



Ter Gessel Fase 2 Infomoment

16 juli 2024



Ter Gessel Fase 2

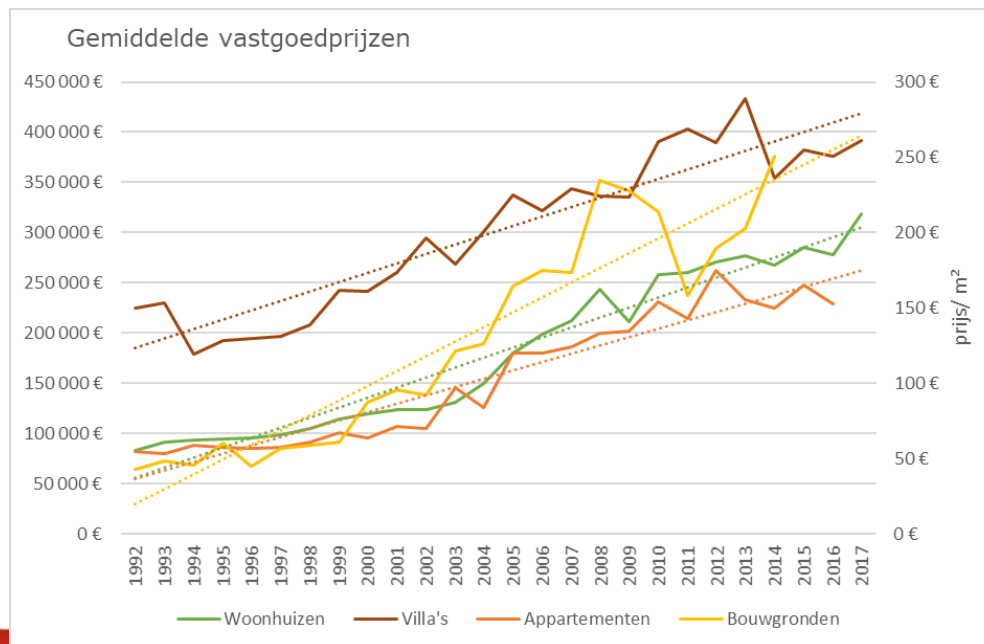
INHOUD

- Inleiding
- Project: ruimtelijke principes en concepten
- Verkoopsvoorwaarden
- Toewijzing
- Timing

Ter Gessel Fase 2

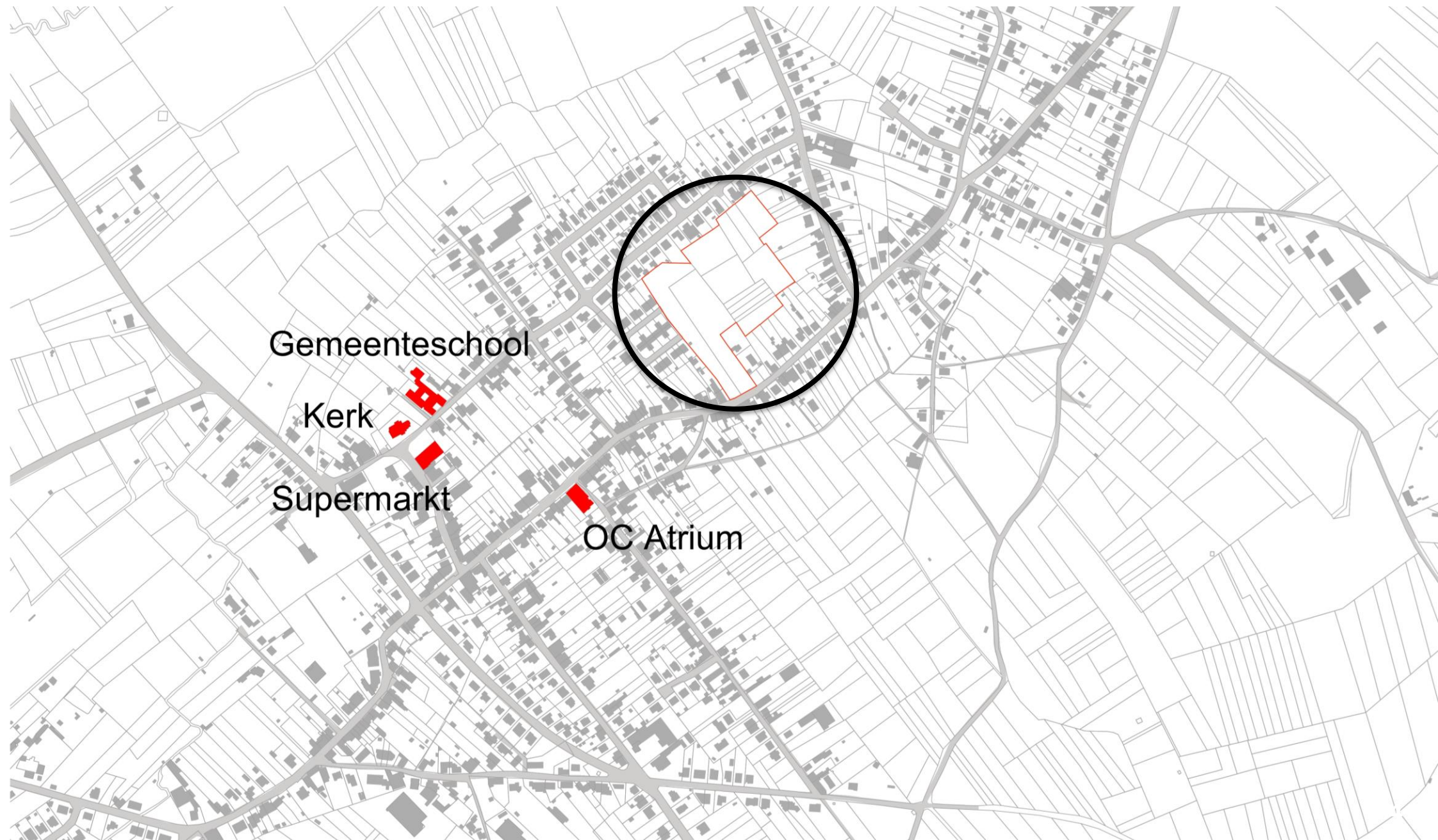
INLEIDING

- Woonbehoefte: verwachting 443 huishoudens tegen 2035
- Nood aan betaalbaar wonen in Kortenberg (zie ook woonbehoeftestudie)
- Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan selecteerde Ter Gessel als te ontwikkelen voor betaalbaar wonen
- In 2011 werd een 'principieel akkoord' door de deputatie afgeleverd voor de aansnijding van het gebied
- Concept voor heel het binnengebied



