden door de normale stroombron, maar valt deze uit, dan moet de voeding geschieden door één of meer auton(o)m(e) stroombron(nen). Autonome verlichtingstoestellen aangesloten op de kring die de betrokken normale verlichting voedt, mogen eveneens gebruikt worden voor zover zij alle waarborgen voor een goede werking bieden.

Inrichtingen voor melding, waarschuwing, alarm en brandbestrijdingsmiddelen.

Deze inrichtingen worden bepaald op advies van de bevoegde brandweer. In de gebouwen zijn inrichtingen voor melding en brandbestrijding verplicht.

Aantal en plaats van de toestellen voor brandmelding, waarschuwing, alarm en brandbestrijding.

Het aantal toestellen wordt bepaald door de afmetingen, de toestand en het risico in de lokalen. De toestellen worden in voldoende aantal oordeelkundig gespreid, zodat zij elk punt van de betrokken ruimte kunnen bedienen. De toestellen die menselijke interventie vergen, worden aangebracht op zichtbare of helder aangeduide plaatsen die in alle omstandigheden vrij bereikbaar zijn. Zij bevinden zich onder meer nabij uitgangen, op overlopen, in gangen en worden derwijze aangebracht dat zij de circulatie niet hinderen en niet beschadigd of aangestoten kunnen worden. De buiten geplaatste toestellen worden desnoods tegen alle weersomstandigheden beschut.

5.2 DUURZAAMHEID

EPB-eisen voor het project;

- E-peil= Max E 30
- S-Peil= Max S 28 Compensatiemogelijkheid: een S-peil van S29 is toegelaten indien een E-peil van E20 of lager wordt behaald
- De scheidingsconstructies moeten voldoen aan de maximale U-waarden of minimale R-waarden= Zie tabel <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/u-waarden-huidig>
- Het gebouw moet voldoen aan de minimeisen voor ventilatie. <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen/ventilatie-eisen>
- Het risico op oververhitting dient voor elke wooneenheid beperkt te worden. <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen/beperken-van-oververhitting>
- Minimum hoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen moet 25 kWh/m².jaar bedragen. Indien niet aan deze eis is voldaan, verstrengt het E-peil met 15%. <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisen/verplicht-aandeel-hernieuwbare-energie>

Installatie-eis: centrale verwarming met water als warmteafgiftemedium moet voorzien zijn op lage temperatuur . Een dimensioneringsnota toont aan dat de ontwerpvertrektemperatuur van het warmteafgiftesysteem maximaal 45° is. Indien niet aan deze eis is voldaan, verstrengt het E-peil met 15%. <https://www.vlaanderen.be/nieuwe-verwarmingsinstallatie-kiezen/naar-woningverwarming-met-warmtepomp-of-warmtenet/stap-2-verwarming-op-lage-temperatuur> , <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/technieken/verwarming-koeling-en-sanitair-warm-water/systeem/afgifte-huidig/dimensioneringsnota-huidig>

Vragen en antwoorden voor EPB- wegwijzer 2023; (Figuur 20)

Wat zijn de verplichtingen voor mijn situatie?

In welk jaar werd de omgevingsvergunning aangevraagd of werden de werken aan de gemeente gemeld?

in 2023

Geef aan wat van toepassing is

De geplande werken vereisen een verplichte medewerking van een architect.

Verfijn verder het toepassingsgebied. Het betreft

Een situatie, die niet overeenkomt met één van bovenstaande opties

Speciale gevallen. Het betreft een

Geen van bovenstaande gevallen

Wat is de aard van de werken?

Nieuwbouw (of gelijkwaardig)

Welke bestemming heeft het gebouw of deel van het gebouw

Wonen

Figuur
42

5.3 HEMELWATER

Vanaf 29 september 2016 moet elk op te richten gebouw, constructie of aan te leggen verharding groter dan 40m² aan de normen van de verordening voldoen, ook als deze is vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunningsplicht.

Algemeen uitgangsprincipe:

- Regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk recupereren.
- Resterend hemelwater infiltreren of bufferen
- Pas in laatste instantie met vertraging afvoeren;
- De minimale volumes van hemelwaterputten worden opgetrokken;
- Een hemelwaterput moet verplicht geplaatst worden bij verbouwing of uitbreiding aan bestaande gebouwen;
- Het opvangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor toepassingen waar geen drinkwaterkwaliteit voor nodig is, waaronder toiletspoeling, kuiswater, wasmachine en buitengebruik;
- Het buffervolume en de infiltratieoppervlakte van de verplichte infiltratievoorziening wordt vergroot;
- Het buffervolume voor grote verharde oppervlakten wordt vergroot, wanneer om technische redenen geen infiltratievoorziening kan aangelegd worden;
- De mogelijkheid om verplichtingen met betrekking tot hemelwater collectief op te nemen wordt ingevoerd.

5.4 AKOESTIEK

BN S 01-400-1 (2022) Akoestische criteria voor woongebouwen.

Norm bepaalt vereisten waaraan afgewerkte woningen moeten voldoen op het vlak van lucht-, contactgeluid en gevelisolatie, lawaai van de technische uitrustingen en de nagalmbeheersing in een specifieke ruimte.

3 akoestische prestatieniveaus:

- Klasse C: Laagste prestatieniveau
- Klasse B: Middelste prestatieniveau
- Klasse A: Hoogste prestatieniveau

Zie handleiding via Buildwise.

5.5 TOEGANGKELIJKHEID

Sinds 1 maart 2010 geldt de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor Toegankelijkheid. De verordening geldt bij nieuwbouw, verbouwingen of uitbreidingen van gebouwen die publiek toegankelijk zijn (denken we aan winkels, banken, overheidsgebouwen). De opdrachtgever moet ervoor zorgen dat iedereen het gebouw kan betreden, ook rolstoelgebruikers, mensen met een kinderwagen, slechtzienden, grotere personen, mensen met een ledemaat in het gips enz.

De gewestelijke verordening maakt onderscheid naargelang de oppervlakte van de toegankelijke ruimtes.

Is de publiek toegankelijke ruimte kleiner dan 150m² (kleine bakkerijen, slagers, cafés,...), dan moet minstens de toegangsdeur toegankelijk zijn (breed genoeg, niet enkel via trapjes te bereiken)

Gebouwen die bestaan uit verschillende verdiepingen, groter zijn dan 150m² en kleiner dan 400 m², die op elke verdieping dezelfde functie aanbieden moeten minstens het gelijkvloers toegankelijk te maken. Een lift mag dus, maar moet niet.

Gebouwen groter dan 400m² moeten volledig toegankelijk zijn. Restaurants en cafés die op het gelijkvloers zitruimte en sanitair voorzien, hoeven enkel die verdieping toegankelijk te maken, ongeacht of ze al dan niet groter zijn dan 400m². Voor grotere appartementsblokken, vanaf meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden, moeten de gemeenschappelijke delen (de hal, de lift, de garage,...) én de toegangsdeur tot elke wooneenheid aan deze verordening voldoen.

Wanneer een hotel of andere accommodatie meer dan 10 kamers telt, moet minstens één kamer toegankelijk zijn.

Voor gebouwen groter dan 7500 m² moet advies ingewonnen worden bij een erkend adviesbureau toegankelijkheid, zodat deze constructieve en kostenbesparende tips geven vóór de bouwwerken.

Ook het pad naar het gebouw moet voldoen aan de verordening.

De verordening legt voorwaarden op aan de stedenbouwkundige vergunning. Zo zal ze haar effect in de praktijk niet missen. Om de nieuwe regelgeving te verspreiden werd het Handboek Toegankelijkheid publieke gebouwen External website gelanceerd, een website waar architecten en ontwerpers de normen en veel goede voorbeelden terugvinden. Architecten en ambtenaren vinden hier onder meer een checklist zodat zij op een eenvoudige wijze kunnen nagaan of een gebouw aan de voorwaarden voldoet.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening geldt in heel Vlaanderen.

5.6 ARCHEOLOGIE

Je voert het archeologisch onderzoek uit volgens de richtlijnen uit de Code van Goede Praktijk. Een vooronderzoek start met een bureauonderzoek van bestaande bronnen. Op basis daarvan bepaal je over er bijkomend onderzoek op terrein nodig is:

- Een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem
- Een vooronderzoek met ingreep in de bodem

Voor een vooronderzoek met ingreep in de bodem vraag je een toelating aan via het Archeologieportaal aan het agentschap of de erkende dienst onroerend erfgoed van de gemeente. Voor je van start gaat op het terrein, meld je via dezelfde weg ook de aanvang van het onderzoek. Op basis van het vooronderzoek maak je vervolgens een archeologienota op.

Je bepaalt de impact van de geplande werken op het aanwezige archeologische erfgoed. In sommige gevallen is geen verdere actie nodig omdat er geen archeologisch erfgoed aanwezig is, omdat het erfgoed onvoldoende kennispotentieel bevat of omdat de werken een erfgoed niet zullen schaden.

6 ONDERZOEK NAAR HET TE HANTEREN PRIJSBELEID

6.1 BOUWKOSTEN

Soort bouwkost	% of €
Ereloon architect	7% op constructiekosten
Ereloon ingenieur	3% op constructiekosten
Ereloon veiligheidscoördinator	1% op constructiekosten
Ereloon EPB-rapporteur	650-950€ per eenheid
Polis ABR	1% op de constructiekosten en studiekosten
Verzekering décennale aansprakelijkheid	1% op de constructiekosten en studiekosten
Polis borgstelling Wet Breynne	1,5% op constructiekosten en studiekosten
Marketingkosten	2% op verkoop inkomsten
Commissie vastgoedmakelaars	2% op verkoop inkomsten
Sloopwerken	50 à 60€ per m²
Asbestattest	650€ per unit

6.2 AANKOOPKOSTEN

Voor de grondwaarde komen we uit op €594 252,12.

kostprijs grondverwerving	
berekende residuele waarde	€ 594.252,12
terugkoppeling uit tabblad 04. Residuele waardebepaling	
aankoopkosten	
tarief registratierechten (%):	4%
tarief schrijfkosten (%):	2,50%
totaal aankoopkosten	€ 36.268,91
TOTAAL	€ 557.983,21
TOTAAL /m²	478,479122

6.3 VERKOOPOPBRENGSTEN

Hieronder volgt een tabel met de gekozen functies, gecombineerd met de verkoopprijs per m². Opbrengsten worden bepaald aan de hand van een analyse van vergelijkingspunten. De prijs is een gemiddelde van drie vergelijkingspunten per functie. Deze leunen zo goed mogelijk bij het te realiseren project.

Type	Lijst met vergelijkingspunten	Gemiddelde verkoopprijs in € per m2 (excl. BTW)
Woonfunctie-appartement-marktconform	1. Hundelgemsesteenweg 307, 9050 Gentbrugge 2. Hundelgemsesteenweg 176, 9050 Gentbrugge 3. Kerkstraat 49, 9050 Gentbrugge	4100 €/m2
Handelsruimte	1. Braemstraat 1, 9050 Gentbrugge 2. Schooldreef 16, 9050 Gentbrugge	3950 €/ m2

Golden Real Estate

“Solid as gold”



Wie zijn we?

Golden Real Estate werd opgericht door vijf jonge, gemotiveerde ondernemers met verschillende achtergronden die een passie voor vastgoed delen. We leerden elkaar kennen tijdens een project in de opleiding vastgoed op de hogeschool Gent en merkten al snel dat we elk een set talenten hadden die elkaar perfect aanvulden. Zo werd een gouden team geboren. Een combinatie van bouwtechnische kennis, architecturale vaardigheden, commerciële aanleg, maar vooral een voorliefde voor vastgoed, maken van ons een uitermate capabele ploeg die als een goed geoliede machine draait.

Na het afronden van onze opleiding en behalen van ons diploma besloten we de handen in elkaar te slaan en te werken aan een gemeenschappelijk project. Gezien de vele talenten en interesses die aanwezig zijn in onze groep leek het ons opportuun om de weg van projectontwikkeling in te slaan, aangezien dit veel aspecten van het vastgoed combineert.

Dankzij enkele goede connecties die we reeds hadden binnen de vastgoedwereld, ontvingen we belangrijke adviezen en spelregels die ons onmiddellijk op het goede pad zetten. Zo haalden we niet lang na onze oprichting ons eerste project binnen. We kochten in Beveren-Waas een grond op waar we meerdere appartementen oprichtten. Het project was een succes, zowel op vlak van duurtijd van de ontwikkeling als de verkoop. We waren meteen goed gelanceerd voor dit avontuur. Sindsdien zijn we stabiel blijven groeien als bedrijf. Onze projecten in alle soorten en maten over heel Vlaanderen zijn hiervan het beste bewijs.

Wat willen we bereiken?

In onze ogen is the sky the limit. We zullen blijven werken om continue groei te verzekeren om zo een van de grootste spelers in Vlaanderen te worden, en wie weet, daarna uit te breiden naar de rest van België en misschien zelfs daarbuiten.

Het doel van ons bedrijf is om kwaliteitsvol, residentieel vastgoed te ontwikkelen in verstedelijkte gebieden in alle soorten en maten, voor een breed doelpubliek. Zo hebben we bijvoorbeeld in het verleden al aan serviceflats gewerkt, maar ook aan luxeappartementen.

Onderdak is een van de drie basisbehoeften en dus maken we er onze missie van om woongebouwen van de best mogelijke kwaliteit te voorzien. Geen half werk om een snelle som geld te verdienen bij ons.

We willen in deze snel veranderende wereld en maatschappij een bedrijf zijn dat altijd blijft innoveren. Klimaatverandering, schaarste, prijsstijgingen, het zijn uitdagingen waar heel de wereld, en bijgevolg ook de vastgoedsector, mee te maken heeft. Het is aan ons om manieren te bedenken om beter met deze uitdagingen om te gaan dan onze concurrenten, om zo aan onze (potentiële) klanten te tonen dat wij de beste keuze zijn als het om projectontwikkeling van residentieel vastgoed gaat.

Hoe zullen we dat bereiken?

Om Golden Real Estate tot een grote speler te doen uitgroeien, is het kwestie van zoveel mogelijk projecten te vinden, op te starten en tot een goed eind te brengen, om zo onze naam op een goede manier te verspreiden. We zijn nog een jong bedrijf, dus we zijn ons ervan bewust dat we niet teveel hooi op onze vork mogen nemen. We mikken op een realistische groei in het aantal jaarlijkse projecten dat we aannemen om zo jaar na jaar groter te worden.

Om als bedrijf te blijven groeien moeten we uiteraard professionals overtuigen om voor ons te komen werken. Jonge mensen die onze visie en passie voor vastgoed en projectontwikkeling delen. Daarom hebben we contacten gelegd met Vlaamse middelbare- en hogescholen, om toekomstige vastgoedprofessionals te helpen met stages en ze daarna hopelijk te overtuigen voor ons te komen werken.

Een van de dingen waar we het meeste belang aan hechten is de timing van onze projecten. We zien erop toe dat die ten allen tijde goed opgevolgd en uitgevoerd worden zodat onze bouwwerken nooit teveel vertraging oplopen. We hechten hier veel belang aan omdat we als projectontwikkelaars vanzelfsprekend met veel verkopen op plan werken. Het gebeurt vandaag de dag te vaak dat mensen die een woonst op plan kopen hier veel te lang op moeten wachten en bijgevolg met veel onzekerheden kampen. Uiteraard zijn vertragingen niet ten allen tijde volledig te vermijden, maar dankzij ons hands-on supply chain management, uitstekende connecties met leveranciers en prima tijdsmanagement, zorgen we ervoor dat onze klanten duidelijkheid en punctualiteit krijgen.

Op vlak van innovatie in verband met de klimaatsverandering willen we ons steentje bijdragen aan de wereld van morgen omdat we vinden dat de bouwsector hierin een grote verantwoordelijkheid draagt. Door zoveel mogelijk te investeren in klimaatvriendelijke oplossingen, denk aan elektrische machines en voertuigen, het gebruik van duurzame grondstoffen en het zoveel mogelijk recycleren en recupereren van bouwmaterialen, willen we koploper in onze sector worden als het over een groen beleid gaat.

Waar staan we voor?

Golden Real Estate staat voor innovatie, transparantie, punctualiteit en veelzijdigheid.

Innovatie

Als team van jonge professionals staan we open voor elke vorm van innovatie. We hechten hier veel belang aan omdat we in een sector werken die dit ook vereist. Daarom spenderen we veel tijd en middelen om mee te zijn met de nieuwste trends en ontwikkelingen. Zo zijn we onze concurrenten steeds een stap voor en kunnen we onze klanten de laatste nieuwe innovaties aanbieden.

Transparantie

Een van onze grootste pijlers is onze transparante manier van werken, zowel met onze klanten als met onze leveranciers. Het zorgt ervoor dat alle processen sneller en vlotter verlopen en dat de stakeholders van onze projecten ons kunnen vertrouwen. Klanten die bijvoorbeeld een woning op plan kopen, krijgen een zeer gedetailleerde tijdlijn over hoe en wanneer de werken zullen verlopen en zullen een bijgewerkte planning krijgen, mochten er veranderingen plaatsvinden. Zo komt er nooit iemand voor verrassingen te staan. Mocht er toch zwaar afgeweken worden van een planning, zullen wij hiervoor onze verantwoordelijkheid nemen.

Punctualiteit

Hier moeten weinig woorden aan vuilgemaakt worden. Het spreekt voor zich dat tijdmanagement een cruciale factor is voor een projectontwikkelingsfirma. We staan bekend om onze voortreffelijke timing en zullen hard werken om dit zo te houden.

Veelzijdigheid

Zoals eerder vermeld staan we bij Golden Real Estate ook bekend om onze veelzijdigheid. Zo lang het om residentieel vastgoed in verstedelijkte gebieden gaat, zijn de meeste projecten voor ons een optie. Studentenhuisvesting, serviceflats, (luke)appartementengebouwen, ... Bij ons is het allemaal mogelijk.

Wat voor imago willen we uitstralen?

Als redelijk nieuw projectontwikkelingsbedrijf willen we overkomen als jong en ambitieus, want dat zijn we ook. We willen tonen aan de buitenwereld dat je ook als jonge professional een succesvol bedrijf kunt opstarten en hiervoor niet jaren moet wachten om ervaring op te doen! Ook al lukt het de eerste keer niet, dan is dat leergeld voor toekomstige projecten.

Wat we boven alles willen uitstralen is vertrouwen. Zonder vertrouwen tussen ons en onze klanten en leveranciers, kan een firma als de onze niet werken. We willen dat onze klanten weten dat ze gerust kunnen slapen wanneer ze bij ons kopen. We willen een glimlach op de gezichten van onze leveranciers toveren wanneer ze weer met ons kunnen samenwerken. Want uiteindelijk vat het vertrouwen in ons alles samen waar we voor staan. Wie in ons gelooft, gelooft in onze innovatie, transparantie, timing, veelzijdigheid, eerlijkheid, ...

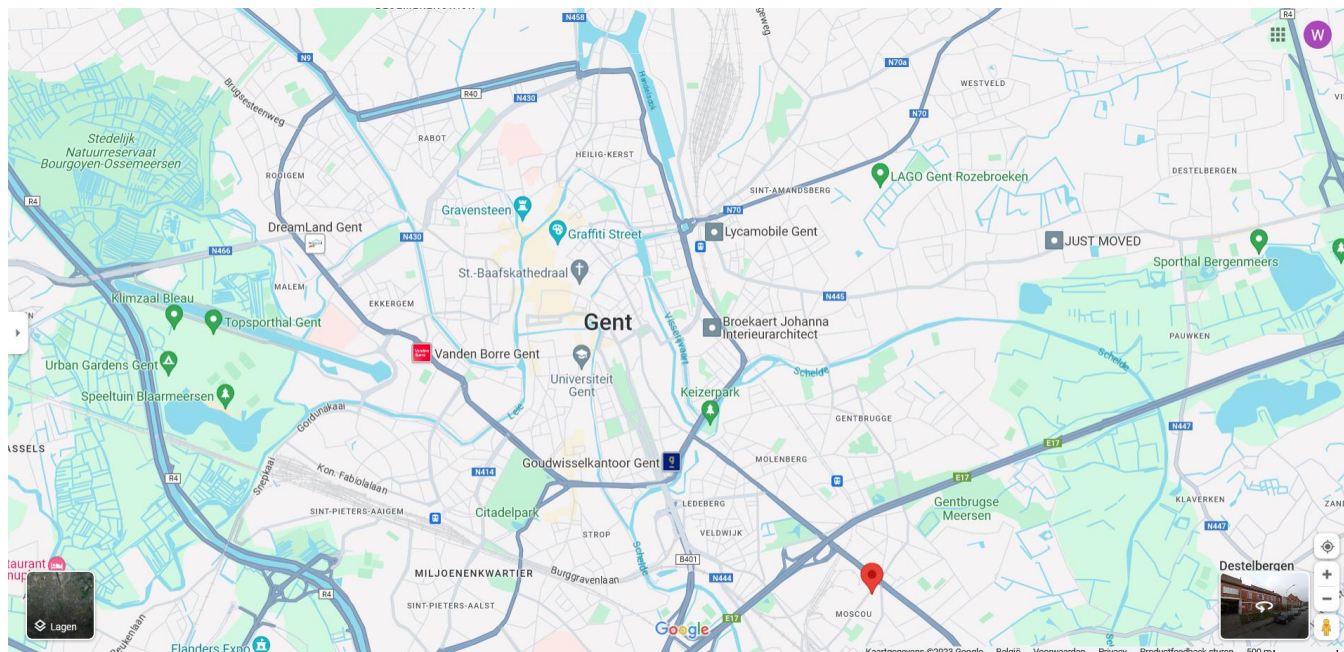
8 RUIMTELIJKE INVULLING VAN HET BOUWPROJECT

8.1 SITUERING VAN DE SITE

De Jules de Saint-Genoisstraat 27 geniet van een uitstekende ligging, met name in het charmante Gent. Deze locatie biedt het beste van twee werelden: de rust van een residentiële straat en de nabijheid van het bruisende stadsleven. Op slechts een steenworp afstand van het historische centrum van Gent, kunnen bewoners profiteren van de rijke cultuur, historische architectuur en gezellige sfeer die de stad te bieden heeft.