Ter Gessel Fase 2

SITUERING IN MEERBEEK



Gemeenteschool

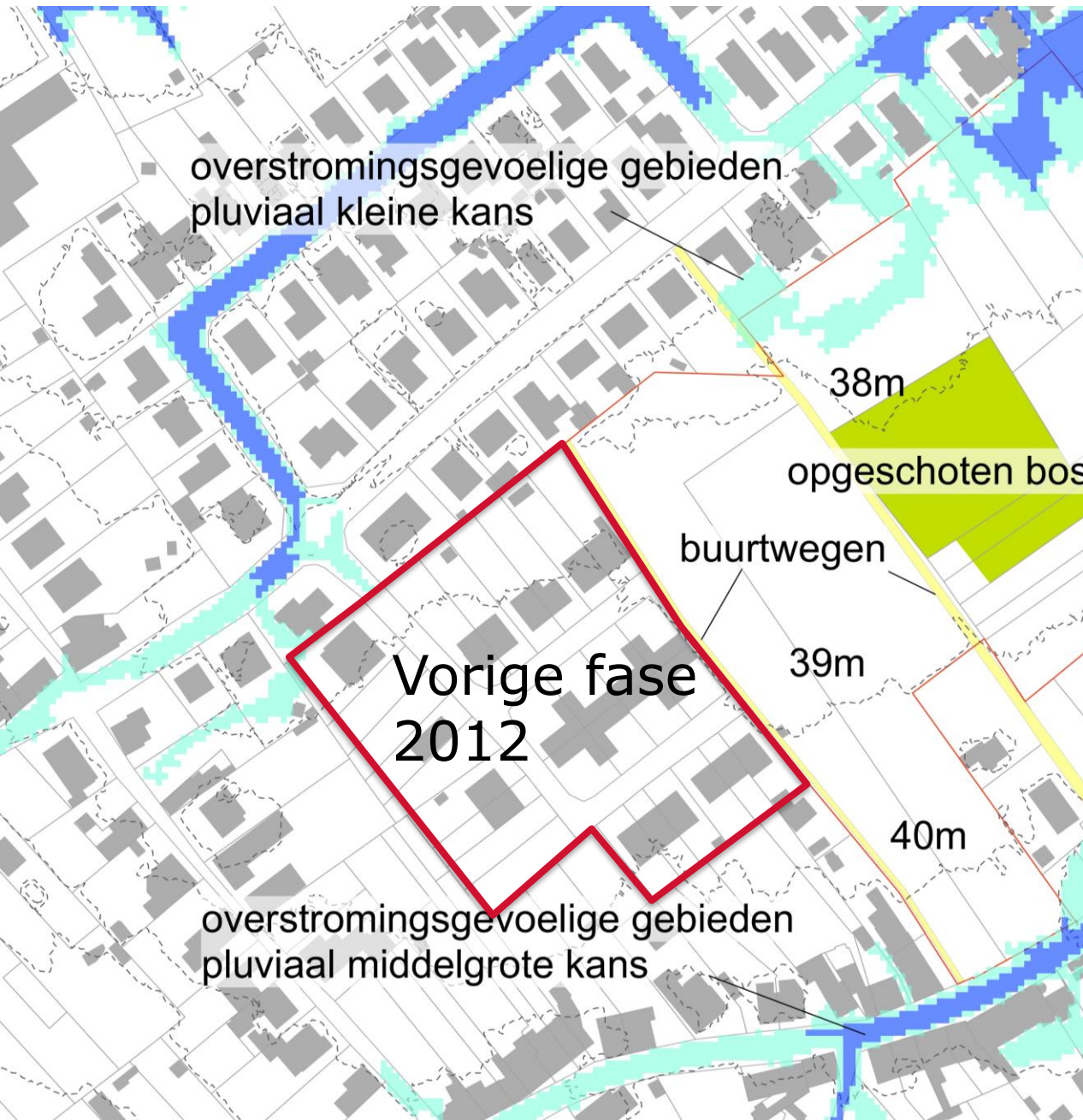
Kerk

Supermarkt

OC Atrium

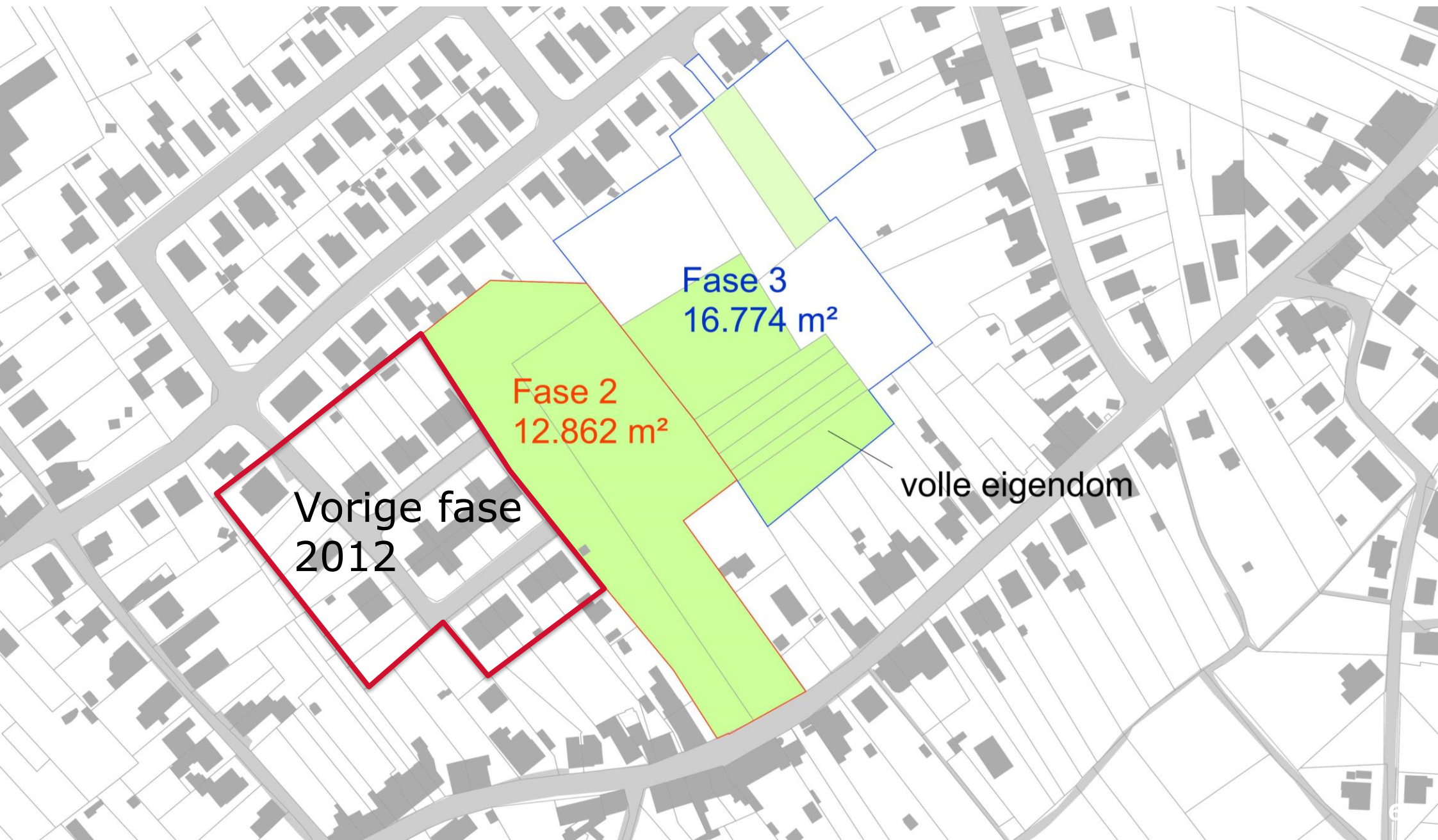
Ter Gessel Fase 2

BESTAANDE TOESTAND



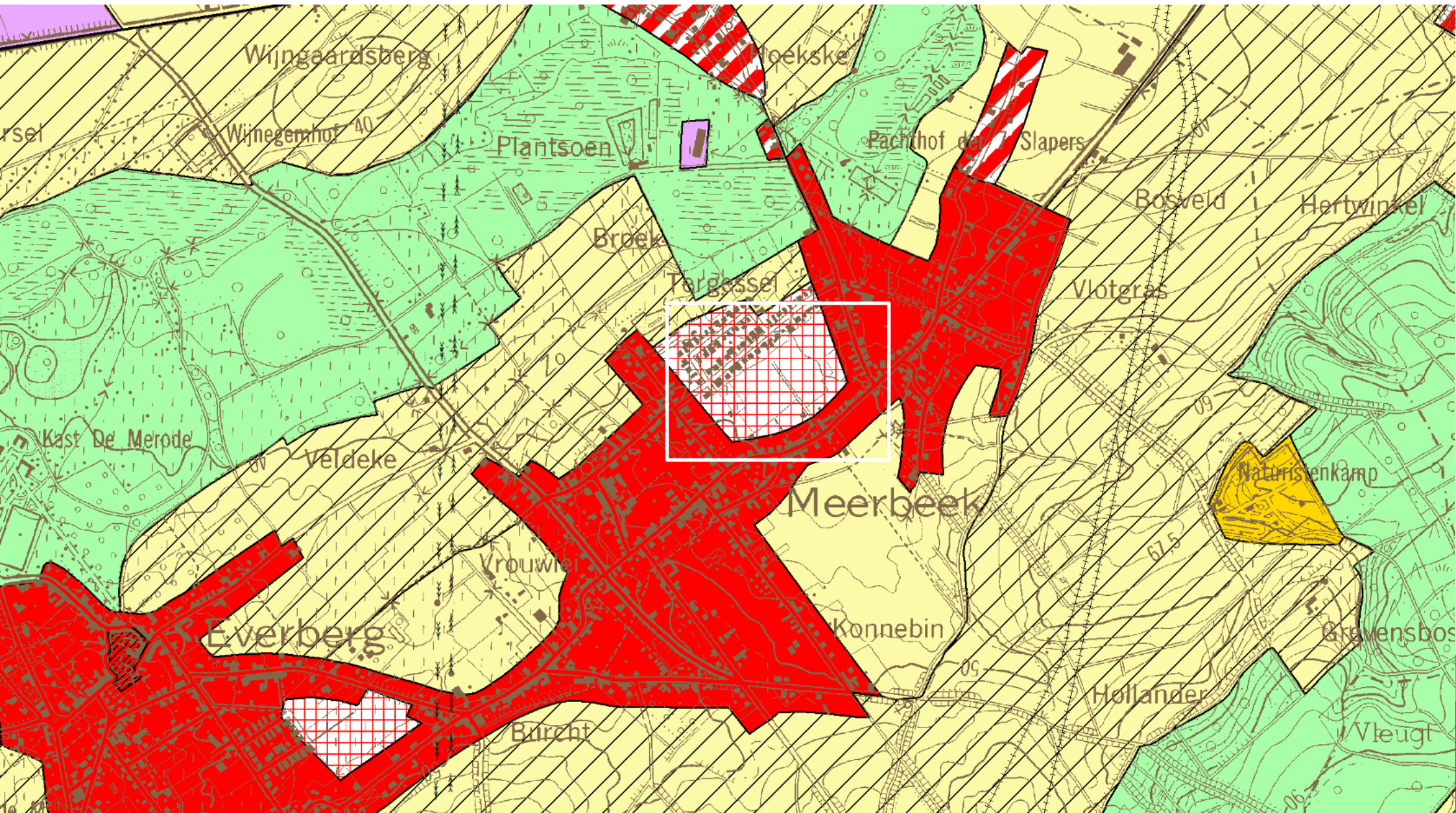
Ter Gessel Fase 2