Met openbaar vervoer in de buurt en gemakkelijke toegang tot belangrijke verbindingswegen, is het adres gunstig gelegen voor zowel pendelaars als stadsbewoners.

Bovendien bevinden zich in de directe omgeving van de Jules de Saint-Genoisstraat 27 voorzieningen zoals winkels, restaurants en scholen, waardoor het een praktische keuze is voor gezinnen en professionals. Kortom, deze locatie biedt het beste van zowel de stedelijke als de residentiële wereld, waardoor het een bevoorrechte plek is om te wonen in de stadsrand van Gent.

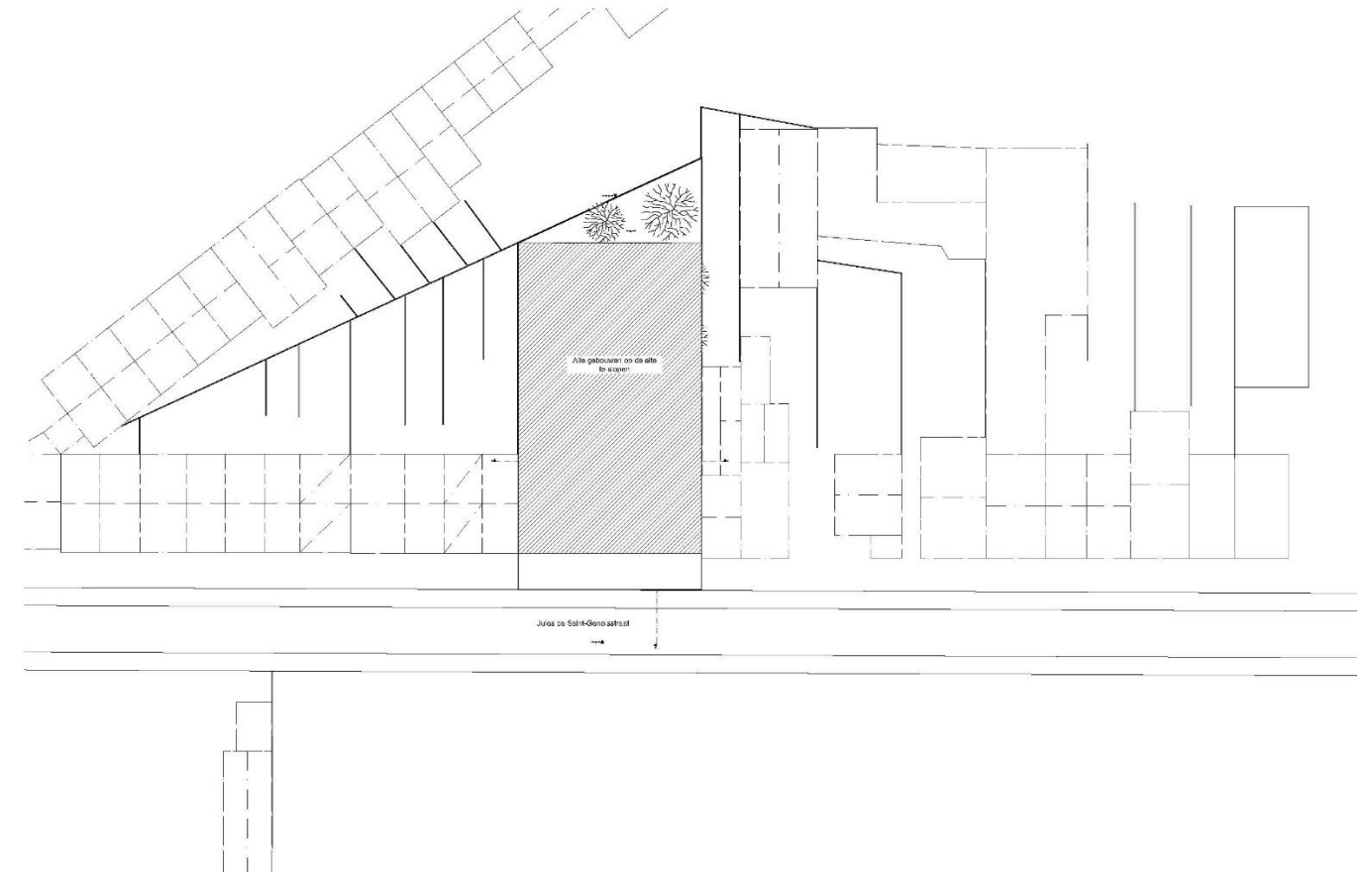


Figuur 43: Situering van de site

8.2 MASTERPLAN SITE

Hieronder wordt een omgevingsplan weergegeven van de zeer nabije omgeving van het perceel. Het gearceerde deel zijn de bestaande gebouwen die gesloopt worden. De site en nieuwe project behoort thuis in een reeks van rijwoningen. Er is een 6-tal meter tussen de rooilijn en de bouwlijn. Aan de overkant van de straat is een oude site van de NMBS gelegen. Deze wordt in de toekomst ook aangepakt, maar de exacte plannen hierover zijn er nog niet.

De zuidoostelijk gerichte tuin zorgt ervoor dat de terrassen steeds kunnen genieten van een aangename zonnestanden.



Figuur 44: Masterplan site (Archicad)

De voorgevel bestaat uit een gevelsteen met een grijze tint, door de witte horizontale lijnen wordt er gezorgd voor een horizontaliteit in de reeks van rijwonen. De hoge ramen die over de volledige verdiepingshoogte reiken, brengen enerzijds veel licht binnen en zorgen anderzijds voor de nodige privacy. Ook is er een zekere symmetrie terug te vinden door het gebruik van dezelfde ramen en dakuitbouwen.

8.3 PLANNEN

8.3.1 GELIJKVLOERS

Onderstaande plattegrond geeft ons een beeld over de indeling van het perceel op de gelijkvloerse verdieping. Links aan de voorzijde is er een doorgang voorzien om naar de achterkant van het gebouw en de tuin te gaan. Via de doorgang is het ook mogelijk om de fietsenberging, afvalruimte en technische ruimte te bereiken. Ook kan het mindervalide appartement dat aan de achterzijde van het gebouw gelegen is betreden worden langs de linkerkant. Bij dit appartement wordt er extra aandacht gegeven aan het gebruik van een rolstoel met zijn nodige draaicirkel, wat zorgt voor een grotere oppervlakte. Het interieur van het mindervalide appartement wordt weergegeven in de visualisaties onder het grondplan.

Achter het gebouw is er een plaats voorzien voor zowel auto's als fietsen, brommers, steps. Inclusief een mindervalide parking.

Aan de voorzijde is er een handelsruimte beschikbaar met een eigen ingang van 86m². Hiernaast is er een privé ingang voor de wooneenheden die gelegen zijn op de bovenstaande verdiepingen. Deze kunnen betreden worden met zowel een lift als trap.

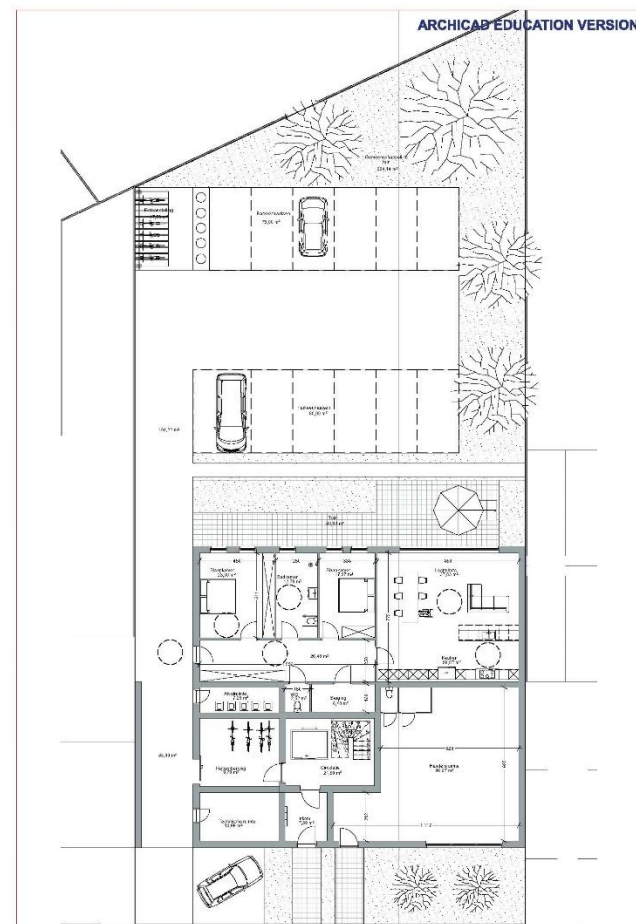


Figuur 45: Voorgevel project (Archicad)

De achtergevel geeft net als de voorgevel een symmetrische indruk met een horizontaal gevoel. Er zijn grotere glaspartijen die ervoor zorgen dat de leefruimtes goed veel licht kunnen binnenkrijgen. Iedere woonunit beschikt over een eigen privé terras/balkon. Daarnaast is er nog de gemeenschappelijke tuin.