FASERING



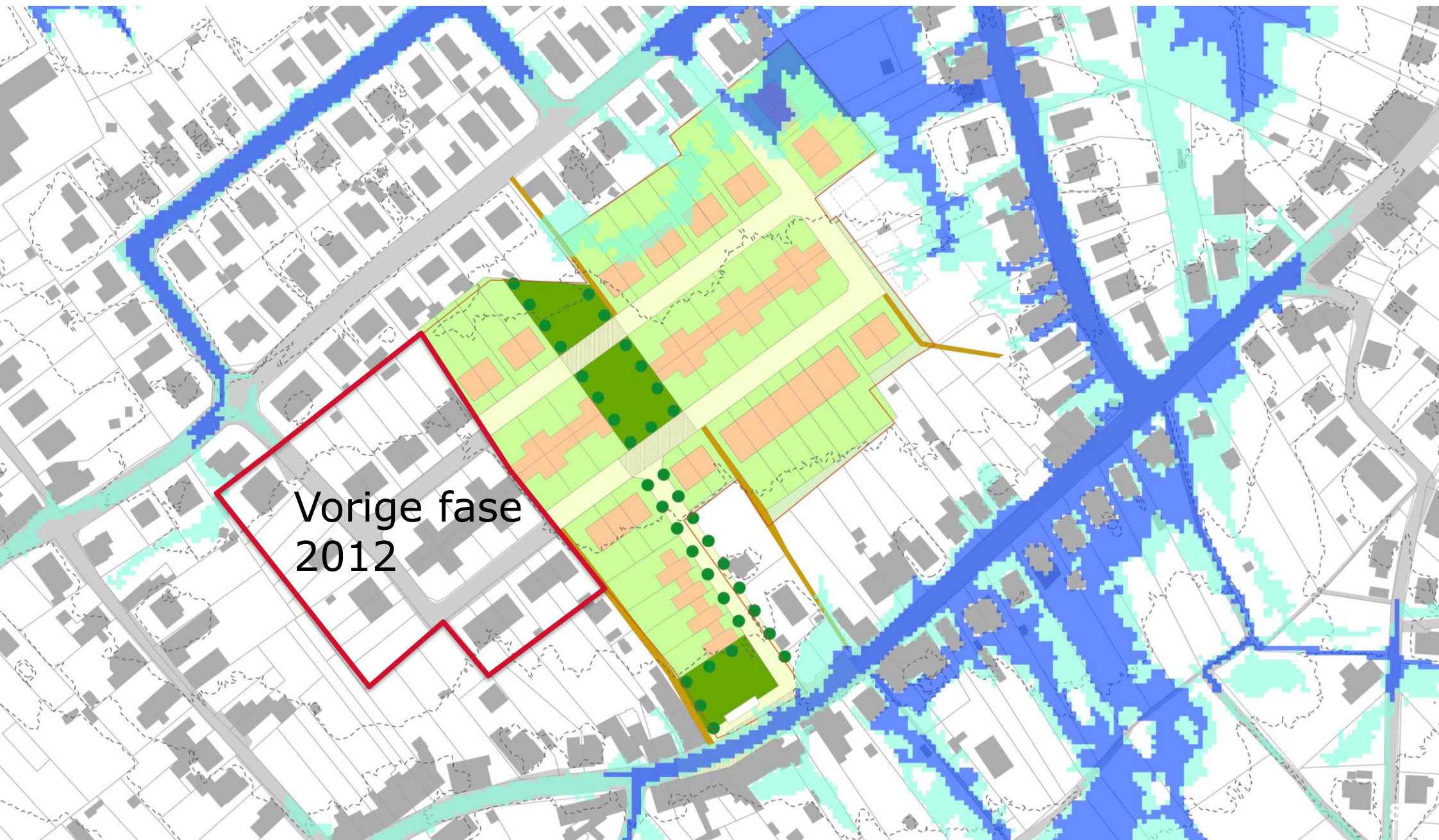
Ter Gessel Fase 2

PRIAK 2011



Ter Gessel Fase 2

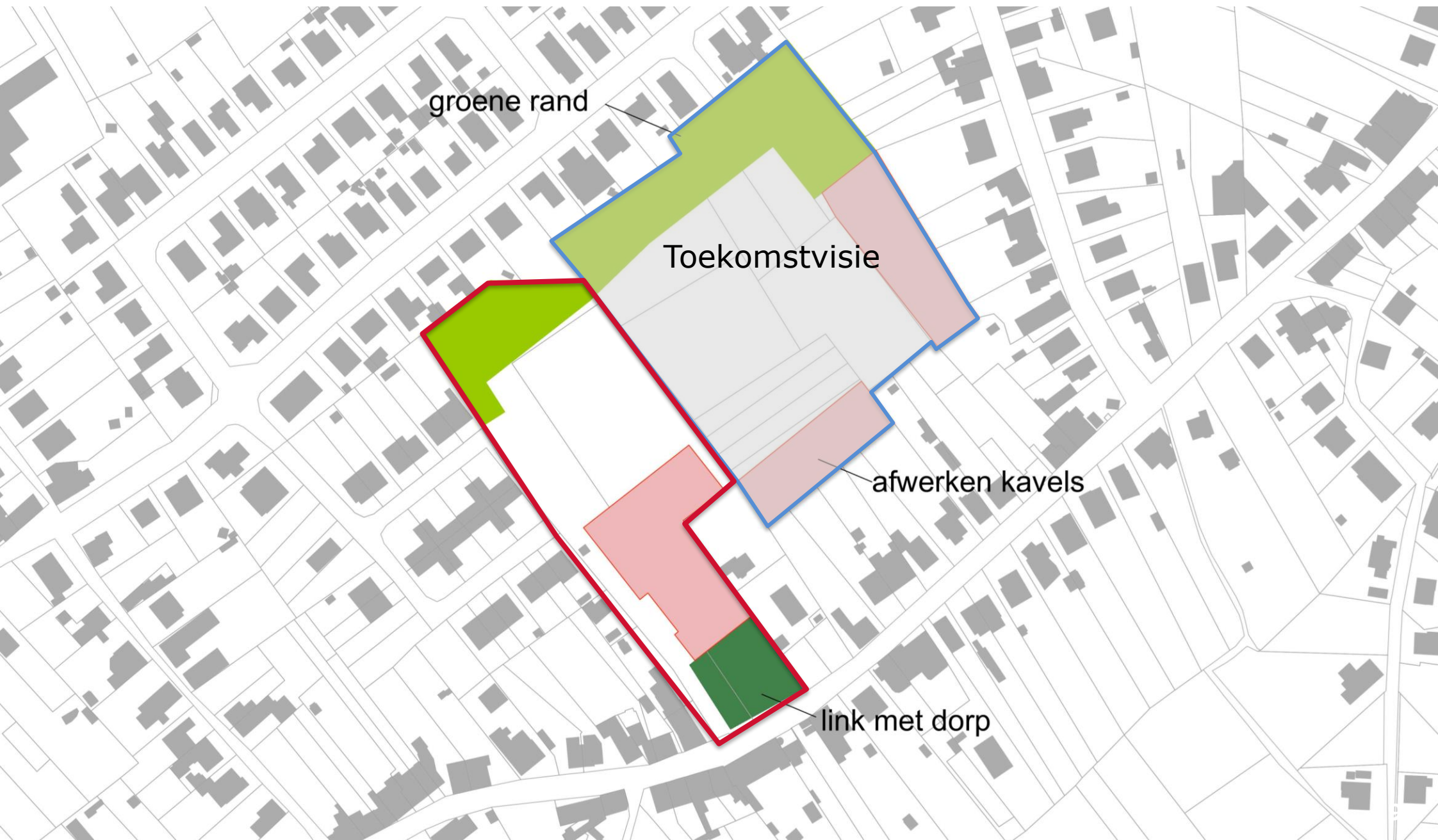
PRIAK 2011



Vorige fase
2012

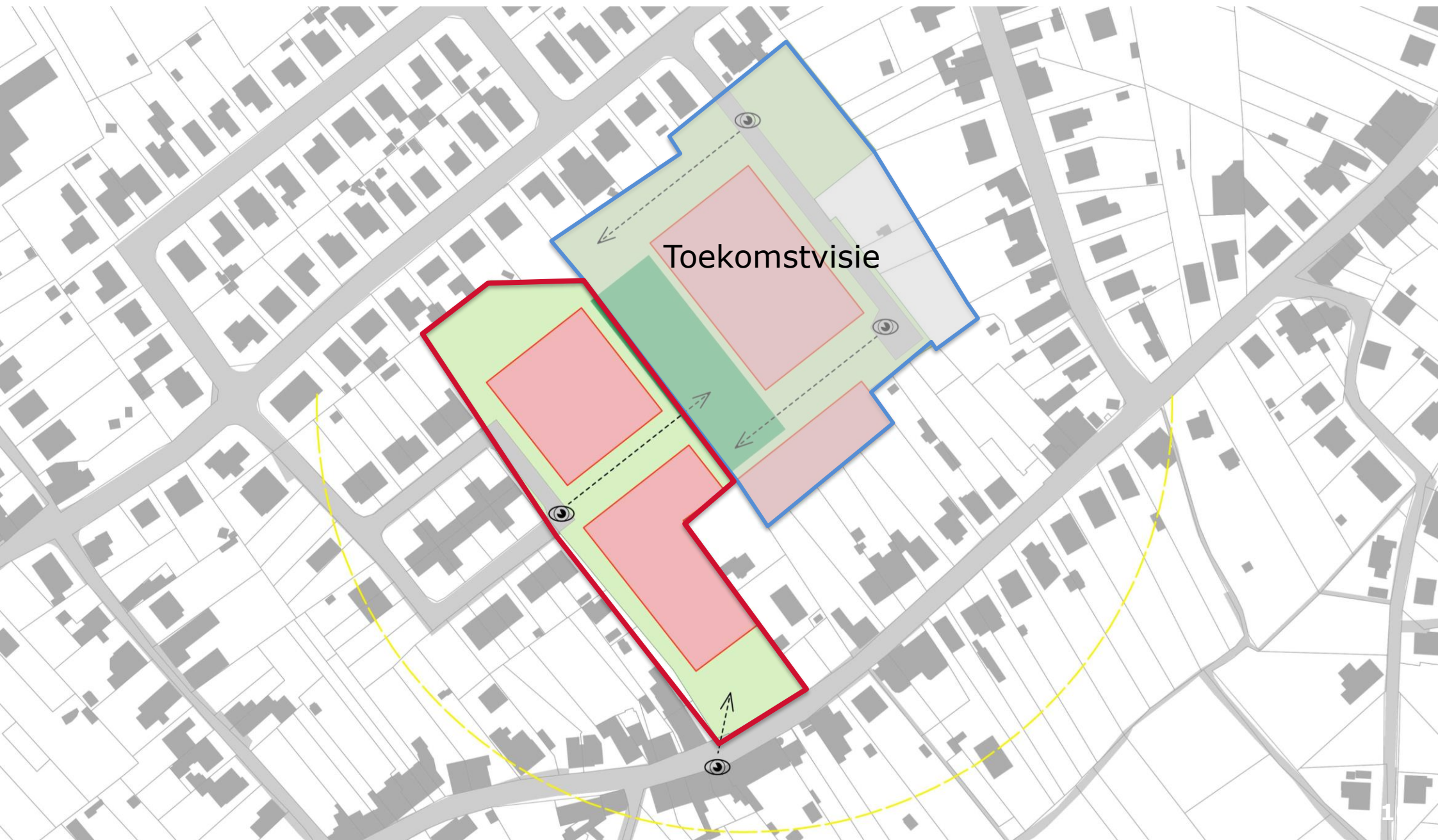
Ter Gessel Fase 2

INPASSING IN HET DORPSLANDSCHAP