Figuur 46: Achtergevel Project (Archicad)



Figuur 47: Grondplan gelijkvloers



Figuur 48: Render leefruimte mindervalide appartement (Archicad)

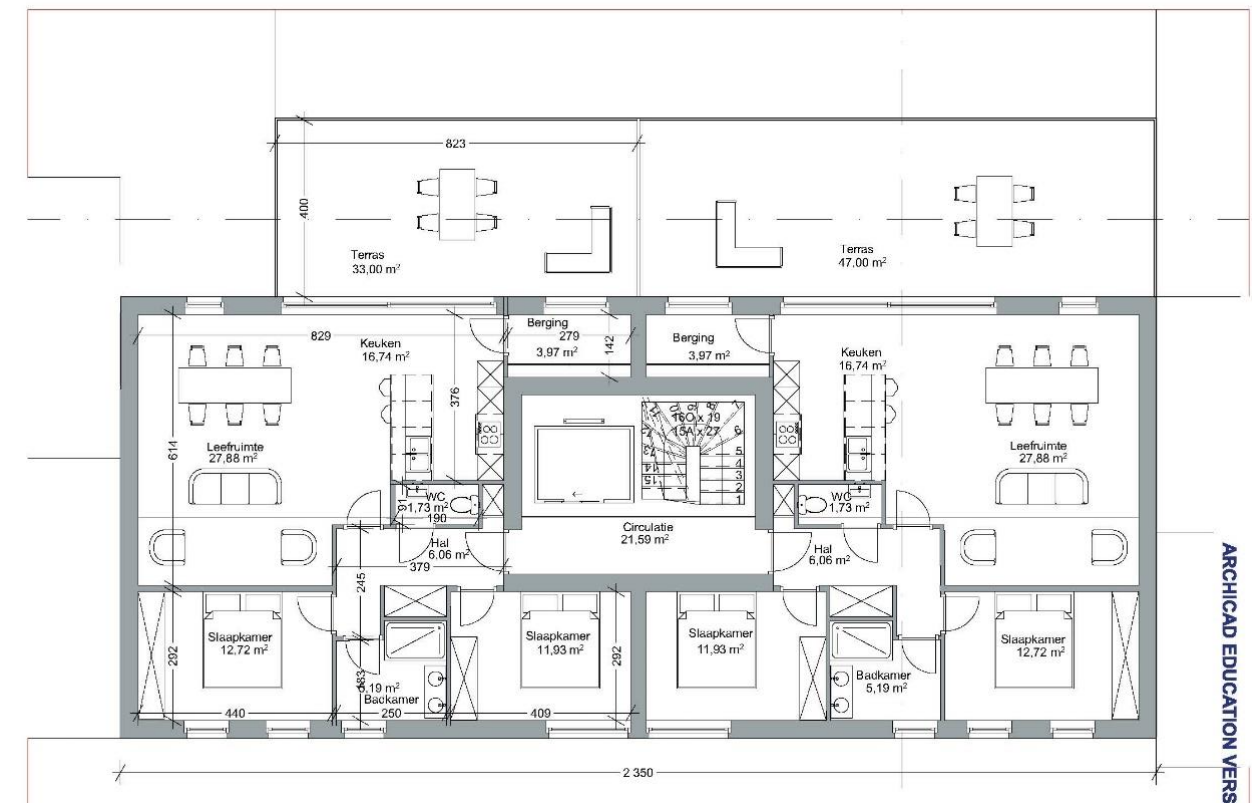


Figuur 49: Render slaapkamer mindervalide appartement (Archicad)

8.3.2 VERDIEPING 1

De 1^{ste} verdieping bestaat uit 2 appartementen die gespiegeld zijn aan elkaar met elk een oppervlakte van 88m². Enkel hun buitenruimte/terras is verschillende van oppervlakte.

Het appartement kan betreden worden via de gemeenschappelijke traphal naar de hal van het appartement. Van hieruit kunnen de 2 slaapkamers en badkamer betreden worden. Deze liggen aan de voorzijde van het gebouw. Verder is er nog een aparte toilet en opbergruimte voorzien in de hal. De leefruimte en keuken vormen 1 geheel wat zorgt voor een ruimt gevoel, ook door de grote glasoppervlakte komt er veel licht naar binnen.



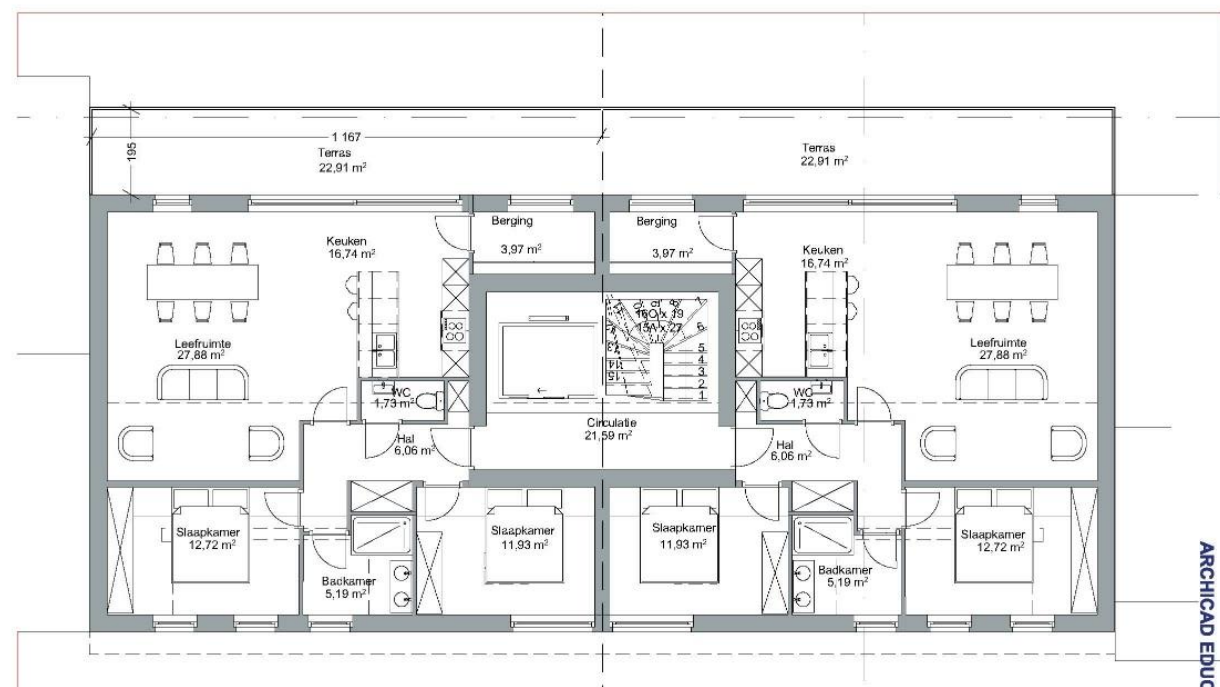
Figuur 50: Grondplan appartementen verdieping 1 (Archicad)



Figuur 51: Render leefruimte appartement (Archicad)

8.3.3 VERDIEPING 2

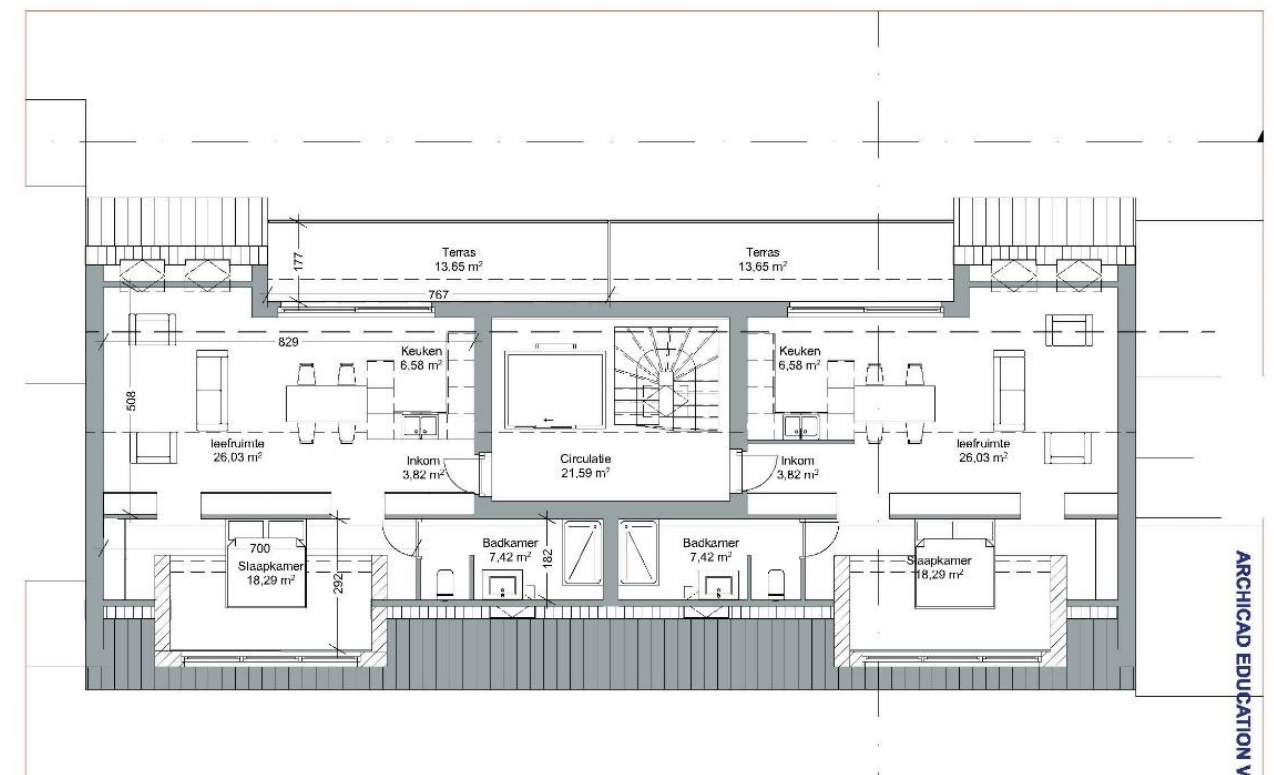
Op de 2^{de} verdieping vinden dezelfde indeling als het appartement op de 1^{ste} verdieping, hierbij is er enkel het verschil dat de appartementen beschikken over een balkon met een oppervlakte van 22m². Ook deze terrassen zijn gelegen aan de tuinzijde met zuidoostelijke oriëntatie.



Figuur 52: Grondplan appartementen verdieping 2 (Archicad)

8.3.4 VERDIEPING 3 / DAKVERDIEPING

Op de bovenste verdieping vinden we 2 studio's van 58m² die ook hier aan elkaar gespiegeld zijn. Als de studio betreden wordt, is er direct de open keuken met leefruimte, waaruit het inpandig terras toegankelijk is via een groot schuifraam. In de leefruimte is er een grote kastenwand voorzien wat zorgt voor veel opbergruimte. Ook hier wordt de slaapkamer met ensuite badkamer voorzien aan de voorzijde van het gebouw. Door de toevoeging van de dakuitbouw wordt er een aangename loopruimte, extra ruimte en natuurlijk lichtinval gecreeerd.



Figuur 53: Grondplan studio's verdieping 3 (Archicad)



8.4 PARKEERBALANS

Zoals in bovenstaande plannen te zien is, voorzien wij genoeg privé parkeer gelegenheid op het perceel voor zowel fietsers als auto's. Verder kan er ook gratis geparkeerd worden op straat met de rijrichting mee.

Voor auto's voorzien wij achteraan het gebouw 12 volwaardig parkeerplaatsen waarvan 1 mindervalide parkeerplaats. Deze kunnen mee aangekocht worden met de woonentiteiten of in 2^{de} instantie door buurtbewoners. Verder zijn er vooraan 3 parkingplaatsen voorzien die bij de handelsruimte kunnen horen.