Ter Gessel Fase 2

INPASSING IN HET DORPSLANDSCHAP



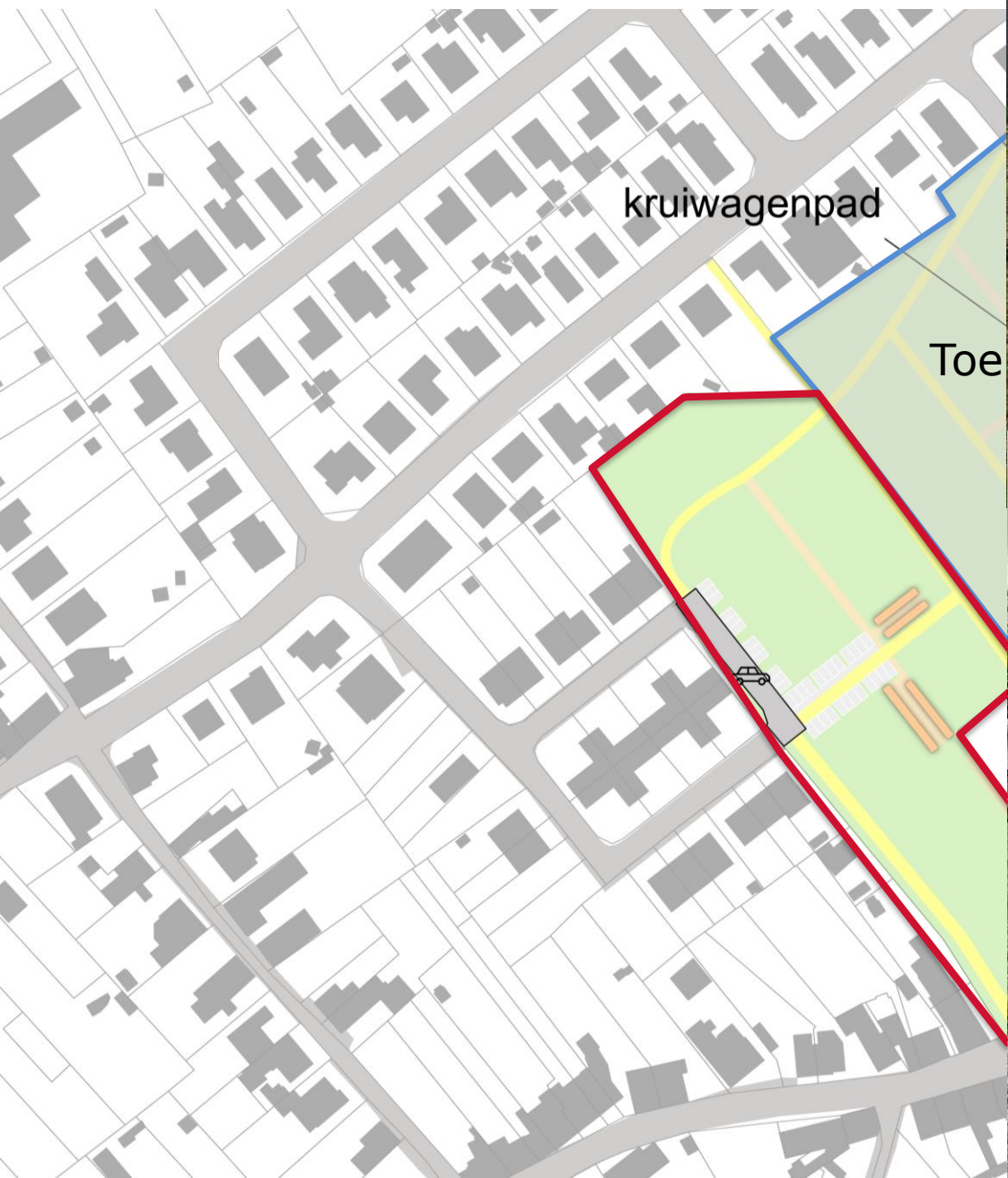
Ter Gessel Fase 2

INPASSING IN HET DORPSLANDSCHAP



Ter Gessel Fase 2

DUURZAME MOBILITEIT



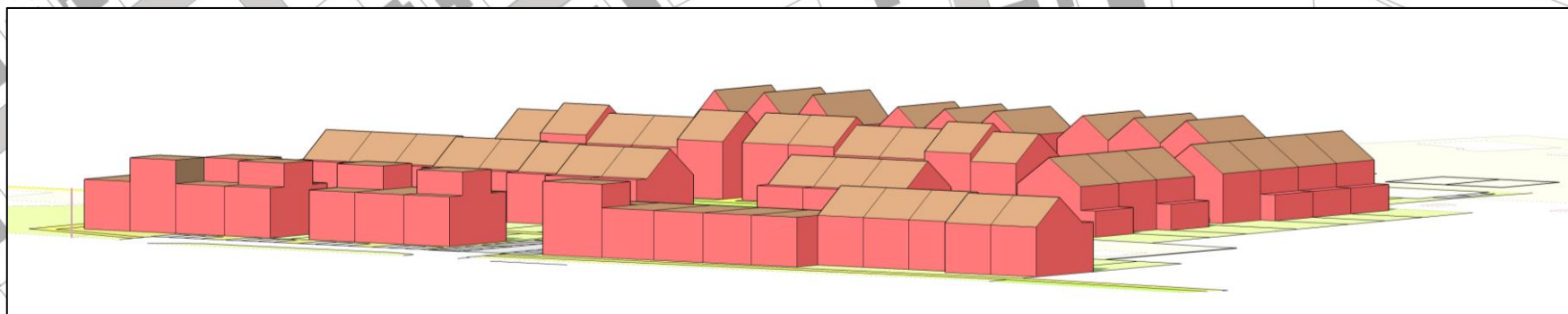
Ter Gessel Fase 2

EEN GEPASTE EN GEVARIEERDE INVULLING



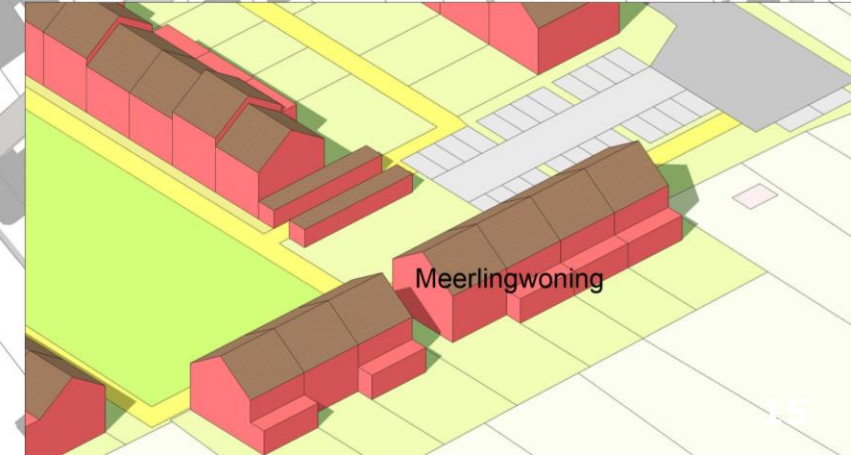
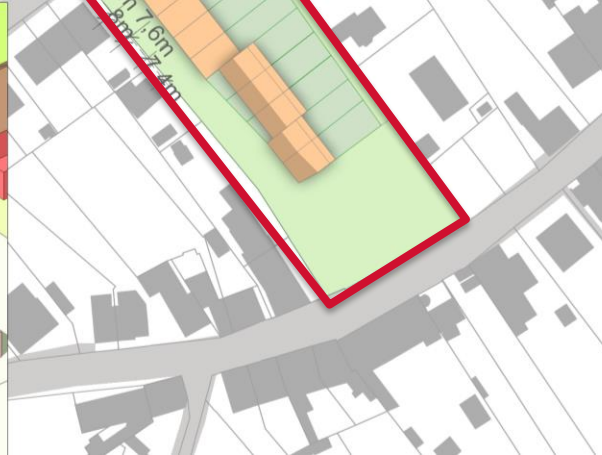
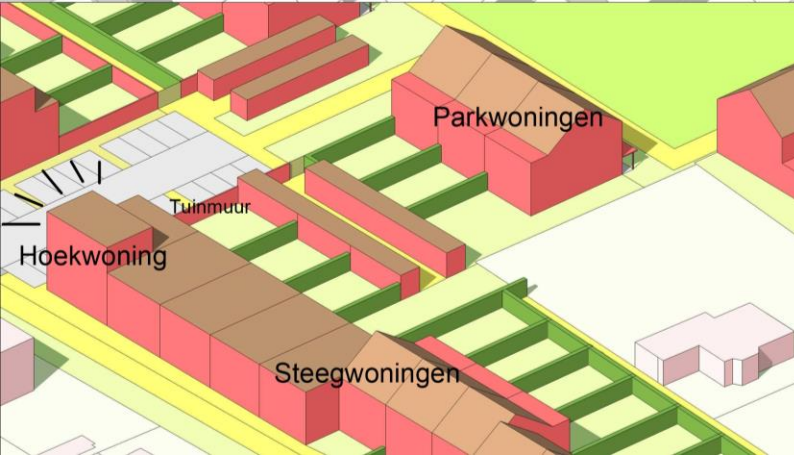
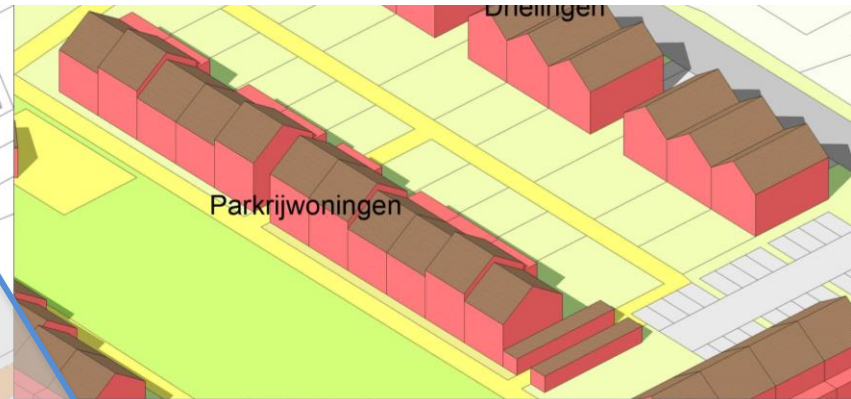
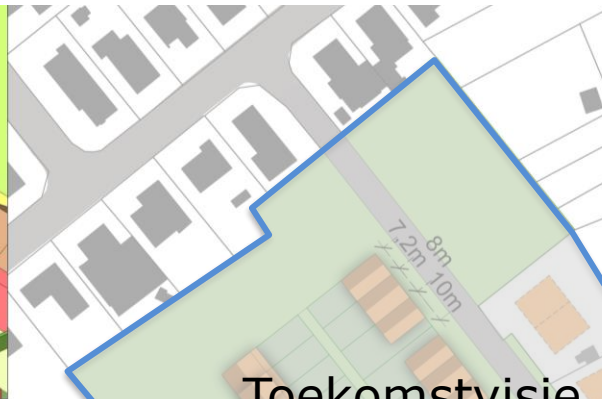
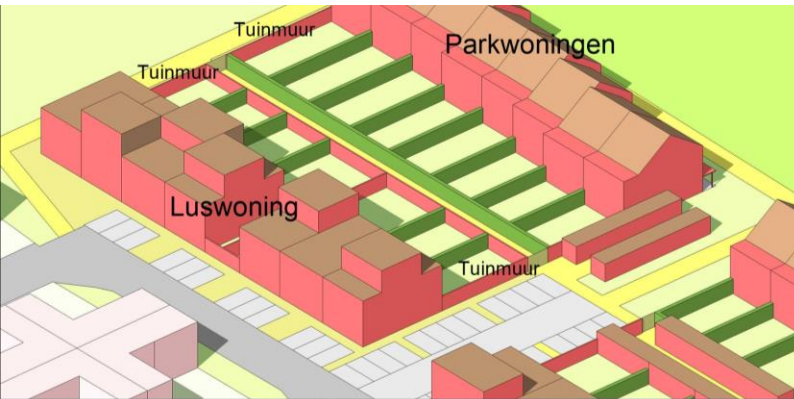
Ter Gessel Fase 2

EEN GEPASTE EN GEVARIEERDE INVULLING



Ter Gessel Fase 2

EEN GEPASTE EN GEVARIEERDE INVULLING



Ter Gessel Fase 2

EEN GEPASTE EN GEVARIEERDE INVULLING

4.4. Referentie luswoningen



4.6. Referentie steegwoningen



4.5. Referentie parkwoningen



4.7. Referentie drielingen/meerlingwoningen



Ter Gessel Fase 2

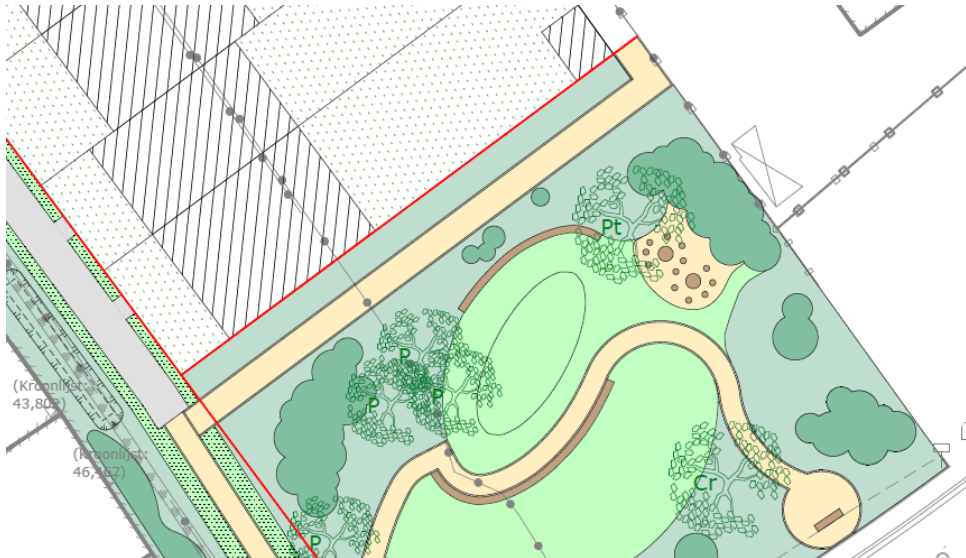
WATERHUISHOUDING



Toekomstvisie

Ter Gessel Fase 2

GROENZONES



9

Ter Gessel Fase 2

CONCEPTEN OVERZICHT



Ter Gessel Fase 2

MOBILITEITSTOETS

- Onderzoek naar impact omgeving en onderbouwing parkeernormen
 - Vergelijken van telgegevens huidige situatie en toekomstige situatie t.o.v. wegcapaciteit
 - 28 woningen geven 76 verplaatsingen/dag → 7 wagens op piek in Alfons Dewitstraat en Dorpsstraat
 - Voldoende capaciteit:

Straat	Richting	Periode	Max. pae/u bestaande	Project-verkeer	Totale pae/u	Wegcap. (pae/u)	Huidige restcap.	Nieuw restcap.
Dorpstraat	Noord	OSP	53	7	60	650	92%	91%
		ASP	140	7	147	650	78%	77%
	Zuid	OSP	117	7	124	650	82%	81%
		ASP	101	7	108	650	84%	83%
Alfons Dewitstraat	Noord	OSP	10	7	17	250	96%	93%
		ASP	52	7	59	250	79%	76%
	Zuid	OSP	38	7	45	250	85%	82%
		ASP	37	7	44	250	85%	82%

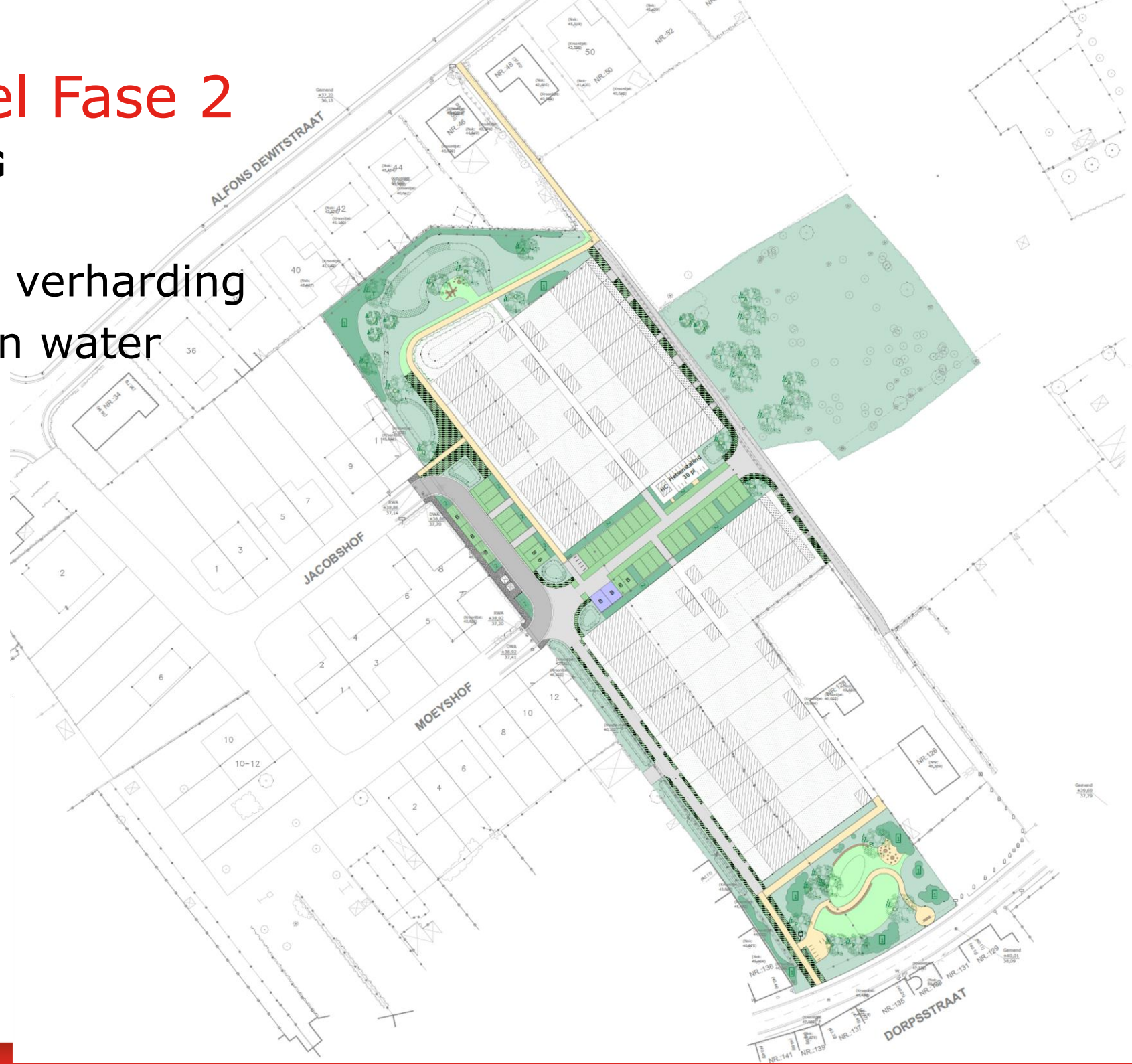
Tabel 12: restcapaciteiten op de Dorpsstraat en op de Alfons Dewitstraat voor en na de realisatie van het woonproject

- Parkeernorm van 1,3 parkeerplaats/woning
- Parkeerhaven heeft als doel auto-afhankelijkheid te verlagen
- Ingezet op fietsparkings en deelwagen

Ter Gessel Fase 2

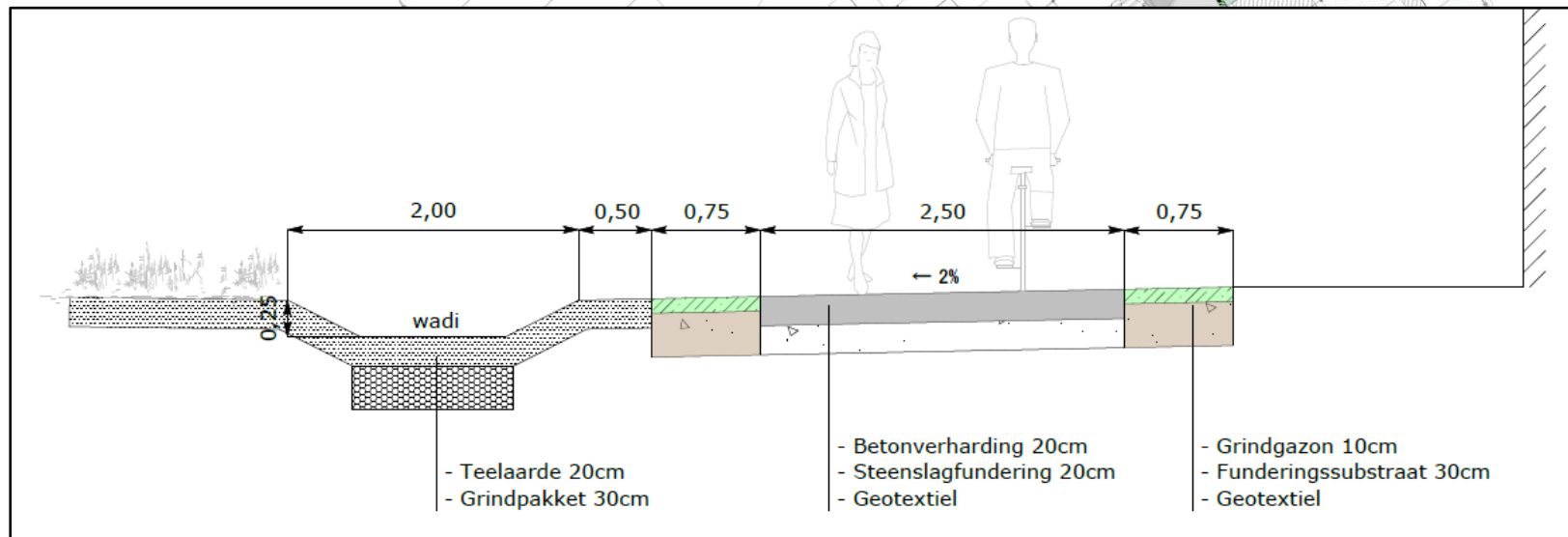
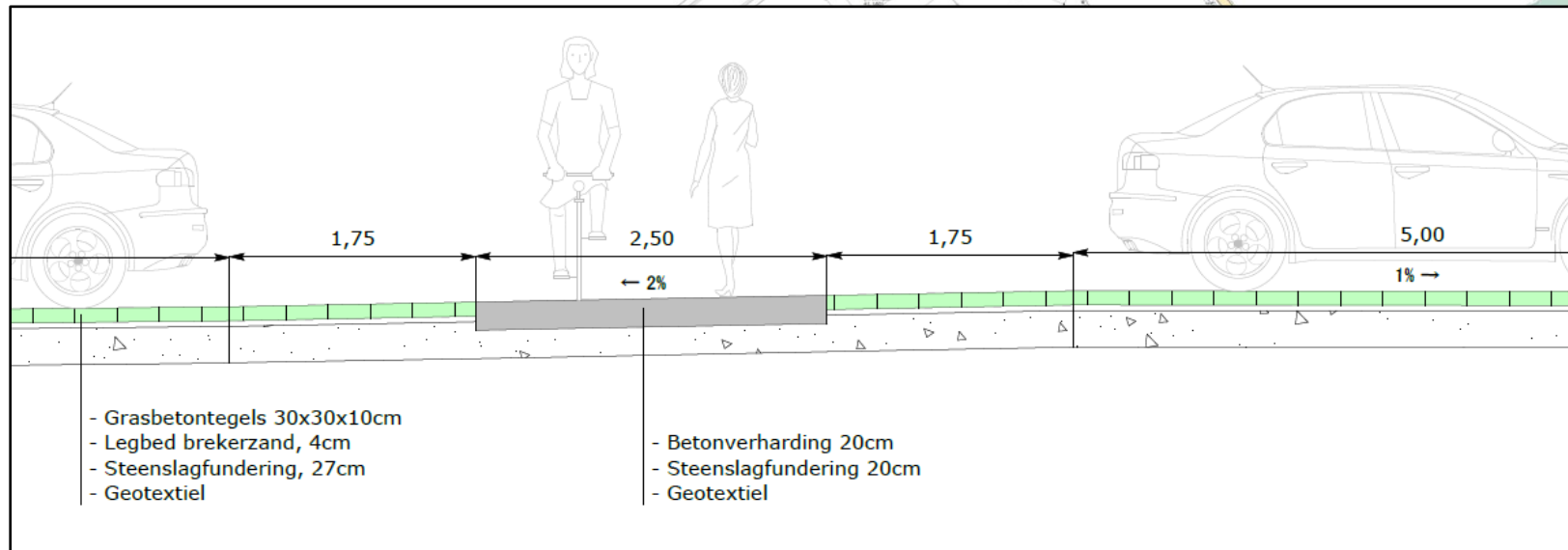
UITWERKING

- Minimale verharding
- Bijhouden water



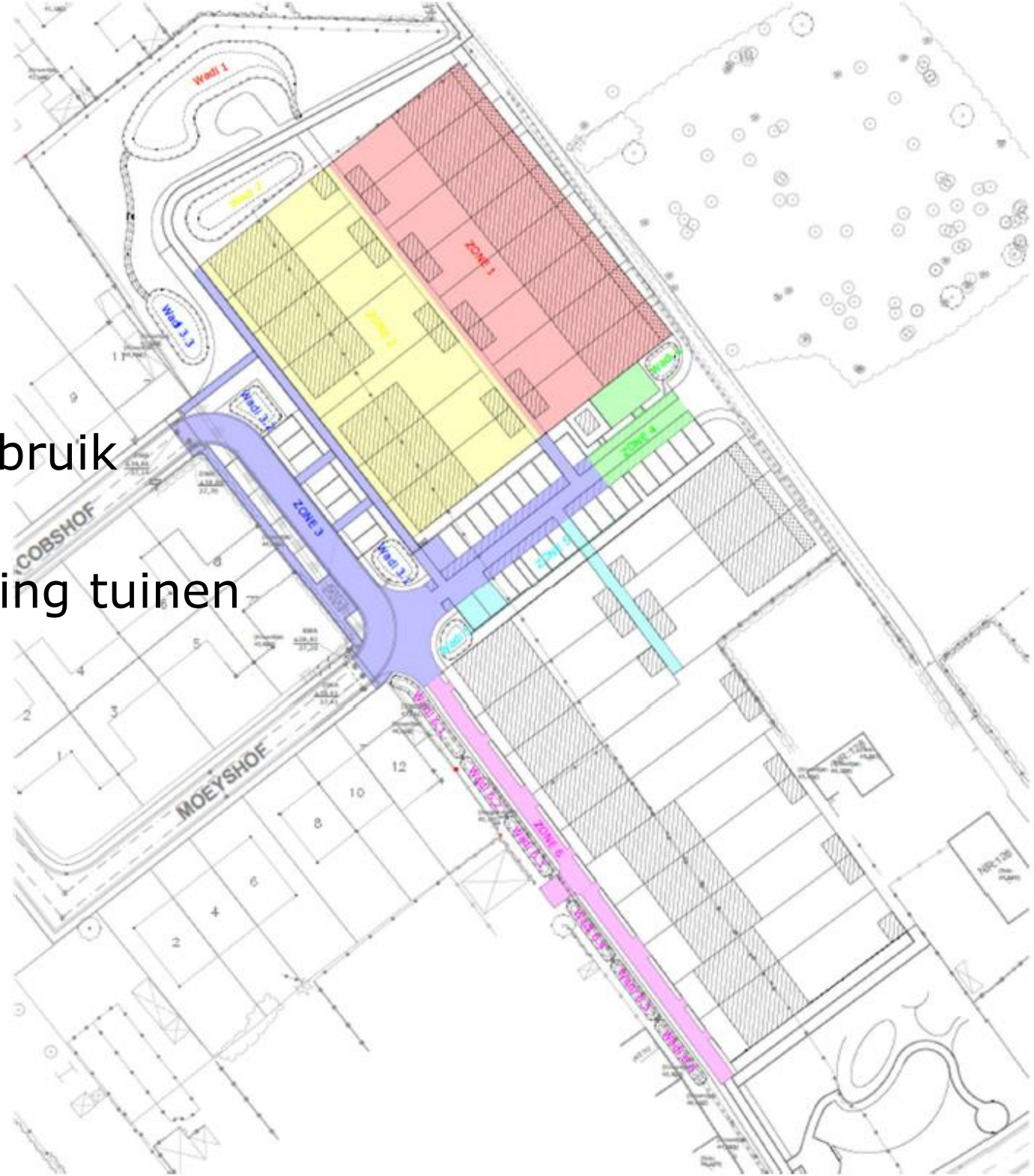
Ter Gessel Fase 2

UITWERKING



Ter Gessel Fase : UITWERKING

- 7 wadi's
- Hemelwater hergebruik
- Beperking verharding tuinen



Ter Gessel Fase 2

ONTWIKKELING



Groepswoningbouw
8 woningen

3 kavels/groepswoningbouw

Groepswoningbouw
7 sociale woningen

Groepswoningbouw
10 woningen

Ter Gessel Fase 2

VERKOOPSVOORWAARDEN

- Algemeen
 - Doelstelling betaalbaar wonen voor doelgroep
 - Sociaal gecorrigeerde grondprijs
 - Inkomensvoorwaarden (basis Vlabinvest)
 - Geen eigendom
 - Bewoningsplicht en vervreemdingsverbod
 - Algemene voorwaarden omtrent bouwverplichting, aanvang bewoning, wederinkoop en maatregelen tegen speculatie
 - Goedgekeurd op Gemeenteraad

Ter Gessel Fase 2

VERKOOPSVOORWAARDEN

- Inkomensvoorwaarden
 - Het gezamenlijk belastbaar inkomen van de kandidaat-koper verhoogd met het inkomen van de persoon met wie hij/zij wettelijk of feitelijk samenwoont, mag voor het voorlaatste jaar dat datgene van de aankoopverbintenis voorafgaat, niet lager zijn dan € 12.684 (bedrag 2024 op basis van Vlabinvest) en niet hoger zijn dan (bedragen 2024):
 - € 81.178 + € 10.000 = € 91.178 voor een gezin of samenwonenden met min. 2 personen
 - € 55.810 + € 5.000 = € 60.810 voor een alleenstaande
 - € 81.178 + € 10.000 = € 91.178 voor een alleenstaande met één persoon ten laste
 - Deze maximumbedragen mogen worden verhoogd met € 5.074 per persoon ten laste
 - Bedraagt het inkomen minder dan € 12.684 , dan wordt het inkomen van het jaar nadien of eventueel van het lopende jaar in aanmerking genomen. Het inkomen kan dan met alle middelen worden aangetoond

Ter Gessel Fase 2

VERKOOPSVOORWAARDEN

- Algemene verkoopvoorwaarden
 - 20 jaar bewoningsplicht en vervreemdingsverbod
 - Regeling bij toegestane verkoop of toegestane verhuur (enkel met toestemming IL):
 - onder zelfde (geïndexeerde) voorwaarden als de oorspronkelijke
 - IL heeft recht op vergoeding meerwaarde
 - bij toegestane verhuur verplicht de geregistreerde huurovereenkomst over te maken aan IL
 - Bouwverplichting bij kavel: bouwen binnen termijn van 3 jaar te rekenen vanaf datum notariële akte
 - Aanvang bewoning (kavel): woning betrekken binnen een periode van 5 jaar te rekenen vanaf datum notariële akte
 - Indien de koper niet voldoet aan 1 of meer van de geldende voorwaarden, heeft IL gedurende de eerste 5 jaar na datum van verkoop van het verkochte goed (kavel) het recht op wederinkoop aan de oorspronkelijke verkoopprijs
 - Sancties bij niet-naleving verkoopvoorwaarden
 - min. 18 jaar – max. 50 jaar op het moment van oproep

Ter Gessel Fase 2

TOEWIJZING

- Principe toewijzing
 - Altijd eerst voorkeur aan kandidaat-kopers met kinderen
 - 1^{ste} oproep: aantonen voldoende band met de gemeente in rang:
 - Groep 1: vanaf de geboorte onafgebroken woonachtig zijn in de gemeente Kortenberg
 - Groep 2: min. 10 jaar onafgebroken woonachtig geweest zijn in de gemeente Kortenberg
 - 2^{de} oproep: aantonen voldoende band met de gemeente in rang:
 - Groep 1: min. 3 jaar inwoner van de gemeente Kortenberg gedurende een periode van 6 jaar voorafgaand aan de toewijzing
 - Groep 2: werkzaam zijn in de gemeente (gemiddeld min. ½ werkweek)
 - Groep 3: op grond van zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met de gemeente hebben opgebouwd
 - 3^{de} oproep: aantonen voldoende band met de gemeente in rang:
 - Groep 1: min. 10 jaar onafgebroken woonachtig geweest zijn in een aanpalende gemeente (Herent, Tervuren, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zaventem en Bertem)
 - Groep 2: min. 3 jaar wonen in een aanpalende gemeente (Herent, Tervuren, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zaventem en Bertem)

Ter Gessel Fase 2

TOEWIJZING

- Principe toewijzing
 - 4^{de} oproep: aantonen voldoende band met de gemeente in rang:
 - Groep 1: werkzaam zijn in een aanpalende gemeente (Herent, Tervuren, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zaventem en Bertem) (gemiddeld min. ½ werkweek)
 - Groep 2: op grond van zwaarwichtige en langdurige omstandigheid een maatschappelijke, familiale, sociale of economische band met een aanpalend gemeente (Herent, Tervuren, Kampenhout, Steenokkerzeel, Zaventem en Bertem)
 - 5^{de} oproep: aantonen voldoende band met de gemeente in rang:
 - Geen extra voorwaarden

Ter Gessel Fase 2

TIMING

- Kwaliteitskamer: 19 december 2023
- Studie infrastructuur: begin 2024
- Verkoopsvoorwaarden GR: 24 juni 2024
- Aanvraag omgevingsvergunning: 5 juli 2024
- Beeldkwaliteitsplan woningen: eind 2024
- Start der werken: begin 2025
- Verkoop: midden 2026

Vragen