Voor fietsen is er zowel binnen als buiten plaats voorzien. In het gebouw is er een afgesloten fietsenberging voorzien. Deze bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping en is bereikbaar via de oprit. Daarnaast is er ook achteraan het perceel een overdekte fietsenstalling voorzien, hierdoor is er voldoende plaats voor bewoners en bezoekers.

8.5 OPPERVLAKTEVERDELING

In onderstaande tabellen worden de oppervlaktes van alle ruimten duidelijk weergegeven. Hieruit kunnen we dan verschillende totalen en samenvattende getallen afleiden.

Zo heeft ons gebouw een vloer-terrein index van 71% en zijn er 60 woningen per hectare.

	BINNENRUIMTE													
	gelijkvloers			eerste verdieping			tweede verdieping			derde verdieping			samenvatting	
categorie	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	totaal
privatief - commercieel	1	86,0	86,0										1	86,0
privatief - residentieel														
APP. 0.1	1	156,0	156,0										1	156,0
APP. 1.1				1	88,9	88,9							1	88,9
APP. 1.2				1	88,9	88,9							1	88,9
APP. 2.1							1	88,9	88,9				1	88,9
APP. 2.2							1,0	88,9	88,9				1	88,9
STUD. 3.1										1	58,0	58,0	1	58,0
APP. 3.2										1	58,0	58,0	1	58,0
gemeenschappelijk- residentieel														
PARKEERRUIMTE														
INKOMPTRAFHALL	1	21,6	21,6	1	21,6	21,6	1	21,6	21,6	1	21,6	21,6	4	86,4
FIETSENBERGING	1	17,8	17,8										1	17,8
BERGING VUILNIS	1	9,9	9,9										1	9,9
TELLERLOKAAL														
TOTAAL			291,3			199,5			199,5			137,6	14	827,7

	BUITENRUIMTE										
	op volle grond			terras uitpandig			terras inpandig			samenvatting	
categorie	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	opp.	totaal	aantal	totaal
privatief - commercieel											
privatief - residentieel											
APP. 0.1				1	67,5	67,5				1	67,5
APP. 1.1				1	33,0	33,0				1	33,0
APP. 1.2				1	47,0	47,0				1	47,0
APP. 2.1				1	22,9	22,9				1	22,9
APP. 2.2				1	22,9	22,9				1	22,9
STUD. 3.1							1	13,7	13,7	1	13,7
APP. 3.2							1	13,7	13,7	1	13,7
gemeenschappelijk- residentieel											
PARKEERRUIMTE	15	12,5	193,0							15	193,0
INKOMSTRAPHALL										1	17,5
FIETSENBERGING	1	17,5	17,5								
BERGING VUILNIS											
TELLERLOKAAL											
TOTAAL			210,5			193,3			27,3	23	431,2

totaal ondergronds	0	
totaal bovengronds (BVO)	827,7	
totaal buitenruimte	431,2	
aantal units	8	
gemiddelde opp/unit	103,46	
oppervlakte terrein	1166,16	
V/T	0,71	71%
woningen/hectare	60	7/1166,16*10000

8.6 VISIE OP GEHANTEERDE TECHNIEKEN

8.6.1 VERWARMING

Voor het verwarmen van het gebouw hebben we gekozen voor een collectief verwarmingssysteem. Hierbij wordt er door middel van een centrale warmtepomp warmte uit de buitenlucht gehaald en omgezet naar bruikbare warmte voor het gebouw. Via een distributiesysteem wordt de verwarmde lucht of het warme water verspreid over de verschillende wooneenheden en verwarmde gemeenschappelijke delen. Elke wooneenheid heeft zijn eigen warmteafgiftesysteem, zoals vloerverwarming of radiatoren. Door middel van een regelsysteem kunnen de bewoners zelf hun temperatuur regelen.

Er zijn verschillende voordelen van dergelijk systeem. Het gebruik van een warmtepomp is duurzaam, omdat het draait op hernieuwbare energie. Ook door het gebruik van 1 gemeenschappelijke centrale warmtepomp, kunnen

de kosten gespreid worden en hoeft niet elke bewoner een eigen, aparte warmtepomp aan te kopen. Dit zorgt ervoor dat ze deze niet moeten installeren op hun balkon of terras.

8.6.2 ELEKTRICITEIT

Voor het genereren van elektriciteit hebben wij gekozen voor te investeren in zonnepanelen. Deze duurzame en hernieuwbare bron gaat energie uit het zonlicht gaan genereren. Hierdoor wordt de algemene energiekost gedrukt en moet er minder elektriciteit van het net aangekocht worden.

Zonnepanelen brengen alleen maar voordelen met zich mee:

- Hernieuwbare energiebron
- Milieuvriendelijk: ze produceren geen schadelijke emissies tijdens de opwekking
- Lange levensduur
- Financiële subsidies
- Stijging van de woonwaarde
- Onderhoudsarm

8.6.3 HEMELWATER

Door de grote dakoppervlakte is het belangrijk dat we ervoor zorgen dat het regenwater goed opgevangen en verwerkt wordt. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van goten en regenpijpen. Deze staan in verbinding met een grote ondergrondse hemelwaterput. Het opgevangen regenwater kan hergebruikt worden voor verschillende zaken, zo kunnen de bewoners het water gebruiken voor het wassen van hun auto of het bewateren van verschillende bloemen en planten. Ook kan ervoor gekozen worden dat het water gebruikt wordt voor het doorspoelen van het toilet, op die manier wordt er drinkbaar water bespaart.

Naast het opvangen en opslaan van regenwater, wordt er ook een groot deel geïnfiltreerd in de ondergrond. Zo bestaat de oprit en parking uit waterdoorlaatbare ondergrond. Hierdoor wordt de grondwaterstand op peil gehouden. Verder zorgt het geïnfiltreerde water ook dat de vegetatie in de omgeving kan blijven groeien door de constante aanwezigheid van water. Bij hevige regenval wordt de druk op riolen en waterzuiveringsinstallaties verminderd.

9 DE UNIQUE SELLING PROPOSITION VAN DE ONTWIKKELING

9.1 WORDT ER INGESPEELD OP DE WENSEN VAN HET DOELPUBLIEK?

Dankzij onze marktstudie in punt 3 van deze bundel kwamen we tot de vaststelling dat de vraag naar appartementen de laatste jaren enorm is toegenomen in Gent. Bovendien bleek dat de grootste demografische groep in de wijk Moscou-Vogelhoek mensen tussen de 25 en 44 jaar oud betreft. Daarnaast bestaat ongeveer 35% van de huishoudens in de wijk uit alleenstaanden.

Deze gegevens leidden ons tot de conclusie dat appartementen ideaal zouden zijn voor ons project. Het speelt perfect in op de behoeften van ons doelpubliek.

9.2 WORDT ER GEMIKT OP VERSCHILLENDE DOELGROEPEN? WAAROM WEL OF WAAROM NIET

We hebben ervoor gekozen om in te zetten op de doelgroep die het meest vertegenwoordigd is in de wijk Moscou-Vogelhoek namelijk de volwassenen tussen de 25 en 44 jaar oud. We doen dit om de risico's zoveel mogelijk te spreiden en leegstand te vermijden. Door ons te richten op een specifieke doelgroep kunnen we marketinginspanningen, voorzieningen en diensten afstemmen op de doelgroep.

Daarnaast wordt het beheer van ons project eenvoudiger wanneer we een homogene groep huurders hebben. Het leidt tot een efficiënter operationeel beheer, omdat we beter in staat zijn om te voldoen aan specifieke behoeften en verwachtingen van de doelgroep en erop in te spelen.

Verder beperken we het risico van de verhuurders ook door drie appartementen/studio's te verhuren aan specifiekere groepen terwijl ook de volwassenen tussen de 25 en 44 jaar er kunnen intrekken. Zo is het appartement op het gelijkvloers perfect aangepast aan mindervaliden en ouderen. De studio's op zolder kunnen perfect gebruikt worden als studentenkamers. Voor deze groepen is er dan ook een groot tekort op de markt. In Gent zijn er namelijk 10.000 studentenkamers te kort. Ook voor ouderen en mindervaliden is het de laatste jaren enorm moeilijk om een appartement te vinden.

Onze focus is dus gericht op de grootste demografische groep binnen de wijk Moscou-Vogelhoek, wat resulteert in een strategie om de risico's voor investeerders tot een minimum te beperken. Door ons te richten op deze meerderheidsgroep kunnen we de appartementen tegen een aantrekkelijke prijs aanbieden. Tegelijkertijd staan we open voor andere, meer specifieke doelgroepen die eveneens welkom zijn in zowel het gelijkvloerse appartement als de studio's op het dak. Hiermee creëren we een inclusieve benadering die flexibel inspeelt op diverse behoeften en de levensvatbaarheid van het project versterkt.

9.3 IS HET PROJECT MARKTCONFORM (VANUIT DE VRAAG ALS VANUIT HET AANBOD?)

Het aanbod van appartementen is de laatste 5 jaar met ongeveer 5.000 toegenomen. Dit komt onder andere ook door de enorme vraag ernaar. Het aantal alleenstaanden in de wijk Moscou-Vogelhoek is dan ook enorm.

Gent heeft een groot aantal aan studentenkoten. Er zijn ongeveer 50.000 studentenkoten in Gent. Dit zijn er nog altijd veel te weinig. Er zijn op dit moment ongeveer 10.000 studenten die geen kot gevonden hebben en dus een huis of appartement hebben gehuurd op de gewone huizenmarkt. Daardoor komt deze markt enorm onder druk te staan. Extra studentenkoten of studio's zijn dus meer dan welkom. De vraag is groot en het aanbod is te klein. Daarnaast is het in Gentbrugge zeer moeilijk om een studio aan te kopen. Het lijkt ons dus ideaal voor

investeerders. Het kot ligt wel iets verder dan normaal, maar met de fiets ben moet je maar acht minuten fietsen naar de dichtste campus van UGent. De studio's voldoen ook om als alleenstaande in te gaan wonen.



Figuur 55: locaties koten te huur in Gent

Op dit moment is er ook een enorm tekort aan woningen voor ouderen. Op dit moment leven ongeveer 140 000 65-plussers in een woning die niet -of alleen tegen hoge kosten- is aan te passen.

9.4 BEANTWOORDT HET PROJECT AAN DE VERWACHTINGEN VAN DE STAD, BUREN, GEBRUIKERS,...?

- Verwachtingen stad:
 - ✓ Voldoen aan stedenbouwkundige voorschriften
 - ✓ Duurzaamheid en energie-efficiëntie
 - ✓ Verkeers- en parkeerbeleid
 - ✓ Groene ruimte en openbare voorziening
- Buren
 - ✓ Geluidsniveaus: De buren willen dat er niet teveel geluid is. Met een rustige handelszaak en appartementen valt dit goed mee.
 - ✓ Respect voor privacy: Het ontwerp van ons gebouw is aangepast zodat we niet kunnen binnenkijken bij de buren.
 - ✓ Esthetiek en architectuur: Het gebouw is in harmonie met de omgeving. We gebruiken een modernere woning dan de buurt gewoon is. Hierdoor wordt de buurt visueel verbeterd.
 - ✓ Parking: De buren verwachten dat er voldoende parking is om de parkeerdruk in de buurt te verminderen. We hebben achteraan de woning voldoende parking voorzien om hieraan te voldoen.
- Gebruikers
 - ✓ Ruimte en indeling: Al onze appartementen zijn ruim genoeg en de indeling is conform de normen

- ✓ Locatie: het appartement is gelegen dicht bij openbaar vervoer, winkels en scholen. Het heeft dan ook een goede Mobiscore van 8,8/10.
- ✓ Voorzieningen: alle woningen zijn uitgerust met moderne keukenapparatuur en uitgeruste badkamers.
- ✓ Opslagmogelijkheid: alle appartementen zijn voorzien van een opslagruimte. De studio's hebben er geen.
- ✓ Toegankelijkheid: toegankelijke voorzieningen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen en een lift voor de mensen op hogere verdiepen.

9.5 SWOT-ANALYSE VAN DE EIGEN ONTWIKKELING UITGEWERKT

<u>Sterktes</u> • Toegankelijkheid • Zolderinvulling • Potentieel voor stabiele huurinkomsten • Locatie • Doelpubliek	<u>Zwaktes</u> • Complexiteit van beheer • Mogelijke kosten • Locatie studentenkoten
<u>Kansen</u> • Toenemende vraag naar toegankelijke woningen • Potentieel voor lange termijn huurders • Flexibiliteit in prijsstelling	<u>Bedreigingen</u> • Economische neergang • Regelgeving en vergunningen • Concurrerende markt

Figuur 56: SWOT-analyse eigen projectontwikkeling

- Sterktes
 - Toegankelijkheid: Het aanbieden van een appartement voor mindervaliden op de begane grond toont inclusiviteit en kan aantrekkelijk zijn voor een breder publiek, waaronder senioren en mensen met mobiliteitsbeperkingen.
 - Zolderinvulling: Door de zolder in te vullen met studentenkamers kunnen er extra inkomsten verworven worden.
 - Potentieel voor stabiele huurinkomsten: Het pand biedt de mogelijkheid om stabiele huurinkomsten te genereren doordat er vooral ingespeeld wordt op de groep die het meest vertegenwoordigd is in de wijk Moscou-Vogelhoek.
 - Locatie: Het pand heeft een ideale ligging. Het ligt dicht bij een park en heeft een uitstekende Mobiscore van 8,8/10. Er is een goed aanbod van openbaar vervoer. Alles is goed bereikbaar te voet of met de fiets. Enkel het onderwijs is iets moeilijker bereikbaar.
 - Doelpubliek: Het ideale doelpubliek voor Moscou-Vogelhoek is alleenstaanden onder de 45 jaar. Zij kunnen in al onze appartementen en studio's.
- Zwaktes:
 - Complexiteit van beheer: Het beheren van verschillende doelgroepen (mindervaliden, gezinnen en studenten) kan complex zijn en vereist zorgvuldige planning en beheer. Zo zullen de verschillende doelgroepen niet met elkaar in conflict komen.

- Mogelijke kosten: Het appartement voor mindervaliden kan extra kosten met zich meebrengen om het aan de specifieke behoeften aan te passen.

- Locatie studentenkoten: De studentenkoten liggen verder van het centrum dan gemiddeld. Enkel studenten van campussen in de buurt van de Jules de Saint-Genoisstraat zullen in het gebouw op kot gaan, wat investeerders kan afschrikken.

- Kansen:

- Toenemende vraag naar toegankelijke woningen: Met een vergrijzende bevolking is er een groeiende vraag naar toegankelijke huisvesting voor senioren en mensen met beperkte mobiliteit.
- Potentieel voor lange termijn huurders: Gezinnen en studenten kunnen langdurige huurders zijn, wat zorgt voor stabiliteit in de huurinkomsten.
- Flexibiliteit in prijsstelling: Door de verschillende doelgroepen kan het project zich aanpassen aan marktschommelingen en de prijsstelling aanpassen om aantrekkelijk te blijven voor huurders.

- Bedreigingen:

- Economische neergang: Een economische neergang kan leiden tot een afname van de vraag naar huurwoningen, wat van invloed kan zijn op de bezettingsgraad en huurprijzen.
- Regelgeving en vergunningen: Veranderingen in lokale regelgeving met betrekking tot toegankelijkheid of huurwoningen kunnen de kosten en exploitatie van het pand beïnvloeden.
- Concurrerende markt: De aanwezigheid van andere verhuureenheden in de omgeving kan de concurrentie verhogen en de bezettingsgraad beïnvloeden.

9.6 DE UNIQUE SELLING PROPOSITION

Universaliteit en Gemeenschap: Ons gebouw combineert toegankelijkheid voor mindervaliden met een levendige gemeenschapssfeer. Het biedt een gelijkvloers appartement dat specifiek is ontworpen voor mindervaliden, terwijl de bovenliggende verdiepingen studentenappartementen en kotruimtes bieden. Dit concept bevordert een inclusieve leefomgeving waarin diversiteit wordt gevierd en waar mensen met verschillende behoeften en achtergronden samenkomen om een warme en ondersteunende gemeenschap te vormen.

10 FINANCIËLE ANALYSE VAN HET BOUWPROJECT

10.1 DE WAARDEBEPALING VAN DE PROJECTGROND MET ALLE AANVERWANTE KOSTEN

Voor de grondwaarde komen we uit op €594.476,76 inclusief de aankoopkosten. (Figuur 21)

kostprijs grondvererving		
berekende residuele waarde	€	594.476,76
terugkoppeling uit tabblad 04. Residuele waardebepaling		
aankoopkosten		
tarief registratierechten (%):		4%
tarief schrijfkosten (%):		2,50%
totaal aankoopkosten	€	36.282,62
TOTAAL		€ 558.194,14
TOTAAL /m²		478,6599974

Figuur 57

10.2 DE VERWACHTE KOSTEN

Voor de appartementen verwachten wij een bouwkost van €1.900/m² met een verkoopwaarde van €4.100/m², de gemiddelde bouwprijs ligt tussen de €1.800 en €2.200 per/m². Voor de terrassen op volle grond is er een bouwkost van €950/m² en voor de parkeerplaatsen is het €500/m². Dit is gebaseerd op de vergelijkingspunten die we hebben genomen. (Figuur 22)

bestemming	woonfunctie	afwerkingsgraad	bouwkost /m²	verkoopwaarde /m² *	omschrijving
RESIDENTIEEL	woonfunctie	casco	€ -	€ -	Bouwkostberekening: €1800-2200, verkoopwaarde: zie vergelijkingsp
		sociaal	€ -	€ -	
		bescheiden	€ -	€ -	
		marktconform	€ 1.900,00	€ 4.100,00	
		luxe	€ -	€ -	
	buitenruimte	residentieel - andere	€ -	€ -	
		terras op volle grond	€ 950,00	€ 1.500,00	
		terras, inpandig	€ -	€ -	
		terras, uitpandig	€ 950,00	€ 1.500,00	
		balkon	€ -	€ -	
annex		privatieve tuin	€ -	€ -	
		parkeerplaats, infra	€ -	€ -	
		garagebox	€ -	€ -	
		parkeerplaats, bovengrond	€ 500,00	€ 1.300,00	
		fietsenstalling	€ -	€ -	
gemeenschappelijk		berging	€ -	€ -	
		circulatie	€ -	€ -	
		infra	€ -	€ -	
		technische ruimte	€ -	€ -	

Figuur 58

Het handelspand heeft een bouwkost van €1.850/m². Voor de verkoopwaarde van de handelspand komen we uit op €3.950/m², dit hebben we gedaan aan de hand van vergelijkingspunten. (Figuur 23)

COMMERCEIEEL	studentenhuisvestir student - standaard	€ -	€ -
	handelsruimte	casco - handel	€ -
		standaard - handel	€ 1.850,00
		handel - andere	€ -
	kantoorruimte	casco - kantoor	€ -
		standaard - kantoor	€ -
		kantoor - andere	€ -
	industrieel	KMO	€ -
		logistiek	€ -
		industrieel - andere	€ -
andere	andere		€ -
			€ -
			€ -
			€ -
OMGEVINGSAANLEG	wegenis, gebruiksklasse <3	€ -	
	wegenis, gebruiksklasse ≥3	€ -	
	groenaanleg, gemeenschappelijk	€ -	
	infiltratiebekken	€ -	
VOORBEREIDENDE WERKEN			
		kostprijs EP /m²	kostprijs totaal
afbraak bestaande opstallen		€ 60,00	€ 52.500,00
afbraak bestaande verhardingen			€ -
nivelleren terrein		€ 25,00	

Figuur 59

Voor de constructiekosten is er een totale uitgave van €1.597.029,00. We moeten lenen bij de bank omdat we ons budget overschrijden. (Figuur 24)

2. UITGAVEN						
BOUWGERELATEERDE KOSTEN						
constructiekosten	type	aantal	oppervlakte	EP		subtotaal
woonfunctie	casco		0 m²	-	-	-
	sociaal		0 m²	-	-	-
	bescheiden		0 m²	-	-	-
	marktconform		553 m²	1.900,00		1.062.100,00
	luxe		0 m²	-	-	-
	residentieel - andere		156 m²	-	-	-
	circulatie		93 m²	-	-	-
	infra		0 m²	-	-	-
	technische ruimte		14 m²	-	-	-
	parkeerplaats, infra	0	0 m²	-	-	-
annex	garagebox	0	0 m²	-	-	-
	parkeerplaats, bovengronds	13	168 m²	500,00		83.750,00
	fietsenstalling	0	0 m²	-	-	-
	berging	0	0 m²	-	-	-
studentenhuisvesting	student - standaard		0 m²	-	-	-
handelsruimte	casco - handel		0 m²	-	-	-
	standaard - handel		86 m²	1.850,00		159.100,00
	handel - andere		0 m²	-	-	-
kantoorruimte	casco - kantoor		0 m²	-	-	-
	standaard - kantoor		0 m²	-	-	-
	kantoor - andere		0 m²	-	-	-
industrieel	KMO		0 m²	-	-	-
	logistiek		0 m²	-	-	-
	industrieel - andere		0 m²	-	-	-
andere	andere		0 m²	-	-	-
buitenruimte	terras op volle grond		68 m²	950,00		64.125,00
	terras, inpandig		0 m²	-	-	-
	terras, uitpandig		154 m²	950,00		146.300,00
	balkon		0 m²	-	-	-
	privatieve tuin		0 m²	-	-	-
infrastructuurwerken:	afbraak bestaande opstallen					52.500,00
	afbraak bestaande verhardingen					-
	nivelleren terrein	1.166 m²		25,00		29.154,00
	wegenis, gebruiksklasse <3			-	-	-
	wegenis, gebruiksklasse ≥3	0 m²		-	-	-
	groenaanleg, gemeenschappelijk	0 m²		-	-	-
	infiltratiebekken	0 m²		-	-	-
Subtotaal constructiekosten:						1.597.029,00

Figuur 60

10.4 DE VERGOEDING VOOR RISICO’S EN EIGEN INSPANNINGEN

Voor onze project nemen we een rendementsverwachting van 15%. We zijn ervan overtuigd dat onze project een positieve invloed heeft op de omgeving.
Zo komen we aan een investeringswaarde van €594 476,76. (Figuur 26)

3. RENDEMENTVERWACHTING (R.O.I.)	
Resultaat als % van de kosten (Return On Investment)	15%
4. RESIDUELE GRONDWAARDE	
Investeringswaarde:	I 594.476,76

Figuur 63

Voor ons project is er een totale uitgave van €2.172.764,11. We lenen 32% om ons project te kunnen financieren. We komen net boven onze eigen bijdrage. We proberen zo weinig mogelijk te lenen wegens de hoge rentekosten. (Figuur 25)

Studiekosten:				
Erelonen architecten @ % van de constructiekosten	7%	I	111.732,03	
Erelonen ingenieurs @ % van de constructiekosten	3%	I	47.310,87	
Erelonen veiligheidscoördinator @ % van de constructiekosten	1%	I	15.370,29	
Erelonen EPB-rapporteur @ prijs per eenheid	7 units	I	750,00	I 5.250,00
Asbestdeskundige prijs oer eenheid	4 units	I	650,00	I 2.600,00
Verzekeringen:				
Polis 'Alle bouwplaats risico's' @ % van de constructiekosten en de studiekosten	1,00%	I	17.779,52	
Polis 'Decennale aansprakelijkheid' @ % van de constructiekosten en de studiekosten	1,00%	I	17.779,52	
WERKINGSKOSTEN				
Consulting:				
Erelonen advocaten	100 uren	200	I	20.000,00
Erelonen accountants	75 uren	150	I	11.250,00
Marketing en verkoopbemiddeling				
Marketing @ % van de verkopen	2%	I	63.647,00	
Commissies vastgoedmakelaars @ % van de verkopen	2,00%	I	63.647,00	
Onvoorziene kosten				
Risicomarge in % van de constructiekosten en de studiekosten	3%	I	44.513,80	
FINANCIËLE KOSTEN				
Interesten				
LTV = 32% kredietrente = 5,40% /jaar looptijd = 60 maand				
Interesten @ % op het ontleend bedrag:		I	153.615,07	
ALGEMEEN TOTAAL UITGAVEN				
		I	2.172.764,11	

Figuur 61

10.3 DE VERWACHTE INKOMSTEN

- De inkomsten zijn gebaseerd op vergelijkingspunten
- Deze prijzen zijn exclusief btw (Figuur 26)

1. INKOMSTEN: BRUTO VERKOOPWAARDE OBJECT					
bestemming	type	aantal	oppervlakte	EP	subtotaal
woonfunctie	casco		0 m²	I -	I -
	sociaal	0	0 m²	I -	I -
	bescheiden	#VERW!	0 m²	I -	I -
	marktconform	0	553 m²	I 4.100,00	I 2.291.900,00
	luxe	0	0 m²	I -	I -
	residentieel - andere	0	156 m²	I -	I -
	annex	0	0 m²	I -	I -
	parkeerplaats, infra	0	0 m²	I -	I -
	garagebox	0	0 m²	I -	I -
	parkeerplaats, bovengronds	13	168 m²	I 1.300,00	I 217.750,00
	fietsenstalling	0	0 m²	I -	I -
	berging	0	0 m²	I -	I -
studentenhuisvesting					
handelsruimte	student - standaard		0 m²	I -	I -
	casco - handel		0 m²	I -	I -
	standaard - handel		86 m²	I 3.950,00	I 339.700,00
	handel - andere		0 m²	I -	I -
kantoorruimte	casco - kantoor		0 m²	I -	I -
	standaard - kantoor		0 m²	I -	I -
	kantoor - andere		0 m²	I -	I -
industrieel	KMO		0 m²	I -	I -
	logistiek		0 m²	I -	I -
	industrieel - andere		0 m²	I -	I -
andere	andere		0 m²	I -	I -
buitenruimte	terras op volle grond		222 m²	I 1.500,00	I 333.000,00
	terras, inpandig		0 m²	I -	I -
	terras, uitpandig		0 m²	I 1.500,00	I -
	balkon		0 m²	I -	I -
	privatieve tuin		0 m²	I -	I -
ALGEMEEN TOTAAL INKOMSTEN UIT VERKOOP					I 3.182.350,00

Figuur 62

We verwachten €3.182 350,00 aan inkomsten.

10 PROJECTPLANNING

10.1 BOUWPLANNING EN VERKOOPPLANNING

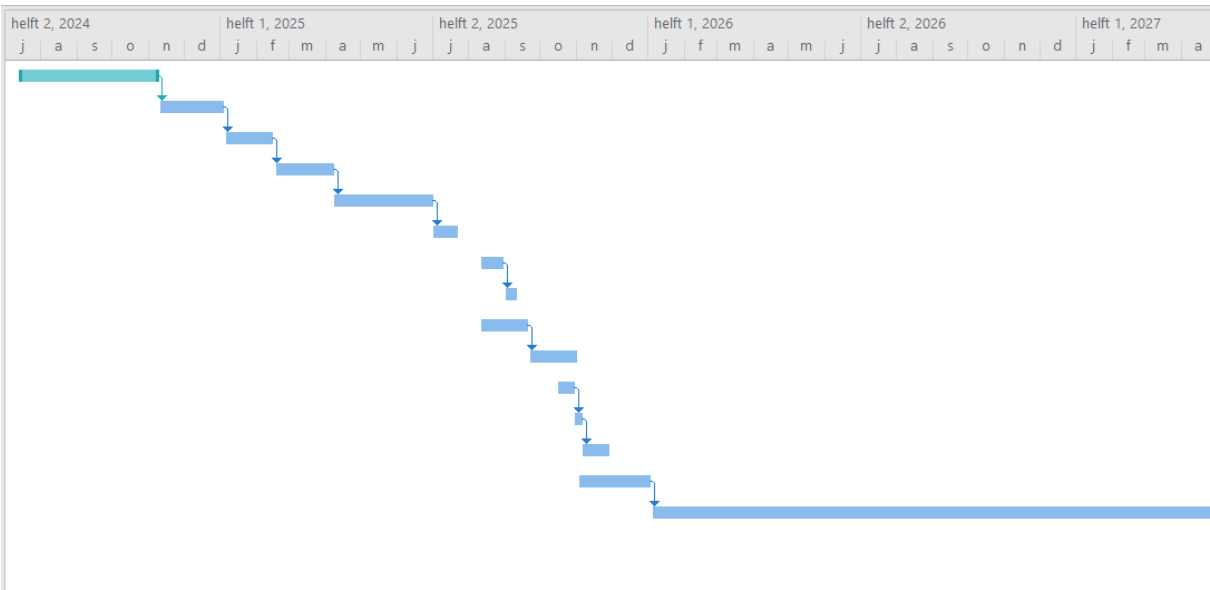
Onze bouwplanning start bij het indienen van de omgevingsvergunning op 15/07/2024. Wanneer deze goedgekeurd is kunnen we van start gaan met het opmaken van een aanbestedingsdossier.

Dit is ook het moment waar we de appartementen op de markt zetten om te verkopen. Op die manier kunnen potentiële kopers al informatie over het project inwinnen en op plan de appartementen aankopen. Ondertussen gaan de sloopwerken ook al van start. Deze zouden afgerond moeten zijn tegen 14/02/2024. Indien al 40% van het project verkocht is, kunnen de funderingswerken en ruwbouwfase starten.

Hierna verloopt de planning volgens een normaal bouwproces. De voorlopige oplevering zou plaatsvinden op 05/01/2026, waarna een jaar volgt tot de definitieve oplevering.

Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum
Omgevingsvergunning	85 dagen	maa 15/07/24	vri 8/11/24
Aanbestedingsdossier	40 dagen	maa 11/11/24	vri 3/01/25
Sloop bestaande gebouwen	30 dagen	maa 6/01/25	vri 14/02/25
funderingswerken	36 dagen	maa 17/02/25	maa 7/04/25
Ruwbouw	60 dagen	din 8/04/25	maa 30/06/25
Dakwerken	15 dagen	din 1/07/25	maa 21/07/25
Gevelafwerking	15 dagen	maa 11/08/25	vri 29/08/25
Buitenschrijnwerk	8 dagen	maa 1/09/25	woe 10/09/25
Technieken	30 dagen	maa 11/08/25	vri 19/09/25
Binnenvloeren	30 dagen	maa 22/09/25	vri 31/10/25
Pleisterwerk	10 dagen	don 16/10/25	woe 29/10/25
Binnenschrijnwerk	5 dagen	don 30/10/25	woe 5/11/25
Vast meubilair	17 dagen	don 6/11/25	vri 28/11/25
Terreinaanleg	45 dagen	maa 3/11/25	vri 2/01/26
Voorlopige oplevering	365 dagen	maa 5/01/26	vri 28/05/27
Definitieve oplevering	1 dag	maa 31/05/27	maa 31/05/27

Figuur 64: Projectplanning data



Figuur 65: Projectplanning schema

10.2 WORST-CASE EN BEST-CASE

10.2.1 WORST CASE SCENARIO

Vertragingen in functie van het verkrijgen van de omgevingsvergunning

We weten dat er in België een heel lange weg wordt genomen tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning. De geburen kunnen ook altijd in beroep gaan wat uiteraard zorgt voor een langere duurtijd als de bezwaren gegrond zijn uiteraard.

Onvoorziene bodemproblemen

In Gentbrugge worden er vaak resten gevonden van de Tweede Wereldoorlog. Dit kan voor hinder zorgen en eventueel bijkomende bodemproblemen. Dit kan uiteindelijk zorgen voor een grotere kost.

Financiële problemen

Opkomende crisissen of oorlogen kunnen zorgen voor een stijging van de bouwkost. Dat kan voor hinder zorgen voor ons project. Ook indien de verkoop op plan niet verloopt op tijd kan het een grote invloed hebben op de situatie van onze project

Weeromstandigheden

Slecht weer zoals hevige regen/sneeuw kan ervoor zorgen dat de bouwperiode kan verlengd worden. Vooral voor het uitgieten van beton moet dat binnen een bepaalde temperatuur gebeuren 5-30°C.

Vertragingen bouwmaterialen

Vertraagde of defecte leveringen van de bouwmaterialen kunnen ervoor zorgen dat ons project langer dan voorzien kan duren.

10.2.2 BEST CASE SCENARIO

Vlotte omgevingsvergunning

De vergunning wordt snel en efficiënt verleend. Niemand gaat in beroep. Er worden geen bijkomende complicaties aan toegevoegd en de bouw verloopt volgens plan.

Geen onvoorziene bodemproblemen

Er is niets mis met de bodemkwaliteit ook zijn er geen relevante ontdekkingen gevonden.

Financiële stabiliteit

De bouwkost blijft dezelfde waarde hebben als verwacht. Ook komen er geen bijkomende kosten en alles verloopt volgens plan.

Gunstige weeromstandigheden

Onze planning verloopt vlekkeloos en we hebben een consistent en gunstig weer tussen de bouwperiode.

Hoogwaardige bouwmaterialen

De leveringen van de bouwmaterialen zijn op tijd. Ook is er niets beschadigd geweest van de bouwmaterialen.

10.3 KWALITEITS-EN REALITEITSZIN

Onze bouwplanning gaat over een periode van 3 jaar ongeveer, waarvan 1 jaar oplevering inbegrepen. Dit lijkt realistisch en haalbaar.

Bij de kwaliteit van het bouwproject streven we steeds naar de beste kwaliteit zonder bouwfouten. Dit vertrekt vanuit onze bedrijfszin. Aangezien het een volledige nieuwbouw is, leveren we ook goede kwaliteit af.

• **Hoe gaan we onze doelgroepen bereiken?**

Aangezien ons project voor verschillende doelgroepen bestemd is, spreekt het voor zich dat onze promotiestrategie ook verandert naargelang wie we proberen te bereiken. Het appartement voor mindervaliden moeten we op een compleet andere manier op de markt brengen dan bijvoorbeeld het handelspand. Er zijn zeker raakvlakken in de verschillende soorten reclame die we voeren, maar ook de nodige verschillen. We willen op veel verschillende manier reclame voeren, zowel online als offline, om de kans zo groot mogelijk te maken dat we ons gewenste doelpubliek op een efficiënte manier bereiken.

• **Hoe wordt gepland om reclame te voeren? Welke kanalen zijn hiervoor het meest geschikt?**

Ons project bestaat uit vier verschillende soorten entiteiten die we elk op een andere manier aan de man moeten brengen. Het Mindervalidenappartement, de vier gewone appartementen, de twee studio's en het handelspand. Hieronder lijsten we al onze marketingstrategieën op.

	Mindervalidenappartemen t	Gewone appartementen	Studio's	Handelspand
Online	Facebook ads Lokale Facebook groepen Eigen website Website makelaar Immoweb	Facebook ads Instagram ads Lokale Facebook groepen Eigen website Website makelaar Immoweb	Facebook ads Instagram ads Lokale Facebook groepen Eigen website Website makelaar Immoweb	Facebook ads Instagram ads Lokale Facebook groepen (specifiek voor handelaars) Eigen website Website makelaar Immoweb
Offline	Promotiefolders ronddelen Advertentieboarden Billboards in Gent(brugge) Affiche eigen kantoor Affiche kantoor makelaar Lokale krant CRM-systeem makelaar Openhuisdagen	Promotiefolders ronddelen Advertentieboarden Billboards in Gent(brugge) Affiche eigen kantoor Affiche kantoor makelaar CRM-systeem makelaar Openhuisdagen	Promotiefolders ronddelen Advertentieboarden Billboards in Gent(brugge) Affiche eigen kantoor Affiche kantoor makelaar CRM-systeem makelaar Openhuisdagen	Promotiefolders ronddelen Advertentieboarden Billboards in Gent(brugge) Affiche eigen kantoor Affiche kantoor makelaar Lokale krant CRM-systeem makelaar Openhuisdagen

• **Met welk budget is er rekening gehouden in de rendementsstudie?**

We hebben hier gekozen voor een percentage van 2% van onze verkoopopbrengsten, wat neerkomt op €63.622. Met dit bedrag kunnen we zeker voldoende reclame voeren en onze gekozen doelgroepen bereiken.

Splitsing budget verschillende entiteiten:

4 app. = 52% totale opbrengst = €33.083,44

2 studio's = 22% totale opbrengst = €13.996,84

Mindervalidenapp. = 16% totale opbrengst = €10.179,52

Handelspand = 10% totale opbrengst = €6.362,20

Kosten marketingstrategieën:

Facebook ads: Campagne van 2x zes maanden = €10.000

Instagram ads: Campagne van 2x zes maanden = €7.500

Marketing via makelaar: kosten makelaar apart berekend → ook 2% van verkoopopbrengst

Immoweb: acht zoekertjes voor 3x vier maanden= €3.600

Promotiefolders: €100 voor 5.000 folders

Advertentieboarden + vlaggen: €500

Billboards in Gent(brugge): vijf billboards @ €5.000/week. Dit willen we vier aparte weken doen = €20.000

Advertenties lokale kranten/weekbladen: €10.000

Splitsing budget online/offline:

Online: €21.100

Offline: €30.600

Totaal: €51.700 → we houden dus een reserve van €11.922.



RESIDENTIE KASHMIR

Residentie Kashmir, gelegen in het rustige Gentbrugge aan de stadsrand van Gent, biedt een ideale woonomgeving voor jongvolwassenen. Het gebouw omvat op de begane grond een commercieel pand met ruime parkeergelegenheid en een appartement voor mensen die minder te been zijn. Daarboven bevinden zich twee verdiepingen met in totaal vier gezellige appartementen, terwijl de zolder twee studio's herbergt. Met een gunstige locatie, moderne voorzieningen en een diverse mix van wooneenheden, is Residentie Kashmir de perfecte plek voor comfortabel en stijlvol wonen.



Contacteer ons
voor meer info

+32 495 22 78 98
Dorp 57 Beveren-Waas
goldenrealestate@skynet.be

HANDELSPAND

€ 340 766,50

Op het gelijkvloers bevindt zich een handelspand van 86 m². Deze polyvalente ruimte kan worden ingevuld als kapperszaak, verzekringskantoor, bloemenwinkel en nog zo veel meer. De residentie voorziet voldoende parking, zodat parking vinden zeker geen probleem zal zijn voor uw klanten.



RESIDENTIE KASHMIR

Residentie Kashmir, gelegen in het rustige Gentbrugge aan de stadsrand van Gent, biedt een ideale woonomgeving voor jongvolwassenen. Het gebouw omvat op de begane grond een commercieel pand met ruime parkeergelegenheid en een appartement voor mensen die minder te been zijn. Daarboven bevinden zich twee verdiepingen met in totaal vier gezellige appartementen, terwijl de zolder twee studio's herbergt. Met een gunstige locatie, moderne voorzieningen en een diverse mix van wooneenheden, is Residentie Kashmir de perfecte plek voor comfortabel en stijlvol wonen.



Contacteer ons
voor meer info

+32 495 22 78 98
Dorp 57 Beveren-Waas
goldenrealestate@skynet.be

HANDELSPAND

€ 340 766,50

Op het gelijkvloers bevindt zich een handelspand van 86 m². Deze polyvalente ruimte kan worden ingevuld als kapperszaak, verzekringskantoor, bloemenwinkel en nog zo veel meer. De residentie voorziet voldoende parking, zodat parking vinden zeker geen probleem zal zijn voor uw klanten.

BIBLIOGRAFIE

- (sd). Opgehaald van Geopunt: <https://www.geopunt.be/>
- (sd). Opgehaald van kotatgent: <https://stad.gent/nl/student-in-gent/kotatgent/samenwonen-onder-studenten>
- (sd). Opgehaald van <https://zorgkrant.nl/ouderenzorg/16798-gebrek-aan-voldoende-passende-woningen-voor-ouderen#:~:text=Op%20dit%20moment%20wonen%20ruim,komende%20jaren%20alleen%20maar%20toe.&text=Eind%202022%20presenteerden%20minister%20De,Wonen%20en%20zorg%20voor%20ouderen>
- (sd). Opgehaald van www.gent.buurtmonitor.be
- (sd). Opgehaald van www.statbel.fgov.be
- (sd). Opgehaald van www.gent.buurtmonitor.be
- (sd). Opgehaald van <https://www.gent.buurtmonitor.be>
- (sd). Opgehaald van <http://www.buurtmonitor.be>
- (sd). Opgehaald van <http://www.gent.buurtmonitor.be>
- (sd). Opgehaald van <https://gent.buurtmonitor.be/>
- (sd). Opgehaald van https://www.durabrik.be/nl/nieuwbouwprojecten/gentbrugge-jean-jaureslaan?gad=1&gclid=CjwKCAjwkNOpBhBEEiwAb3MvvfygHliQedmZ_obaxqvfpGxoOCSHYJETn8ETTFMiSUme9DA74vlyhoChmAQAvD_BwE&type=1#project-photos
- (sd). Opgehaald van <https://www.immoproxio.be/nl/te-koop/gentbrugge/project/3574843/>
- (sd). Opgehaald van <https://www.immoproxio.be/nl/te-koop/gentbrugge/project/3376500/>
47. (sd). Opgehaald van stad.gent/nl/student-in-gent/kotatgent/samenwonen-onder-studenten.
- Gent. (sd). Opgehaald van Gent buurtmonitor: <https://gent.buurtmonitor.be/dashboard/dashboard/bevolking>
- Gent. (sd). Opgehaald van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/gentbrugge>
- Gent. (sd). Opgehaald van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/groen-milieu/parken/wandelen-en-fietsen-het-groen/wandelen-en-naar-de-gentbrugse-meersen>
- Gent. (sd). Opgehaald van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/buitenlocaties/de-porre>
- Gent, S. (sd). *buurtmonitor*. Opgehaald van <https://www.gent.buurtmonitor.be>
- Google Maps. (sd). Opgehaald van Google Maps : <https://www.google.com/maps/place/Jules+de+Saint-Genoisstraat+27,+9050+Gent/@51.0308388,3.7575681,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x47c3741f488c47e3:0x8bbb947164bd631c!8m2!3d51.0308355!4d3.760143!16s%2Fg%2F11csg5z0sl?entry=ttu>
- Poppe, V. (2023, 12 1). Opgehaald van Immoweb: <https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/appartement/te-koop/gent/9000/10877318>
- Vastgoedinformatie. (sd). Opgehaald van Stad Gent: <https://vastgoedinformatie.stad.gent/detail/vergunningen>
- Vlaanderen. (sd). Opgehaald van Mobibscore omgeving Vlaanderen: <https://mobibscore.omgeving.vlaanderen.be/>
- Vlaanderen. (2023, 12 10). Opgehaald van Vlaanderen: <https://www.vlaanderen.be/epb-pedia/epb-plichtig-toepassing-en-eisen/epb-eisentabellen-per-aanvraagjaar/u-waarden-huidig>
- Waterinfo. (sd). Opgehaald van <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>
- Wonen & bouwen. (sd). Opgehaald van Stad Gent: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen>