



LANDBERGH
MAGAZINE

Passie

Teamgeest

Vakkennis

Ethiek

Discretie

Dialog

PROJECT COVER: LIV DE MOLENS
GENT P6-13

SHIFTING GEARS
P82 - 85

*“Een vernieuwende kijk,
een niet te temmen ijver en
een onstuimige passie”*

Hoop doet leven

Na een uitdagende periode is er weer volop hoop. Bij het schrijven van dit voorwoord draait de economie op volle snelheid. De prijzen van grondstoffen schieten omhoog, de krapte op de arbeidsmarkt neemt toe en de huizenprijzen stijgen sneller dan eender welke econoom had durven voorspellen.

De vastgoedmarkt is bovendien ook in volle transformatie. Een nieuwe manier van leven doet haar intrede met een sterk gegroeide bewustwording van het belang van ons 'kot' en ons eigen stekje onder de zon, in de vorm van een comfortabel zonneterras of een aangename tuin.

Ook het Landbergh-team is in volle transformatie. Onze focus gaat naar innovatie, onderzoek, analyse en investeren. We geloven in het belang van een persoonlijke service, een-op-een, in het volste vertrouwen, met één aanspreekpunt doorheen het volledige servicetraject. Al overheerst bij Landbergh de teamspirit, vanuit onze overtuiging dat door onze interne synergiën onze klanten nog beter geholpen zijn. Specialisatie is key. Door samen te werken, ieder vanuit zijn eigen domein, krijgt u bij Landbergh een multidisciplinaire service waarbij wordt gestreefd om ieder facet van onze dienstverlening tot het hoogste niveau te brengen. Landbergh onderscheidt zich op gebied van homestyling, vastgoedfotografie en -videografie, dronereportages en een persoonlijke service, te allen tijde ondersteund door het eigen marketingteam, gefocust op doeltreffende campagnes met actieve bannering, remarketing, retargeting, direct mailings, marriage mails, advertenties in glossy magazines, wegreclame, branding, grafische vormgeving, werfcommunicaties, copywriting en projectlancerings.

Meer dan ooit staat Landbergh voor een vernieuwende kijk, een niet te temmen ijver en een onstuimige passie voor ons beroep als vastgoedmakelaar. Dat is ook waar u in de vierde editie van ons magazine door kunt bladeren: bladzijdes gegrepen uit ons verhaal. Lees mee hoe onze makelaars hun aanpak bleven verfrissen, hoe we de waarde van ieder vastgoed tot het hoogst mogelijk niveau brengen, hoe sterke vertrouwensbanden voor langetermijnrelaties hebben gezorgd, bevestigd door steeds nieuwe, architecturaal hoogstaande projecten en hoe we als hecht team uitkeken naar de opening van ons nieuwe kantoor in Deinze.

Veel leesplezier.



Jef Van Cauwenberghe



Thibaut Van Landegem

INHOUD

NIEUWBOUW

6
Liv de Molens

14
Zwitsers Hof

20
Lènebos

26
Porta Klara

32
Rijvisschehof

38
Parc Bonne

44
Gaverling

50
Hof Marcel

56
Rubano

TEAM

64
Guillian Fonteyne

68
Emiel Passenier

70
Leticia Muniz Martinez

72
Willemeijn Imschoot

76
Hanna Delabie

ARTIKELS

74
Vastgoed verhuren

82
Shifting Gears Kermesse

86
Smart grid

88
Vastgoed aankopen

90
Carigi fine jewellery

94
Gesplitste aankoop

Liv

de mølens

APPARTEMENTEN, KANTOREN, HANDELSZAKEN EN ONTSPANNINGSRUIMTES, EEN STAD VAN VIJF MINUTEN

Langs de meanderende Leie, midden in een historische site in het hart van Deinze verschijnt binnenkort het residentiële woonproject Liv de Molens. Appartementen, kantoren, handelszaken en ontspanningsruimtes nestelen zich in een geschiedenis ademende buurt, met een groene corridor als verbindende factor. Omringd door een groot park langs de kabbelende Leie, bevinden zich diverse gebouwen met elk hun eigen, unieke karakter waar iedereen een thuis vindt. De gebouwen variëren in hoogte en werden op voldoende afstand geplaatst, zodat ieder appartement een bevoorrecht uitzicht heeft op de omringende natuur, de Leie of de stad.

Dit residentiële woonproject van maar liefst 2,2 hectare combineert de authenticiteit van de Molens met een Scandinavische levensstijl, waarbij wonen, werken en ontspannen hand in hand gaan. Liv de Molens is een nieuwe woonbeleving in een 'stad van vijf minuten'. Ontbijten in een gezellige koffiebar, op terras met zicht op de kerktoren, kubben op het buurtplein, een yogasessie in het park, alles is binnen wandelafstand.

Bovendien biedt ook Deinze zelf heel wat troeven. Als centrum van de Leiestreek is de kronkelende rivier de beste gids langs prachtige natuur, maar ook op vlak van cultuur, onderwijs, fiets- en wandelroutes, horeca, sportfaciliteiten en shopping doet Deinze niet onder aan andere grootsteden.

Gebaseerd op het Deense begrip 'hygge', staat Liv de Molens voor een levensstijl waarbij u volop geniet van het leven, waarbij alles wat u gelukkig maakt zich binnen handbereik bevindt.

DE DRIE ARCHITECTEN

Ontwerparchitecten:

Reiulf Ramstad Arkitekter
URA Yves Malysse Kiki Verbeeck

Uitvoerende architect:

B2Ai architects

Landschapsarchitecten:

Antea Group & Arne Deruyter

REIULF RAMSTAD ARKITEKTER

Reiulf Ramstad Arkitekter is een Noors architectenbureau dat ontstond als prijswinnende studio en uitgroeide tot een gerenommeerd, internationaal team van bijzonder diverse architecten. Vanwege hun ecologische, mens- en geluksgerichte Scandinavische kijk op wonen in een stad, staan ze in voor het masterplan van Liv de Molens, alsook voor het ontwerp van diverse gebouwen.

URA YVES MALYSSE KIKI VERBEECK

URA Yves Malysse Kiki Verbeeck is een architectenbureau gevestigd in Brussel. Kenmerkend is de grote verscheidenheid in hun werk, zowel in schaal als functie. Sinds 2002 bouwen ze aan een solide portfolio van zeer diverse projecten, die vaak het resultaat zijn van winnende wedstrijden. In nauwe samenwerking met RRA, staan ze mee in voor het masterplan en het ontwerp van diverse gebouwen van Liv de Molens.

B2AI ARCHITECTS

B2Ai zag het levenslicht na een fusie van twee befaamde architectenbureaus. Vandaag bestaan ze uit vijf ateliers in Brussel, Gent en Roeselare waar hun afdelingen architectuur, interieur, masterplanning, BIM, structural en technical engineering steeds een volledig geïntegreerd project mogelijk maken. Als uitvoerende architect van Liv de Molens zorgen ze voor een onberispelijke realisatie van de ontwerpplannen.



“Door heden en verleden met elkaar te vermengen, zorgen we voor een doorgrondende beleving van de plek.”

DE ARCHITECTEN OVER LIV DE MOLENS

Een stad van vijf minuten

“Vandaag is het de trend om het centrum verder te verdichten en de bestaande open ruimte onaangetast te laten. Zo ontstaan de zogenaamde ‘secundaire steden’ waar je kunt wonen, werken en ontspannen zonder ver te hoeven reizen. Ook Liv de Molens is zo’n ministad. Je vindt er alles wat je nodig hebt binnen de vijf minuten.

Reorganisatie van centrum Deinze

Liv de Molens is een inbreiding- en reconversieproject dat niet alleen waarde biedt aan haar bewoners, maar ook aan de hele stad. Plekken die ooit een belangrijke semi-industriële rol vervulden, historisch gezien in een stadscentrum liggen - en hier ook aan een waterweg - zijn vaak lang verborgen of ontoegankelijk geweest. Het herdefiniëren van deze plek betekent ineens een reorganisatie van het centrum van Deinze, met toegankelijke Leiekades, nieuw publiek groen en een fijnmazig netwerk van verbindingen.

Belgisch vakmanschap in de verf

Aangezien we de geschiedenis en het gebouwde patrimonium wilden meenemen in het project, was de materiaalkeuze een evidentie: baksteen, baksteen, baksteen. Eerst en vooral als eerbetoon aan de bestaande molens, maar ook om het Belgische vakmanschap in de verf te zetten. Door heden en verleden met elkaar te vermengen, zorgen we voor een doorgrondende beleving van de plek.

Industrieel erfgoed in ere hersteld

Het behouden en herwaarderen van het industriële erfgoed op de site vormt de kern van het masterplan. De gebouwen

met de meest historische kwaliteiten worden bewaard, in oude glorie hersteld en opnieuw leven in geblazen. Centraal in Liv de Molens staan de directeurswoning aan de Tolpoortstraat en de oorspronkelijke molens aan de Leie.

Duurzaamheid op grote schaal

Alleen al door het feit dat een historische site een nieuwe betekenis krijgt, draait Liv de Molens rond duurzaamheid. Centraal en met de fluwelen handschoenen bouwen aan een site die alles samenbrengt betekent minder stedelijke wildgroei, minder transport, meer activiteiten en meer geluk. Bovendien zal de landschapsarchitectuur gevarieerde vegetatie integreren, de biodiversiteit bevorderen en regenwater opnemen. Daarnaast worden de oevers van de rivier opnieuw genaturaliseerd, wat bijdraagt aan de algemene gezondheid van de Leie.

De plaatsingen, afmetingen en oriëntaties van de gebouwen zijn dan weer bewust gekozen om zoveel mogelijk natuurlijk licht binnen te laten en energie te winnen. De gebouwen zelf zijn ontworpen om flexibel, kwalitatief en duurzaam te zijn en zo hun totale levensduur te verlengen. De modernste energiepraktijken worden toegepast, met aangepaste beglazing en isolatie, zonnepanelen en lokaal geproduceerde recycleerbare materialen.

Dit alles zijn volgens ons – als aanvulling op de hoge technische en energetische eisen – belangrijke stapstenen om tot een echt duurzaam project te komen.”



B2AI - Xavier Callens



Yves malysse Kiki Verbeeck

© Filip Dujardin



Reiulf Ramstad Arkitekter

DE BOUWHEREN

3D REAL ESTATE & ATENOR



3D REAL ESTATE

Authenticiteit, duurzaamheid, gedrevenheid en respect

3d real estate maakt deel uit van de investeringsgroep 3d investors, opgericht in 1992 door de ondernemersfamilies Donck (zuivelindustrie) en Desimpel (bouw materiaal). In 2009 startte 3d met haar eerste participaties in vastgoedprojecten van derden om in 2015 verder te gaan als pure stand-alone projectontwikkelaar-investeerder, onder de vlag 3d real estate. De focus bleef dezelfde: authenticiteit, duurzaamheid, gedrevenheid en respect.

Ambitieuze nieuwbouw- en reconversieprojecten

Vandaag spitst 3d real estate zich als ontwikkelaar-investeerder en specialist in vastgoedherontwikkeling toe op nieuwbouw- en reconversieprojecten, zowel met private als publieke partners. Ze richten zich op het omvormen van bestaande sites tot nieuwe trekpleisters in de stad, waarbij ambitieuze ontwerpen, oog voor historische waarde, inbedding en afwerking steeds centraal staan.

Naadloze samenvloeiing van oud en nieuw

Door proactief op zoek te gaan naar sites waar oud en nieuw naadloos kunnen samenvloeien, komt het potentieel van de locatie steeds tot zijn recht. Historische parels in de stad krijgen nieuw leven ingeblazen met residentiële projecten, maar ook retail, horeca en kantoorruimtes. Het compacte, wendbare en allround team van 3d mikt op meerwaarde. Door de vinger aan de pols te houden, sporen ze opportuniteiten op en herwaardenen ze bestaande sites met een immense ambitie en gedrevenheid om iets op te bouwen op de meest respectvolle en waardevolle manier.

Duurzaam in de breedste zin van het woord

Een project moet leven en dat kan enkel door duurzaam te werken, in de breedste zin van het woord: met oog voor het milieu, maar ook voor stadsontwikkeling, mobiliteit, leefbaarheid en de vastgoedmarkt. 3d real estate staat garant voor iconische vastgoedconcepten, gepaard met een aangename leef-, woon- en werkomgeving, gericht op investeerders en bewoners met uiteenlopende budgetten. Hun projecten bieden niet alleen een antwoord op de maatschappelijke uitdaging om zuinig en verantwoord om te springen met de schaarse groene ruimtes rondom ons, maar spelen ook naadloos in op de omgeving, behoeften en de lokale vastgoedmarkt.



3D REAL ESTATE OVER LIV DE MOLENS

Levenskwaliteit als inspirerende motor

In onze onophoudelijke zoektocht naar interessante opportuniteiten in Vlaanderen en Brussel, kwamen de Molens van Deinze op ons pad. Wie goed bekend is met de streek, kent het potentieel van dit uitzonderlijk stuk industrieel erfgoed. De site ademt geschiedenis en heeft een buitengewone setting langs de Leie, in het hart van de stad. We konden deze kans niet laten liggen en gingen een 50-50 partnerschap aan met Atenor voor de ontwikkeling van Liv de Molens.

Atenor investeert in grootschalige vastgoedprojecten in Europa, die voldoen aan strikte criteria inzake ligging, economische efficiëntie en respect voor het milieu. Om een antwoord te bieden op de maatschappelijke uitdagingen stelt Atenor een andere manier voor om de stad te ontwerpen: een levendige stad waarin alle functies zijn verweven, waar plaats is voor uitgebreide openbare ruimte en die voorziet in diensten en innovatieve voorzieningen voor de bewoners. Een ecologisch-verantwoorde stad waar levenskwaliteit primeert.

Scandinavische wind in een historische site

Liv de Molens staat midden in de eeuwenoude historische kern van Deinze. De stad ontstond op de noordelijke oever van de Leie, op een hoger gelegen zandrug. Die locatie was interessant voor handel en transport, waardoor Deinze zich ontwikkelde als ambachts- en handelscentrum. Historische kaarten tonen dat er eeuwen geleden reeds molens op de stadswal stonden.

Dit waardevolle verleden wilden we eren, maar ook herwaardenen via een noordelijke levensstijl die onze interesse had gewekt. De laatste jaren waait er een Scandinavische wind door het architectuurlandschap, een frisse wind die ook Liv de Molens leven kon inblazen. Met hulp van de gerenommeerde Noorse architect Reiulf Ramstad Architect creëerden we een concept waarbij alles zou draaien rond twee fundamenteën: hygge en authenticiteit. Hierbij verwijst 'hygge' naar een unieke levensstijl waarbij je volop geniet van de goede dingen in het leven en 'authenticiteit' naar de rijke geschiedenis van de Molens.

Ook de naam weerspiegelt deze fundamenteën. Zo is 'Liv' de Noorse term voor 'leven' en 'de Molens' een knipoog naar het historische erfgoed dat in ere wordt hersteld.

ATENOR OVER LIV DE MOLENS

Een historische site in het hart van Deinze

"In 1875 vestigden Pr. De Volder en H. en E. Timmermans een vermicellifabriek in een tuin naast de Leie. Al snel volgde een eerste uitbreiding en de toevoeging van een stoommachine. In 1883 gingen de vennoten echter uit elkaar, waarbij De Volder een nieuwe fabriek oprichtte, de latere N.V. Les Moulins des Flandres.

In 1890 brandde de fabriek in Deinze af, maar ze werd herbouwd als N.V. Molens

van Deinze. De familie Van Kan breidde de fabriek vervolgens meermaals uit en kochten ook les Moulins des Flandres over. Beide fabrieken werden voorzien van elektrische aandrijfkracht. In Deinze werd bloem geproduceerd, in Petegem veevoeder. In de jaren zestig werd de hele infrastructuur een laatste keer vernieuwd tot ze in 2020 noodgedwongen de deuren moest sluiten.

Revitalisering van een industriële parel

"Toen de Molens van Deinze in ons vizier kwamen, waren we meteen overtuigd van haar potentieel en de locatie: een historische site langs de Leie in het hart van Deinze. Het is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en ook de belangrijkste wegen naar Gent, Brugge en Kortrijk zijn snel te bereiken.

Aangezien de industriële activiteiten nog (deels) gaande waren toen we de site verwierven, waren de gebouwen in goede staat en voortdurend onderhouden. De voormalige eigenaar was bovendien reeds begonnen met de herontwikkeling van de site, maar besloot al snel deze revitalisering over te dragen aan ervaren vastgoedontwikkelaars, gespecialiseerd in de ontwikkeling van grootschalige stedelijke vastgoedprojecten.

Historisch erfgoed in ere hersteld

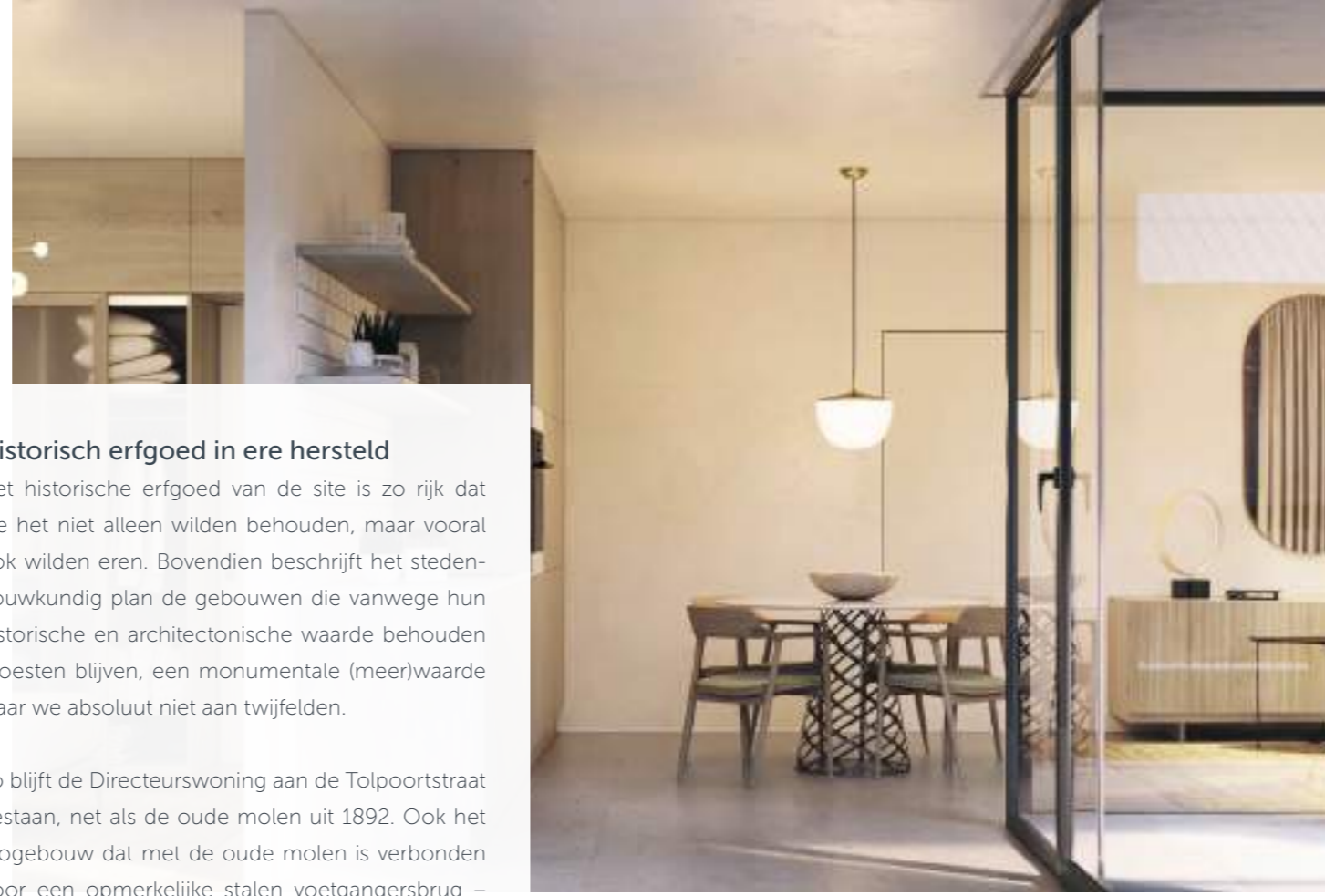
Het historische erfgoed van de site is zo rijk dat we het niet alleen wilden behouden, maar vooral ook wilden eren. Bovendien beschrijft het stedenbouwkundig plan de gebouwen die vanwege hun historische en architectonische waarde behouden moesten blijven, een monumentale (meer)waarde waar we absoluut niet aan twijfelden.

Zo blijft de Directeurswoning aan de Tolpoortstraat bestaan, net als de oude molen uit 1892. Ook het silogebouw dat met de oude molen is verbonden door een opmerkelijke stalen voetgangersbrug – beide gelegen aan de rivier – blijft behouden. De brug is momenteel bedekt met panelen, maar indien mogelijk zullen we deze in zijn oorspronkelijke vorm herstellen.

Scandinavisch geïnspireerde architectuur

Samen met 3D Real Estate wilden we de site een nieuwe adem geven, maar ook een nieuwe manier van leven bieden langs de Leie in Deinze. De aanwezigheid van de rivier is een ongelooflijke aanwinst voor het project. Het biedt rust en sereniteit. We wilden de associatie tussen water en licht optimaal benutten, en meer bieden dan louter appartementen. We wilden een nieuwe leefomgeving creëren.

Daarom hebben we de architectonische benadering in Scandinavië bestudeerd. Hun architecten blinken uit in het spelen met water, natuurlijk licht en groene ruimtes. Scandinavische architectuur betekent een natuurlijke manier van leven, een manier die helpt om zelfs in een stedelijke omgeving dicht bij de natuur te blijven. Dat is precies wat we wilden repliceren voor Liv de Molens.



Het Hygge-concept

Liv de Molens is geïnspireerd op het 'Hygge'-concept. Hygge is een Deens en Noors woord voor een sfeer van gezelligheid, knusheid en comfortabele gemoedelijkheid met gevoelens van welzijn en tevredenheid. Wetende dat Denen de gelukkigste mensen ter wereld zijn, waren we geïntrigeerd en aangetrokken door dit concept.

Zoals Meik Wiking, de CEO van 'The Happiness Research Institute', uitlegt: "Hygge gaat over een sfeer en een ervaring, over samenhang, een gevoel van thuis en een gevoel dat we veilig zijn." Dat is de sfeer die we wilden creëren in Liv de Molens.

Herwaardeerde gebouwen, herbruikbaar puin, hernieuwbare energie

Al onze ontwerpers besteden bijzondere aandacht aan het gebruik van duurzame concepten en materialen. Om het puin dat moet worden afgevoerd tot een minimum te beperken, wordt een bepaalde hoeveelheid materiaal dat op het bestaande terrein lag, hergebruikt in onder andere de fundering van verharde wegen. Daarnaast worden er kwalitatieve materialen gebruikt in de nieuwbouw, terwijl de bestaande gebouwen worden geïntegreerd in het totaalconcept.

Bovendien willen we in fase één de beschikbare daken gebruiken om hernieuwbare energie op te wekken. In de tweede fase gaan we nog een stap verder en kiezen we voor collectieve duurzame energieopwekking."



ZWITSERS HOF

MELLE

TWINTIG COMFORTABELE APPARTEMENTEN MET RUIME ZONNETERRASSEN

Langs de Oude Brusselse Weg in Melle, een bruisende gemeente net buiten Gent, vindt u het residentiële nieuwbouwproject Zwitsers Hof. Deze kleinschalige ontwikkeling bestaat uit drie hedendaagse gebouwen ingeplant in een bijzonder rustig gelegen woonpark met de nadruk op ruimte en groen. De ontwikkeling omvat alles samen twintig comfortabele leefappartementen. De appartementen hebben steeds twee of drie slaapkamers, beschikken elk over ruime zonneterrassen en dit met bewoonbare oppervlaktes van 83 tot zelfs 166 m².

De kwaliteit en afwerking van de appartementen is uitzonderlijk. Zo werd de indeling met heel veel zorg uitgewerkt voor een optimale circulatie en een verhoogd comfort. Voor de technieken werd gekozen voor een future-proof oplossing vrij van fossiele brandstoffen, met vloerverwarming en warmtepompen, individueel per appartement. Hierdoor voldoen alle appartementen aan de BEN-normering (bijna-energie neutraal) waardoor u er kan genieten van een halvering van de onroerende voorheffing gedurende de eerste vijf jaar na ingebruikname. Daarnaast werden er ruime budgetten voorzien voor de inrichting, met het oog op een comfortabele afwerking op maat.

Bovendien voorziet Zwitsers Hof een ruime fietsenberging, voldoende ondergrondse parkeerplaatsen en enkele bovengrondse parkeerplaatsen. Deze laatste werden bewust beperkt gehouden om het openbaar domein zo verkeersluw mogelijk te maken.

Oude Brusselse Weg

Zwitsers Hof is uitzonderlijk gunstig gelegen in een groen woonpark langs een verkeersarme weg. U vindt er in de onmiddellijke omgeving een veelzijdig aanbod aan diensten, winkels en restaurants. Dankzij de nabijheid van het natuur- en recreatiegebied de Gentbrugse Meersen en de fietsroutes langs de prachtige Scheldevallei kunnen liefhebbers van wandelen, fietsen, lopen en vogelspotten zich er maximaal ontspannen. Bovendien liggen ook de centra van Melle, Heusden, Merelbeke, Gentbrugge en Gent op fietsafstand.

DE ARCHITECT

DAT - ARCHITECTENBURO

Meer dan een optelsom

DAT-Architectenburo is ontstaan uit de samensmelting tussen DC-Architects en Architectenbureau Michiels. Het bedrijf is echter meer dan de optelsom tussen twee architectenbureaus. Het is het logische gevolg van een jarenlange vruchtbare samenwerking tussen Frank De Clippel en Ivan Michiels die samen baanbrekend werk leverden en ook nu als veelbelovende symbiose hun stempel willen drukken op lokale architectuur.

Klein team, brede kunde

Het bureau is samengesteld uit zes leden: drie architecten, een ingenieur-architecte, een stedenbouwkundige en een architectuurtekenaar. Ze zijn vooral actief in middelgrote residentiële projecten, gaande van verbouwen en nieuwbouw van eengezinswoningen tot groepswoningbouw. Dit in opdracht van particulieren, projectontwikkelaars, huisvestingsmaatschappijen en openbare instellingen.

Daarnaast hebben ze ook projecten in de industrie en tertiaire sector. Dit gaat van loodsen tot productiehallen, een carwash, showrooms en een politiekantoor.

Steeds een stap voor

DAT-Architectenburo is sterk in het opvolgen van de laatste technieken en wetgevingen. Door voorloper te zijn, gebruiken ze de evoluties en veranderingen eerder als een sterkte dan als een last.

Ook om onnodige conflicten te vermijden, probeert DAT-Architectenburo steeds een stap voor te zijn. Bij het ontwerp wordt direct de stabiliteit mee bedacht en worden de technische installaties in 3D uitgetekend. Alle disciplines worden uitgetekend in een BIM model waardoor in een vroege fase mogelijke probleemsituaties worden ontdekt.

Ze streven ernaar om een ontwerp neer te zetten waarin de aspecten van de uitvoering, het gebruik en latere renovatie en herbesteding geconcentreerd zijn. Op die manier blijven de esthetische aspecten van het ontwerp behouden in de uitvoeringsfase zonder compromissen te moeten sluiten.



"Zwitsers Hof geeft haar bewoners meteen het gevoel dat ze in een huis wonen, en niet in een appartement."

DE ARCHITECT OVER ZWITSERS HOF

"Na veel overleg en ontwerpen tussen de ontwikkelaar, het architectenkantoor en de gemeente Melle, zijn we tot een mix van ruimte-efficiënte woonvormen gekomen. De gemeente Melle wilde expliciet geen grondgebonden woningen, vermits er in Melle al voldoende aanbod is. We hebben steeds vastgehouden aan typologieën met ruime privaatieve buitenruimtes en een kwalitatieve collectieve ruimte. Vermits we hier een quasi onbebouwd perceel aansnijden, wilden we als bureau waar duurzaamheid hoog in het vaandel gedragen wordt, heel doordacht met het efficiënt gebruik van deze ruimte omgaan.

Om het project het best in zijn residentiële omgeving te integreren, streefden we bewust naar de typologie en vormgeving van huiselijke villa's. De gebouwen zijn dan ook ontworpen op schaal van eengezinswoningen en niet in de gedaante van een appartementencomplex. Hierdoor geeft Zwitsers Hof haar bewoners meteen het gevoel dat ze in een huis wonen, en niet in een appartement.

Ook in de materiaalkeuze werd gestreefd naar een gezellige huiselijkheid. De materialen zijn modern maar behoren tot een zacht kleurenpalet: lichtgrijs genuanceerde gevelsteen en houten verticaal latwerk. Ze werden bovendien gekozen in functie van hun bewezen deugdelijkheid en beperkte onderhoud. Gevelsteen is reeds eeuwen het gevelmateriaal bij uitstek en het onderhoudsvrije hardhout zorgt voor de warme toets."



DE BOUWHEER

RVS BOUWGROEP

RVS Bouwgroep ontwikkelt residentiële bouwprojecten in de ruime regio van Gent en Aalst. Ze staan in voor alle stappen in het ontwikkelings- en bouwtraject: van voorontwerp tot afwerking. Hun doordachte architectuur combineren ze met kwalitatieve bouwmaterialen en duurzame innovaties op maat van de klant.

RVS Bouwgroep gaat voor een werkelijke wisselwerking met solide partners, van (landschaps)architecten tot studie-bureaus, bouwbedrijven, aannemers en onderaannemers. Drie kenwoorden vormen hierbij steeds de rode draad: betrokken, betrouwbaar en beleving. Visie, wensen en mogelijkheden worden daarom uitgebreid besproken, met telkens een kwalitatief en aantrekkelijk project als resultaat.



RVS BOUWGROEP OVER ZWITSERS HOF

Tijdloze groepswoningbouw

"Zwitsers Hof is een modern en tijdloos concept dat werd ontworpen volgens de principes van groepswoningbouw. Hierbij krijgen alle gebouwen eenzelfde architectuur om een uniform en stedenbouwkundig duidelijk identificeerbaar geheel te creëren. Zo worden ze elk voorzien van een plat dak, verticale aluminium ramen en houten gevelaccenten op lichtgrijze gevelvlakken.

Duurzaam, doordacht en hoogstaand

Daarnaast wordt er ingezet op duurzaam, kwalitatief materiaalgebruik en groene energietechnieken zoals vloerverwarming, warmtepompen, zonnepanelen en oplaadpunten voor elektrische fietsen en wagens, etc. Alle gebouwen voldoen bovendien aan de geldende normen op het gebied van isolatiewaarden en ventilatie. De beoogde kwaliteit en afwerking van de appartementen is hoogstaand, de indeling is doordacht en er wordt zwaar ingezet op groenaanleg.

Privéterrassen met oog voor privacy

Binnenin de meergezinswoningen genieten de afzonderlijke units van privetieve zonneterrassen, waarbij rekening werd gehouden met de privacy van de burens. Daarnaast worden er ondergrondse parkeerplaatsen voorzien, alsook ruime fietsenbergingen. Bovengronds wordt een minimum aan parkeerplaatsen voorzien om het openbaar domein overwegend verkeersluw te houden.

Landelijk en centraal wonen

De omgeving van Zwitsers Hof wordt gekenmerkt door diverse villa's omgeven door groen. Daarnaast zijn er verschillende voedingswinkels, kledingwinkels, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden in de directe nabijheid. Zwitsers Hof ligt dan ook vlakbij

het centrum van Melle, Heusden, Merelbeke, Gentbrugge en Gent. Dit is meteen ook een sterke troef van de gemeente: naast haar landelijke karakter, geniet ze van een bijzonder centrale ligging, tussen de E40, R4 en E17. Hierdoor is ze zowel met de wagen als met het sterk georganiseerde openbaar vervoer – waaronder de tramhalte Gent-Centrum – erg vlot bereikbaar.

What's in a name

Eindeloze bloemenvelden, economische welvaart en tal van nevenactiviteiten zoals pottenbakkerijen en transportbedrijven. Melle heeft veel te danken aan haar bloemisten.

Recht tegenover de – nog steeds actieve – Tuinbouwschool te Melle, bevond zich eind de 19de, begin de 20ste eeuw een bijzonder groot azaleabedrijf genaamd Bier. Een jonge Zwitser met de naam Johan Gehring kwam hier – zoals gebruikelijk was – de stiel leren. Hij vond er echter meer dan louter vakkundigheid. Maria Fack, de dochter van een kleine bloemist in de Oude Brusselse Weg, baande zich een weg in het leven van de jonge Zwitser. Ze huwden en Johan Gehring nam het kleinschalig bedrijf over van zijn schoonouders.

Hij bouwde het uit tot een welgekend azaleabedrijf, waarvan hij de volledige productie naar Zwitserland stuurde. Het was een zodanig succes dat Zwitserse bloemisten tot in Melle kwamen om bij Johan te leren over de Azalea. Toen hij in 1967 stierf, nam zijn zoon Daniël, die eveneens de Zwitserse nationaliteit had, de bloemisterij over. Het bedrijf bloeide verder tot ook hij eind de jaren 80 het leven liet.

Hun fleurige bijdrage aan het Melse landschap blijft echter voortleven langs de Oude Brusselse Weg 23, waar na de azalea's nu ook het nieuwbouwproject Zwitsers Hof mag floreren."

Lènebos

GENTBRUGGE

ZEVEN ARCHITECTURALE GEZINSWONINGEN MET UNIEKE STADSTUINEN

Grenzend aan de Gentbrugse Meersen, op het einde van een doodlopende straat verschijnt binnenkort het kleinschalig woonproject Lènebos bestaande uit zeven architecturale gezinswoningen.

Het architectenbureau Vertongen heeft Lènebos ontworpen als een kindvriendelijk woonerf voorzien van stijlvolle architectuur, doordachte indelingen en het gebruik van kwalitatieve materialen in een uiterst groene setting. De zeven woningen werden opgedeeld in drie & vier geschakelde entiteiten, beschikken alle over drie slaapkamers en hebben bewoonbare oppervlaktes tussen 134 m² en 149 m². Deze energiebewuste woningen behalen elk een E-peil van <30. De brede glaspartijen langs de zuidoost zijde van de woningen bevoorraden de leefruimtes van voldoende daglicht en maken de connectie met de privatieve tuinen en het achterliggende groene decor.

Hélène Maréchalhof

Lènebos kan genieten van een groene, maar tevens zeer vlot bereikbare locatie. Zo ligt het perceel in de nabijheid van de E17 en E40, en vormen de omliggende bebossing en de Gentbrugse Meersen een natuurlijke, groene buffer. Dankzij de wandelpaden aan de voor- en achterzijde van de woningen, staat u bij uw thuiskomst meteen met één voet in het groen. Bovendien promoot het project het gebruik van de fiets door middel van een ruime fietsenberging vlakbij de deur. Als bewoner kan u de wagen aan het begin van het woonerf parkeren om de woning via het wandelpad te bereiken. De centra van Gent en Gentbrugge liggen slechts een boogschep verwijderd.

DE ARCHITECT

VERTONGEN ARCHITECTEN

Architect in hart en nieren

Servaas Vertongen groeide op tussen de schetsen en plannen in het architectenbureau van zijn vader Luc Vertongen. De architectenmicrobe werd als het ware met de paplepel meegeven. Hij ontwikkelde een passie voor ontwerpen en was in staat technisch en pragmatisch te denken. Na zijn studies architectuur volgde hij zijn vader op onder de naam Vertongen Architecten. Een nieuwe naam, dezelfde kwaliteit, dezelfde inzet, maar met nog meer goesting. Intussen is Vertongen Architecten uitgegroeid tot een sterk, jong en dynamisch team, bestaande uit een zestiental getalenteerde persoonlijkheden.

Impact makende concepten

Vertongen Architecten is actief in de renovatie en nieuwbouw van één- en meergezinswoningen, industriebouw, kantoren of projecten op maat. Ze staan garant voor creatieve en doordachte ontwerpen van diverse projecten, zowel in de private als publieke sfeer met de focus op professionele klanten. Bovendien koesteren ze hun ambitie om elke vraag te beantwoorden met een verfijnd, verrassend en impact makend concept.

Kritische blik, durf en detaillering

Het in vraag stellen van de manier waarop architectuur zich vandaag situeert in een steeds veranderende bouwwereld en het durven inspelen op iedere evolutie qua ruimte, materiaalgebruik en innovaties op vlak van hernieuwbare energie en technieken bepaalt dat Vertongen Architecten nooit stilstaat. Met een kritische blik hanteren ze een nauwgezette en unieke detaillering die resulteert in een warme, lichtrijke, krachtige en tijdloze architectuur perfect op maat van de bouwheer.

Huizenhoge passie voor uitgepuurde architectuur

Er wordt steeds gezocht naar kwalitatieve en economische oplossingen via een doorgedreven analyse van het bouwprogramma, een dialoog met de opdrachtgevers, de bestuursinstanties en de bouwpartners en met een huizenhoge passie voor het vak. Het resultaat zijn 'uitgepuurde' en originele concepten, die het mogelijk maken ieder project een eigen identiteit te geven en waarbij boeiende, architecturale gevels worden gecombineerd met bruikbare en sfeervolle interieurs.



"Architecture is just art we live in"

The Librarians

DE ARCHITECT OVER LÈNEBOS

Eén met de natuur

"Er werd ons gevraagd om zeven eengezinswoningen te ontwerpen in een groene omgeving op een steenworp van het bruisende centrum van Gent. Het concept werd een woonerf waarbij leven in het groen centraal staat en waarbij we de grenzen zoveel mogelijk wilden vervagen zonder in te boeten aan privacy en eigenheid van de woning zelf.

Zo loopt de publieke ruimte over in de privéruimte en zijn er geen private voortuinen, maar een wandelpad dat je kan volgen vanaf de voordeur tot midden in het naburige bos. Je staat dus letterlijk met één voet in het groen. Bovendien wordt de auto onmiddellijk geparkeerd bij het toekomen op het woonerf, waardoor het pad niet enkel dienst doet als wandelpad maar ook fungeert als groene straat.

Vervagen van de grenzen

Het vervagen van de grenzen is ook terug te vinden in de architectuur zelf: iedere woning heeft zijn eigenheid, maar samen vormen ze één geheel. Dit is ontstaan door afwisseling in de gevel, zowel in hoogte als in diepte, én door het gebruik van verschillende metselwerkverbanden. Er is geen duidelijke grens tussen de verschillende elementen, net zoals in de natuur. Het resultaat hiervan is een

harmonieuze samenhang tussen de uitgepuurde hedendaagse architectuur en de organisch groene omgeving.

Knipoog naar het bos

Voor dit project hebben we gekozen voor een lichte gevelsteen in combinatie met donker schrijnwerk en houten accenten als knipoog naar het bos. Bovendien zijn er in de grondplannen verschillende woontypologieën ontstaan, telkens met een optimaal zicht op het groen om ook in het interieur de grenzen te laten vervagen.

Clusteren ten voordele van de natuur

Vlaanderen is één van de meest verharde gebieden in Europa. In combinatie met het steeds extremer wordende weer ontstaat hierdoor het risico op overstromingen, warmere steden, uitdrogen van de grond, etc. Door het clusteren van woningen kunnen we een grotere kwalitatieve buitenruimte creëren en steden meer groen en biodiversiteit bieden. Bovendien hebben we de verharding in dit project beperkt tot het minimale, waarbij alle verharding ook bestaat uit waterdoorlatende materialen. Daarnaast wilden we ook de fiets promoten door middel van een ruime en comfortabele fietsenberging vlakbij de energiebewuste woningen."

DE BOUWHEER

POTRELL

Nieuw leven in verwaarloosde sites

Sinds 2007 is Potrell actief in het nieuwbouwsegment. Als projectontwikkelaar realiseren ze nieuwbouwprojecten, voornamelijk in West- en Oost-Vlaanderen. Dankzij de expansie en professionalisering van het bedrijf kwamen er unieke, grootschaligere projecten in het vizier waarbij complete sites nieuw leven werd ingeblazen.



Matthew Cuigniez

Bouwen voor en met de buurt

Vandaag bestaat het team uit een vijftintigtal experts met kennis en kunde uit verschillende domeinen, van projectontwikkeling- en management tot verkoop, marketing, financiën en juridische diensten.

Samen koesteren ze de schaarse open ruimte die er

nog is, door meer in te zetten op inbreiding dan op uitbreiding. Het zijn dan ook vaak de verlaten sites, leegstaande gebouwen en afbraakpanden die hun aandacht trekken en de basis vormen voor nieuwe entiteiten. Kwalitatieve en betaalbare woningen bouwen voor en met de buurt, dat is waar Potrell voor staat.

Bovendien waken ze steeds over de eigenheid van ieder project. Geen enkele woning of unit is hetzelfde en kopers mogen de afwerking van hun nieuwe thuis of investering steeds volledig zelf kiezen.

POTRELL OVER LÈNEBOS

Inspelen op lokale noden

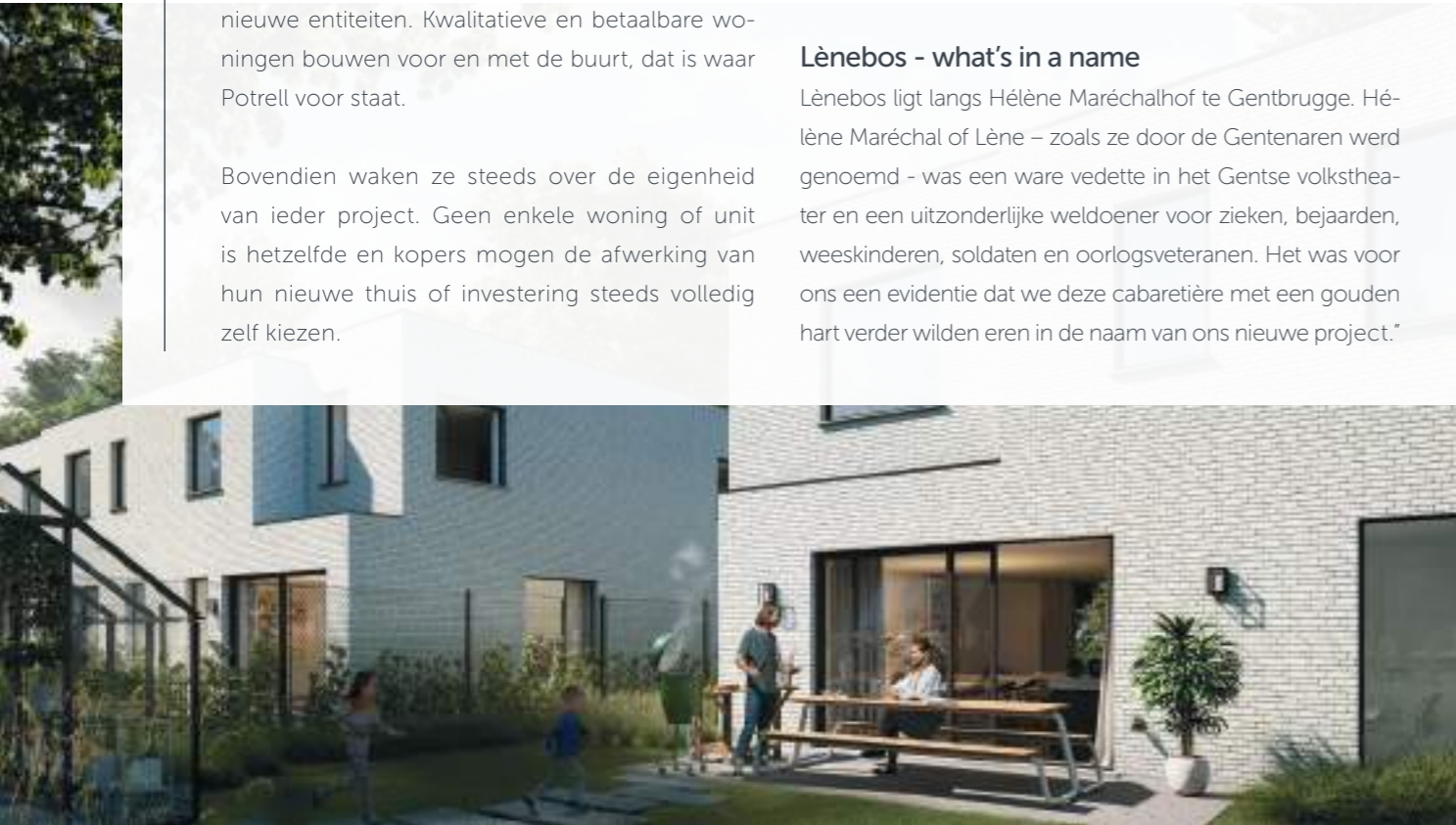
"Thibaut Van Landegem, zaakvoerder en projectmakelaar bij Landbergh, bracht ons op de hoogte van een projectgrond op een unieke locatie in Gentbrugge. Het perceel ligt in de nabijheid van een snelweg, maar de omliggende bebossing en Gentbrugse Meersen vormen er een natuurlijke, groene buffer. De site paste perfect binnen de zoekcriteria van Potrell, waarbij we steeds op zoek gaan naar goede locaties om projecten te realiseren die inspelen op de lokale noden.

Ideale locatie voor Gentse gezinnen

De grond ligt op het einde van een doodlopende straat die uitgaat op een prachtig bos met wandelpad. Het is een sublieme locatie waar luxe appartementen en hun eigenaars in weelde zouden baden, maar toch leek dit type project ons hier niet correct. Gentbrugge is een randgemeente van Gent, waarin veel jonge gezinnen op zoek zijn naar een betaalbare woning met een tuin, maar ook eigenheid. Een woonerf met architecturaal kwalitatieve grondgebonden woningen waar kinderen naast een eigen tuin ook genieten van een aangrenzend speelbos leek ons hier meer op zijn plaats. Bovendien is het hier niet alleen ideaal voor gezinnen dankzij het naburige bos, maar ook dankzij de vlotte verbinding via de E17 en E40, de nabijheid van het centrum van Gent en de directe fiets- en wandelverbinding met de groene, Gentbrugse Meersen.

Lènebos - what's in a name

Lènebos ligt langs Hélène Maréchalhof te Gentbrugge. Hélène Maréchal of Lène – zoals ze door de Gentenaren werd genoemd – was een ware vedette in het Gentse volkstheater en een uitzonderlijke weldoener voor zieken, bejaarden, weeskinderen, soldaten en oorlogsveteranen. Het was voor ons een evidentie dat we deze cabaretière met een gouden hart verder wilden eren in de naam van ons nieuwe project."



www.decoene.eu

PK PORTA KLARA

Deinze



ZEVENTIEN APPARTEMENTEN MET ZONNETERRASSEN EN EEN GELIJKVLOERSE HANDELSRUIMTE

Op de hoek van de Tolpoortstraat en de Achiel van Eechautestraat in Deinze vindt u Porta Klara. Dit hedendaags nieuwbouwproject bestaat uit zeventien appartementen en één gelijkvloerse handelsruimte. De appartementen met bewoonbare oppervlaktes van 83 tot 124 m² beschikken telkens over twee of drie slaapkamers en grote glaspartijen. Aan de voorgevels zijn ruime zuid en zuidoost gerichte terrassen voorzien die een dynamisch contact mogelijk maken met het leven in de stad. Daarnaast zijn er ook terrassen en gelijkvloerse tuinen aan de achterzijde van het gebouw, waar het heerlijk genieten is van de rijzende ochtendzon. Ondergronds biedt Porta Klara twee garageboxen, achttien autostaanplaatsen en achttien kelderbergingen.

De gelijkvloerse kantoor- of handelsruimte heeft een oppervlakte van 77,80 m² en beschikt over bijzonder grote raampartijen. Dankzij haar ligging op de hoek van de Tolpoortstraat en de Achiel Van Eechautestraat geniet ze van een sterke visibiliteit langs beide kanten. Ook voor wie van het station richting het centrum trekt, springt deze hoek meteen in het oog.

Porta Klara is een tijdloos nieuwbouwproject dat zich naadloos integreert in de stedelijke context. Als antwoord op het statige gebouw op de tegenoverliggende hoek, werd eveneens gekozen voor een klassiek volume, maar dan in een hedendaagse vormtaal.

Tolpoortstraat - Achiel van Eeckhoutestraat

Porta Klara ligt in de rand van het centrum van Deinze. Na de fusie met Nevele en de komst van een burgemeester met een groen hart, onderging deze fietsstad een heuse metamorfose. Het is er nu heerlijk genieten van een dagje shoppen, een wandeling door het groen, een zonnig terras, een goed restaurant of een prachtige fietstocht langs de Leie.

DE ARCHITECT



GC - ARCHITECTEN

Het ontstaan

GC-Architecten werd in 2008 opgericht door Bert Ghesquière en Guido Callens. Ondertussen is zoon Frederik Callens medezaakvoerder. Telkens komen ze met een sterk staaltje architectuur, van particuliere woningen tot meergezinswoningen, verkavelingsprojecten en bedrijfsgebouwen.

Sterke interne groepsfeer

Vandaag bestaat GC-Architecten uit 25 medewerkers die perfect op elkaar zijn ingespeeld. Kennis en ideeën worden onderling non-stop uitgewisseld om voor ieder project een hoge klantentevredenheid te bereiken. GC-Architecten is ervan overtuigd dat een goede interne groepsfeer het begin is van succesvolle realisaties. Ze kozen dan ook bewust voor een zeer horizontale bedrijfsstructuur, waarbij iedere medewerker even belangrijk is.

Open vizier

Door opleidingen en een open vizier is GC-Architecten meteen mee met de nieuwste trends, de meest moderne materialen en de meest up-to-date technieken.

Luisterend oor

GC-Architecten ziet in dat elke klant anders is en elke ontwikkelaar zijn eigen accenten legt. Door goed te luisteren, ontwikkelen ze samen met de klant een project dat gekenmerkt wordt door een esthetisch en technisch sterk ontwerp, gevolgd door een nauwkeurige uitvoering.

Efficiënte vergunningsprocedure

Om een project vergund te krijgen, is een goede communicatie met de verschillende administraties enorm belangrijk. Ook daar zet GC-Architecten hoog op in. Ze kiezen vol overtuiging voor een aanpak waarbij voldoende in gesprek wordt gegaan met de verschillende partijen: de enige goede manier om tot een efficiënte vergunningsprocedure te komen.



GC ARCHITECTEN OVER PORTA KLARA

"Er werd ons gevraagd om een meergezinswoning te concipiëren op de hoek van de Tolpoortstraat en Achiel Van Eechautestraat. Het doel was om een mix van diverse types appartementen te bieden, een gevarieerd aanbod dat een gezonde diversiteit van bewoners onder één dak zou creëren.

Daarnaast moest het volume zich naadloos integreren in de stedelijke context. Voor wie vanaf het station naar het centrum trekt, springt deze hoek in het oog. Hier extra architecturale aandacht aan besteden, zonder het straatbeeld te verstoren, stond hierdoor hoog op het programma. We gingen op zoek naar het juiste evenwicht tussen een eyecatcher op zichtlocatie en een volume dat niet te opdringerig is ten opzichte van de omliggende bestaande bebouwing.

Als antwoord op het statige gebouw op de tegenoverliggende hoek, werd daarom eveneens gekozen voor een klassiek volume, weliswaar in een hedendaagse vormtaal. Zo werden de horizontale lijnen die vaak beeldbepalend zijn in hedendaagse meergezinswoningen achterwege gelaten. Er werd resoluut gekozen voor verticaliteit in de gevel. Daarnaast werd het plafond op het gelijkvloers hoger voorzien, opdat deze als 'sokkel' wordt benadrukt.

Om toch dat tijdloze, hedendaagse karakter over het volume te gieten, werd gekozen voor een neutrale, grijze gevelsteen. De keuze voor gevelsteen is op lange termijn bovendien ook de meest duurzame. Vanuit deze optiek werd gevelbepleistering al van bij de beginfase uitgesloten. Als aanvullend materiaal, werd geopteerd voor een donkerkleurig latwerk. Dit zorgt voor een extra warme en hedendaagse touch aan het geheel."



DE BOUWHEER

EXCELSIOR PROJECTS

Het ontstaan

Excelsior Projects maakt deel uit van de groep Lafaut Project Development. Ze begonnen in de jaren 70 als algemene aannemer en zijn in de loop der jaren geëvolueerd tot projectontwikkelaar van residentiële projecten.

Klein team, persoonlijke aanpak

Het team bestaat naast zaakvoerders Bart Lafaut en Leen De Cnuydt uit een aantal eigen projectcoördinatoren. Ze kozen bewust voor een klein team. Zo blijven ze steeds van alles op de hoogte, kennen ze hun klanten door en door en kunnen ze de vinger aan de pols houden.

Een strategische verhuizing

Excelsior Projects was steeds gevestigd in Pittem, maar recent bouwden ze nieuwe kantoren in Nazareth. Het team verhuisde naar deze nieuwe locatie vanwege de veel centralere en beter bereikbare ligging in Vlaanderen. Zo werd het gemakkelijker om projecten in heel Vlaanderen te realiseren.

Residentiële projecten op A-locaties

Excelsior Projects is vooral actief in Oost- en West-Vlaanderen. Ze zijn gespecialiseerd in residentiële projecten (appartementen) gelegen in centra van steden en gemeenten op A-locaties, het hoofdwinkelgebied in een stad. De grootte van hun projecten varieert meestal tussen tien en veertig appartementen. Ze zitten hierdoor in het segment van de relatief kleine residenties.

Alert vanop de eerste rij

Excelsior Projects werkt steeds samen met gerenommeerde architecten- en studie-bureaus. Op die manier volgen ze vanop de eerste rij wat er leeft in de markt en hoe bepaalde regio's zich ontwikkelen.

Betrouwbaarheid als basiswaarde

Als projectontwikkelaar hechten ze steeds veel belang aan de kwaliteit van het geleverde product en hun betrouwbaarheid op alle vlakken. Een eerlijke en oprechte manier van samenwerken met zowel hun bouwpartners als kopers is voor hen een basiswaarde. Ook de architectuur en woonbeleving is voor hen heel belangrijk. Ze steken dan ook veel tijd in het bestuderen van de indeling, lichtinval, terrassen, etc. De buurt mooier maken met hun project is hun missie.



Leen De Cnuydt & Bart Lafaut



EXCELSIOR PROJECTS OVER PORTA KLARA

"Omdat we er dikwijls passeerden, waren de leegstaande en bouwvallige gebouwen ons reeds vóór onze aankoop van deze site opgevallen. Vooral het hoekpand had een erg mistroostige aanblik en we wilden die hoek maar al te graag opwaarderen met mooie, lichte appartementen.

Toen we, eerder toevallig, in contact kwamen met de eigenaar die de panden blijkbaar wilde verkopen, kwam alles in een stroomversnelling. De aankoop en het verkrijgen van de omgevingsvergunning verliepen vlot, alsook de verkoop van de nieuwe gebouwen appartementen.

Het is een erg goede locatie, vlakbij het centrum van Deinze en dichtbij het station zonder de nadelen ervan te ervaren. De straat is ook iets breder ter hoogte van de hoek wat een open gevoel geeft. Daarnaast is het vlot bereikbaar met de wagen, doordat men niet helemaal door de stad moet.

Samen met GC-Architecten kwamen we tot een ontwerp dat niet choqueert, maar net rust en stijl brengt in de straat. Dankzij de grote ramen en ruime terrassen zullen de appartementen zeer aangenaam zijn om in te leven. Bovendien werd ook bijzondere aandacht besteed aan toekomstgerichte duurzaamheid."



RIJVISSCHEHOF

zwijnaarde

VIER URBAN VILLA'S MET ELK VEERTIEN LUXUEUZE APPARTEMENTEN

In het residentiële Rijvisschepark te Zwijnaarde verreist binnenkort het nieuwbouwproject Rijvisschehof. Dit project biedt vier kleinschalige Urban Villa's met een iconische architectuur van Govaert & Vanhoutte. Daarbovenop geniet het van een verbluffend zicht over het aangrenzende natuurgebied Parkbos, net achter de nieuw aan te leggen vijver.

De Urban Villa's bestaan telkens uit veertien luxueuze appartementen met een variatie van één, twee en drie slaapkamers. U vindt er op alle verdiepingen hoekappartementen met lichtrijke leefruimtes en ruime zonneterrassen. Vloerverwarming is er de standaard voor een optimaal ruimtegebruik. Daarbovenop zijn er mooie budgetten voorzien voor een afwerking op maat in samenspraak met de interieurarchitecten die u begeleiden vanaf het moment van aankoop.

De Urban Villa's worden afgewerkt met architectonische betonpanelen in combinatie met een houten gevelafwerking. Daarnaast is de volledige ontwikkeling onderkelderd, wat u het gemak biedt om uw appartement droog en veilig te bereiken. U vindt er 77 parkeerplaatsen en een privatieve kelderberging voor ieder appartement.

Rijvisschestraat

Ingeplant in een groen woonpark met stijlvol aangelegde vijver, biedt Rijvisschehof u een standingvolle thuis op een uitermate goed bereikbare ligging.

Het project grenst aan het Parkbos en biedt idyllische wandelroutes langs 'Kasteel Rijvissche', 'Rijvisschepark' en 'De Ghellinckpark'. Via de nabijgelegen bushalte staat u in een mum van tijd in het historische centrum van Gent. Ook diverse scholen, winkels, diensten en anderen zijn slechts een fiets- of wandeltocht verwijderd.

Een bijkomende troef is de directe nabijheid van de nieuwe fiets- en wandelbrug die Zwijnaarde, De Pinte en Sint-Martens-Latem verbindt met het zuiden van Gent. Zo bereikt u vlot en veilig de stad en haar belangrijkste station, Gent-Sint-Pieters. Bovendien liggen het centrum van Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem op fietsafstand en vindt u de opritten van de R4, de E40 en de E17 op minder dan vijf minuten rijden.

DE ARCHITECT



GOVAERT & VANHOUTTE

Het ontstaan van Govaert & Vanhoutte

Govaert & Vanhoutte Architects draait sinds de jaren negentig rond de synergie tussen Benny Govaert en Damiaan Vanhoutte. Het is de bijzondere interactie tussen beiden die hun ontwerpen telkens naar een hoger niveau brengt.

Van dialoog tot flow

Hun multidisciplinair team telt twintig mensen. Alle architecten, interieurarchitecten, ingenieurarchitecten en ingenieurs hebben elk hun persoonlijke, specifieke bagage in hun eigen architecturaal domein. Een opdracht wordt veelal in teamverband aangepakt. De dialoog tussen deze verschillende disciplines die samenwerken, zorgt steeds voor een uitzonderlijke flow.

Authentiek, artistiek en gelinkt

Govaert & Vanhoutte is actief in het hele spectrum van architectuur, van residentiële tot multiresidentiële, corporate, hospitality en historisch-culturele bouw. "We trachten een abstractie en overstijging te bereiken in onze ontwerpen." Startend vanuit een functionele analyse van het programma en de omgeving, streven ze naar een authentiek en artistiek concept dat steeds gelinkt blijft aan inhoud en plaats. Het is volgens hen de enige manier om tijdloze architectuur te brengen die geladen blijft.

Een persoonlijke touch aan de trends

Door die functionele analyse en drive zetten ze ook de nieuwe trends, materialen en technieken naar hun hand, passend bij hun eigen originele, architecturale visie.





DE BOUWHEREN

IPES BUILD & DESIGN & BOSTOEN

IPES OVER RIJVISSCHEHOF

De handen (en gronden) in elkaar

"Ipes was eigenaar van de gronden waarop de huidige kantoren van Vierwinden en VIB zijn gebouwd. Bostoën was eigenaar van een perceel aan de kant van de Rijvisschestraat. We besloten de handen in elkaar te slaan en de gronden bijeen te brengen om er de kantoren van 3Square te bouwen en nu, tien jaar later, ook de appartementen van Rijvisschehof.

We hebben een mooie wisselwerking gecreëerd voor het project, waarbij Bostoën instaat voor het commerciële aspect en wij voor het technische. Doordat we beiden van bij de start van het project mooi op elkaar zijn afgestemd, zullen de vooropgestelde uitvoeringstermijnen en oplevering vlot worden gehaald.

Van maïsveld tot woongebied in een groenpool

De site van Rijvisschehof was initieel een maïsveld. Toen de boer zijn kap over de haag gooide, is de site langzaam bebost geraakt, waardoor we nu kunnen bouwen in een mooie groene omgeving.

Volgens het gewestplein staan de terreinen ingekleurd als woongebied. In 2005 zijn de gronden echter opgenomen in het ruimtelijke uitvoeringsplan 'groenpool Parkbos', waarin nieuwe bestemmingen en doelen waren opgenomen: het woongebied werd beperkt en een groot deel van het terrein was voorzien voor de uitbouw van een multifunctionele groenpool.

Natuurgebied tot in de woonkamer

Wonen in een groene oase op de grens van de stad Gent en het Parkbos, dat is het concept waar Rijvisschehof op rust. Met behulp van een bewust gekozen opstelling, willen we alle individuele appartementen optimaal laten genieten van de aangrenzende natuur. We willen het Parkbos doortrekken tot in de woonkamer. De open ruimte tussen de appartementen wordt zoveel mogelijk

aangelegd met een glooiend landschap en natuurlijke begroeiing om het gevoel te creëren dat men echt in de natuur woont.

Ecologisch tot in het hart van Gent

Rijvisschehof presteert ruimschoots boven de huidige geldende energienormen. Mede doordat de daken ten volle benut worden met zonnepanelen, er gebruik wordt gemaakt van de nieuwste zonwerende beglazing en er vlot wordt ingespeeld op het elektrisch rijden door voldoende capaciteit te voorzien om het merendeel van de bewoners elektrisch te laten rijden. Bovendien sluiten de gebouwen via een fietsweg aan op de fietssnelweg van De Pinte naar Gent, waardoor je zonder je "vervuilende" wagen in een mum van tijd in het centrum van Gent staat.

What's in a name

Nabij de site ligt het kasteel Rijvissche, genoemd naar de gelijknamige Gentse familie, de oudst bekende eigenaar van het goed in de 12de – 14de eeuw. Aangezien het project vlakbij de 'hof' ligt van dit gekende kasteel in Zwijnaarde, was de naam geboren.

Architectenbureaus als sterke schouder

We hebben niet lang moeten nadenken over onze architectenkeuze. Ipes gaat steeds voor mooie, innoverende architectuur, en dat is exact waar Govaert & Vanhoutte garant voor staat.

Met landschapsarchitect ontwerpbureau Pauwels hebben we een lange geschiedenis achter de rug voor de ruimere site waartoe o.a. ook de kantoren van 3Square behoren en het naastliggende natuurgebied. Ontwerpbureau Pauwels heeft ons volledig begeleid in het moeilijke thema van bouwen naast en tegen een natuurgebied dat bovendien ook nog eens zeer gevoelig is voor het waterbeheer door de vele grachten en ondiepe vijvers die al aanwezig waren op het terrein."



ZESTIEN COMFORTABELE APPARTEMENTEN EN EEN GELIJKVLOERSE HANDELSRUIMTE

Parc Bonne is een kleinschalig nieuwbouwproject dat aan het verrijzen is in Merelbeke Flora. Het project biedt veertien appartementen, twee dakappartementen met riante zonneterrassen en een gelijkvloerse handelsruimte op de hoek.

Het gebouw voldoet aan de EPB-regelgeving 2020. Zo is ieder appartement voorzien van een individuele, hoogrenderende condensatieketel op aardgas in combinatie met mechanische ventilatie. Hierdoor geniet elke unit van een E-peil lager of gelijk aan E35.

Voor een optimaal comfort zijn er bovengrondse parkings, ondergrondse autostaanplaatsen en privatieve kelderbergingen voorzien.

Bovendien is er de optie om in de tuinzone achteraan een eigen tuin met tuinpaviljoen mee aan te kopen.

Hundelgemsesteenweg - Merelbeke

Dankzij haar ligging aan de Hundelgemsesteenweg, geniet Parc Bonne van een ruim aanbod aan diensten, winkels en restaurants. Sport-, wandel- en natuurfanaten kunnen genieten van het Liedermerspark op slechts 100 m van het project. Daarnaast ligt ook het centrum van Gent op minder dan 4 km van Parc Bonne. Via de Merelbeekse jachthaven kunt u prachtig fietsen richting deze historische stad of richting Oudenaarde, langs de Scheldevallei.

DE ARCHITECT

TARCH ARCHITECTEN



Thierry De Vos

Tarch Timeless Architecture

Reeds sinds 1999 is Thierry De Vos actief als architect. Zes jaar later ontstond Tarch als vennootschap. Het bedrijf werkte destijds samen met een groot Gents architectenbureau, waarmee ze op tien jaar tijd meer dan vijfhonderd appartementen hebben gerealiseerd. Daarnaast zette het in op eigen, kleinschalige projecten. In 2013 besliste De Vos om zich volledig te concentreren op eigen projecten binnen Tarch.

Bewuste bubbel van vier

Vandaag bestaat het team uit vier mensen, allen gepassioneerd door architectuur. Samen realiseren ze jaarlijks een twintigtal projecten, waarbij ze telkens kwaliteit, snelheid, service en vooral een goede dossierbeheersing hoog in het vaandel dragen.

Het is dan ook om die reden dat Tarch bewust kiest voor een klein team. Enkel door klein te blijven, kunnen ze allen zo nauw in contact staan met de bouwheren en hun dossiers. Iedereen werkt gelijk aan een project, als een team, met De Vos telkens als het vertrouwde aanspreekpunt, want wie bij Tarch komt, komt voor Thierry De Vos, voor de drive in hun werk, voor de service en voor de erg persoonlijke opvolging.

Tijd-, maar ook grenzeloos

Tarch is actief in erg diverse sectoren, van residentiële projecten zoals één- en meergezinswoningen tot niet-residentiële projecten zoals handelspanden en kantoren. Ook industriële gebouwen en zelfs de detaillering van interieuropdrachten behoren tot hun kennis en kunde. Alles waar ze hun hart voor architectuur in kunnen steken, is voor Tarch weggelegd. Ze stellen geen grenzen, ook budgettair niet. "Een meerwaarde creëren binnen zowel stedenbouwkundige als architecturale opdrachten is een uitdaging waar we koste wat kost voor gaan."



DE ARCHITECT OVER PARC BONNE

Diverse appartementen, divers publiek

"3V-Living vroeg ons om een mooie woonplek te creëren voor diverse gezinnen op korte afstand van Gent. Ze stelden hiervoor een mooi, groot terrein ter beschikking met plaats voor meerdere private tuinen. We gingen voor een tijdloos woonconcept met een diversiteit aan appartementen om ook een divers publiek aan te trekken. 'Custom made' was dan ook het idee waarnaar we streefden.

Kiezen voor het milieu

Het volledige gebouw werd ontwikkeld volgens de huidige energienormen. Daarbovenop heeft iedere koper de optie om de duurzaamheid nog naar een hoger niveau te tillen. Dit dankzij een aanbod aan screens, vloerverwarming, zonnepanelen en diverse andere duurzame elementen.

Dankbare duurzaamheid

Ook de keuze van materialen werd gemaakt met het oog op duurzaamheid. We zijn een land van baksteen. Dit is dan ook steeds een weloverwogen keuze dankzij het heel brede aanbod op de markt. Bovendien is de combinatie van ruwe baksteen met glad beton altijd dankbaar. Voor het schrijnwerk gingen we voor aluminium. Dat is bouwtechnisch in orde en makkelijk in onderhoud voor de toekomstige bewoners.

Unieke, groene privacybeleving

Een dergelijk groot terrein biedt de mogelijkheid tot diverse private tuinen met tuinpaviljoenen, zonder in te boeten aan bewoonbare oppervlaktes. Zo kunnen zij die wensen een privétuin bijkopen en zich afzonderen van het wonen in gemeenschap. Dit is een unieke privacybeleving waardoor Parc Bonne zich onderscheidt van andere, standaard appartementsprojecten. Bovendien bieden ook de gelijkvloerse tuinterrassen, de dakterrassen en de riante zonneterrassen dezelfde privacy."

3V LIVING

Visie, vastgoed, vertrouwen

3V-Living ontstond in 2014. Na een grondige marktstudie gingen ze van start met een eerste referentieproject te Melle. Van daaruit zocht het bedrijf steeds de ideale combinatie tussen een sterke ligging, levenskwaliteit, vernieuwende architectuur en respect voor de omgeving. Dit alles steeds binnenin hun typerende Parc-concept en vasthoudend aan hun drie fundamentele pijlers:

Visie

3V-Living gelooft dat vastgoedontwikkeling anders kan door bewust te kiezen voor een kwalitatief ontwerp, een sterke afwerking en een optimale ligging met het oog op levenskwaliteit en mobiliteit, maar ook door bewust te kiezen voor een heldere, rechte doorzee en menselijke aanpak.

Vastgoed

Ook het woord 'living' werd bewust in hun naam geplaatst. 3V-Living ontwikkelt vastgoed 'om in te leven' en 'voor het leven'. Hun projecten bieden enerzijds steeds een optimale levenskwaliteit voor wie er zijn woondroom realiseert op de lange duur en anderzijds een levenslang duurzaam rendement voor wie er zijn spaargeld in investeert.

Vertrouwen

Het is vooral met deze laatste pijler en hun uitzonderlijke transparantie dat 3V-Living écht het verschil maakt. De manier waarop ze omgaan met klanten, investeerders en partners zorgt steeds voor een duurzame relatie en vertrouwensband waarbij duidelijke afspraken zonder uitzondering worden nagekomen.

Het Parc-concept

Die drie waarden vormen samen de basis voor het Parc-concept. Onder deze noemer brengt 3V Living alle technische, menselijke, historische en omgevingsfactoren van een bouwsite samen in één waardevol verhaal waaraan alle betrokken partijen hun steentje kunnen bijdragen.

Al hun projectnamen worden dan ook gevormd door 'Parc' + een persoonsnaam. Hierbij verwijst het eerste telkens naar de rustige ligging en naadloze architecturale integratie in de beschikbare ruimte. De naam is telkens een knipoog naar de vroegere eigenaar of bewoner van het perceel.

Drie beloftes, één persoonlijk aanspreekpunt

3V-Living begeleidt iedere koper persoonlijk van compromis tot oplevering. Ze krijgen elk een persoonlijke projectbegeleider toegewezen die hen bij elk aspect van het bouwproces informeert en adviseert. Ook met alle betrokkenen (verkopers, bouwpartners, financiers, aannemers, etc.) zorgt 3V-Living voor korte communicatielijnen en heldere afspraken.



3V LIVING OVER PARC BONNE

Van twee percelen naar één groen project

"De huidige site waarop we Parc Bonne realiseren bestond oorspronkelijk uit twee aparte percelen. Op het ene perceel stond een oud Japans restaurant te koop dat door de vervallen staat moeilijk te renoveren was. Het trok onze aandacht vanwege de goede ligging tussen de centra van Merelbeke en Gent, en dit met de mogelijkheid om een grote tuin te realiseren met een mooi zicht en rust.

Op het andere perceel stond een losstaande woning van een kwieke 90-jarige dame die op zoek was naar een kleinere woning. Samen met de kleinkinderen hebben we beslist om gezamenlijk een project te realiseren op de totale site. Hierdoor konden we een mooier, kwalitatiever en groter project realiseren dat beter in de buurt past en een mooie meerwaarde creëert voor toekomstige bewoners.

Bonne, een kwieke 90-jarige dame

De rode draad doorheen onze projecten is het 'Parc'-concept. Al onze projectnamen worden gevormd door 'Parc' + een persoonsnaam. In dit geval werd het dus Parc Bonne, waarbij 'Bonne' verwijst naar de lieve kwieke 90-jarige dame die op het rechtse perceel woonde en zo genoemd wordt door haar kleinkinderen.

Bouwen met mensen, voor mensen

Met deze persoonlijke touch willen we ons respect uiten voor de eigenheid, het karakter en de historie van het perceel. Dit sluit meteen naadloos

aan bij onze filosofie 'bouwen met mensen voor mensen'. Niemand is zomaar iemand. We kennen iedere koper, verkoper, investeerder, partner, aannemer, ... bij naam en bouwen steeds een persoonlijke relatie op.

Leefconcept, ergens graag zijn en wonen

Met Parc Bonne wilden we een leefconcept creëren op een zeer centrale ligging. Dat we steeds voor een leefconcept gaan waar mensen graag zijn en wonen, komt tot uiting in het profiel van onze kopers die er steeds zelf gaan wonen en nagenoeg nooit units kopen als investering. Het concept draait hier om een mooie grote tuin die zorgt voor een oase van rust en openheid. Door te opteren voor een ruime ondergrondse parking konden we het groen maximaal tot uiting laten komen op de site.

Privétuinen met paviljoenen

Om de tuin een extra meerwaarde te bieden, kozen we ervoor om een deel ervan in te delen in private percelen met tuinpaviljoenen die de bewoners kunnen kopen. Het perceel en paviljoen kan telkens naar eigen smaak worden ingericht met een buitenkeuken, jacuzzi, salon, etc. Door de doordachte inplanting van de paviljoenen geniet elk perceel van maximale privacy en kan iedereen ongestoord genieten van de groene omgeving. Bovendien beschikken ook alle gelijkvloerse appartementen over een private tuin die volledig omheind is door een mooie groenafsluiting."





GAVERLING

wonen in het park

RUIME APPARTEMENTEN EN WONINGEN IN EEN NIEUW PARK ONDER DE KERKTOREN

Gaverling is een nieuwbouwproject in het hart van Gavere, omgeven door het glooiend groen van de Scheldevallei. Diverse kleinschalige gebouwen verspreiden zich in een heuvelachtige tuin die naadloos overloopt in het naburige park. Anderzijds zorgt een pad richting de Markt voor een rechtstreekse verbinding met het commerciële hart van de gemeente.

Het project bestaat uit zes gebouwen, waarvan twee bestaande uit geschakelde gezinswoningen. De overige gebouwen bestaan uit diverse appartementen met één, twee en drie slaapkamers, ruime zonneterrassen en zicht op het gemeenschappelijk groen.

De woningen en appartementen krijgen alle het BEN-label, waarbij er wordt gestreefd naar een E-peil van 30. Daarnaast is voor elke woning en appartement minstens één ondergrondse parking voorzien te bereiken via het steegje langs de zijkant van het perceel, waardoor de hele site vrij blijft van verkeer.

Onderstraat

Gaverling ligt midden in het centrum van Gavere. Het grenst aan de grote markt en aan het nieuwe park nabij de kerk dat door de gemeente zal worden aangelegd. Bovendien wordt Gavere als een ideale, groene uitvalsbasis gezien, vanwege haar centrale ligging tussen Gent en Oudenaarde, en Deinze en Merelbeke. Het is dan ook vlot te bereiken via het uitgebreide bussennetwerk, het station Gavere-Asper of de gewestwegen N60 en N35. Langs de dijken van de Schelde kan men ongestoord fietsen richting Oudenaarde of Gent.

DE ARCHITECT

B2AI ARCHITECTS OVER GAVERLING

Parkdoorsteek als groene kapstok

"In het masterplan van Gaverling zijn we op zoek gegaan naar een inplanting en volumetrie die een geleidelijke overgang vormt tussen de kleine korrel van de residentiële bebouwing aan de Onderstraat en de grote korrel van het woonzorgcentrum Mariahuis. De parkdoorsteek fungeert als kapstok voor het project en creëert twee zones die enerzijds aansluiten op de residentiële bebouwing en anderzijds op het WZC.

Glooiend groen zonder grenzen

De parkdoorsteek verbindt de Onderstraat – en dus ook de omliggende wijken – met het toekomstige park dat door de gemeente zal worden aangelegd. De inplanting van de gebouwen werd samen met de gemeente geoptimaliseerd om het park te maximaliseren. Daarnaast worden er geen sterke grenzen opgetrokken tussen het project en het publieke park, waardoor het park als het ware tussen de gebouwen door loopt.

Bovendien beschouwt het ontwerp het reliëf op het perceel als kwaliteit en maakt het er optimaal gebruik van door middel van het verhoogde maaiveld. We hebben ons hierbij laten inspireren door de vroeg-twintigste eeuwse tuinjwijken zoals Garbatella in Rome en Le Logis-Floréal in Bosvoorde.

Duurzame, leefbare woonomgeving

Deze kwaliteitsvolle, open en groene ruimte is van uiterst belang om een duurzame en leefbare woonomgeving te creëren. We doen daarom beroep op de kennis en ervaring van landschapsarchitect Arne Deruyter voor het ontwerp van de omgevingsaanleg.

Daarnaast is het volledige ontwerp autovrij ontworpen. De semi-ondergrondse parkeergarage wordt bereikbaar gemaakt via de reeds aanwezige holle weg van het WZC. De parkdoorsteek fungeert als brandweg, maar is verder volledige voorbehouden voor de zachte weggebruiker. Het volledige project is doorwaadbaar voor voetgangers.

Dorpse, integrerende architectuur

We kozen in dit project bewust voor een 'dorpse' architectuur – gevelsteen en hellende daken - die qua schaal en materiaalgebruik in het bestaande weefsel van Gavere past en het in zekere zin herstelt. Het project wil zich op deze manier integreren in zijn omgeving liever dan het contrast op te zoeken.

Bovendien zal het volledige project in dezelfde gevelsteen worden uitgevoerd, zodat er eenheid ontstaat. Twee verschillende kleuren voegwerken creëren echter een lichte nuance tussen de gebouwen. Het kleur van de dakpannen wordt hier eveneens op afgestemd. De kleur van de gevelsteen is licht met een rode ondertoon, een subtiele verwijzing naar de typisch Vlaamse rode baksteen."



DE BOUWHEER

FENIXCO

Acht deskundige specialisten, één doel

Na drie generaties in vastgoed, bundelde de huidige generatie alle ervaring samen onder de naam Fenixco om haar toekomstvisie, waarden en dromen te realiseren. Vandaag is Fenixco een private vastgoedontwikkelaar uit Gent bestaande uit acht teamleden met elk hun eigen vakgebied.

Dat iedereen zijn specialisatie heeft, betekent echter niet dat er strikt individueel wordt gewerkt. Fenixco staat als team in voor de realisatie van een project, allen met hetzelfde doel voor ogen: de sleutels overhandigen van een woning waar kopers, huurders en ook zichzelf graag zouden vertoeven.

Groots in hun bescheidenheid

Fenixco is groots in hun bescheidenheid. Met een klein team zijn ze in staat om grote ontwikkelingen te realiseren. Alle facetten van projectontwikkeling worden afgedekt door de specifieke vakgebieden van iedere specialist. Projecten worden van A tot Z begeleid en ook een persoonlijke connectie met elkeen van hun klanten wordt gegarandeerd.

Woonbehoeften van vandaag en morgen

Met hun professionele en uitgebreide expertise zet Fenixco vooral in op projectontwikkeling. Hierbij kiezen ze zowel voor nieuwbouw als voor renovaties of een combinatie van beide. Bovendien zijn ze naast ontwikkelaar soms ook zelf de bouwheer, waardoor Fenixco het project eigenhandig kan dragen.

Ze richten zich hoofdzakelijk op residentiële projecten, waarbij heel wat aandacht uitgaat naar de woonbehoeften van vandaag en morgen, maar ook de ontwikkeling van kantoren, hotels, commercieel vastgoed en verkavelingen gaan ze niet uit de weg. Fenixco is vooral actief in de regio Gent en Brussel. Ondertussen werden er echter ook internationale stappen gezet in Polen en Zuid-Frankrijk.

Proactieve innovatie

Duurzaam en anders wonen is een thema dat leeft. Bovendien dwingt ook de grondstoffenmarkt ontwikkelaars ertoe om op zoek te gaan naar alternatieven, die minder belastend zijn voor het milieu. Fenixco streeft er steeds naar om te innoveren, met de vaste overtuiging dat door-dachte innovatie duurzaamheid garandeert.

Dit laatste staat dan ook steeds centraal in hun beslissingen, zowel op vlak van ontwikkeling van hun team als van hun projecten. Zo zetten ze in op innovatie door hun partners en specialisten uit hun comfortzone te halen om de nieuwste en meest duurzame technieken te ontdekken en deze proactief te kunnen implementeren in hun projecten.

Daarnaast is Fenixco steeds op zoek naar vernieuwende bedrijven op diverse vlakken om te kunnen leren van hun klanten, leveranciers en partners, en zo tegemoet te kunnen komen aan de noden van morgen.

HOF MARCEL

ZWIJNAARDE

VEERTIEN GEZINSWONINGEN IN EEN INNOVATIEVE STAPEL- EN SCHAKELTYPOLOGIE

Hof Marcel gelegen in Zwijnaarde presenteert veertien ééngesinswoningen in een innovatieve stapel- en schakeltypologie. Door niet enkel naast maar ook boven elkaar te wonen, kan de ecologische voetafdruk worden geminimaliseerd, ten voordele van een groter privaat collectief groenaandeel.

Koramic Real Estate koos samen met DENC-STUDIO voor het principe van groepswoonbouw. Hierbij gaat het niet om een residentie met appartementen, liften en gangen, en evenmin over een meergezinswoning met gemeenschappelijke ruimtes.

Het gaat om ééngesinswoningen die gemeenschappelijk worden opgericht op eenzelfde perceel. Ze zijn dus aan elkaar verbonden, maar bieden toch alle comfort en privacy van een woning.

Zo is elke woonentiteit rechtstreeks toegankelijk vanop het straatniveau. De duplexwoningen op de eerste verdieping krijgen hiervoor een buitentrap. Binnenin de duplex is de tweede verdieping bereikbaar via een binnentrap. Daarnaast beschikt elke woning over een groot privéterras. Achteraan het perceel wordt per woning een eigen parkeerplaats en een praktische berging voorzien. De gemene delen blijven uiterst beperkt tot zaken zoals het dak en de tuin met waterpartij.

De duurzaamheid van Hof Marcel blijft niet bij het gebouw zelf. Door de koper te betrekken in de keuze van duurzame technieken, wordt ook deze bewuster van energiearm bouwen.

Daarnaast voorziet het project in een aantal autostaanplaatsen, maar zet het vooral in op het gebruik van de fiets. Zo heeft elke bewoner een eigen private tuinberging die ook dienst doet als fietsstaplaats.

Nederzwijnaarde

Hof Marcel ligt langs Nederzwijnaarde, op vijf minuten wandelafstand van de Schelde en op tien minuten wandelafstand van het centrum. Hierdoor zijn zowel een rustgevend kuiermoment als een uitstap naar de bruisende buurtsfeer nooit ver weg. Onderwijsfaciliteiten, ontspannings-, sport- en cultuurmogelijkheden liggen slechts een boogscheut verwijderd.

Ook qua mobiliteit scoort de ligging sterk. Er is een tramverbinding op wandelafstand naar Gent en het afrittencomplex van de E40, E17 en R4 maakt Hof Marcel bijzonder vlot bereikbaar. Daarnaast ligt ook het Technologiepark en al haar werkgelegenheid vlakbij.

DENC-STUDIO

DENC-STUDIO is een architecten- en studiebureau gespecialiseerd in duurzaam bouwen. Oprichters Bart Cobbaert en Delphine Deceuninck waren jaren actief als wetenschappelijk onderzoekers binnen de Hogeschool WenK, met als focus duurzaam en energiezuinig bouwen.

Reeds van bij de oprichting profileerden ze zich als een leergierige en veranderingsbereide vernieuwer, niet gericht op een veilige (windstille) kern maar op de dynamiek van de randen (windveld). DENC-STUDIO zag de extra randvoorwaarden van duurzaam bouwen nooit als verarming of beperking van de ontwerpvrijheden. Duurzaam bouwen gaf net een nieuwe logica aan het ontwerpproces, een extra uitdaging en een aanknopingspunt voor het ontwikkelen van nieuwe ideeën.

Het is dan ook deze bevragende, innoverende en grensverleggende attitude die DENC-STUDIO van in het begin kenmerkte en die hen in 2013 de Jo Crepain Award voor "meest beloftevolle architectenbureau" deed binnenslepen.

DENC-STUDIO over Hof Marcel

Een duurzame uitdaging van Stad Gent

"We moeten met zijn allen anders beginnen denken over wonen. Onze ruimtelijke ordening heeft nood aan verandering. De huidige wooncultuur botst met de beperkte ruimte die we hebben, waardoor het Vlaamse landschap dicht slibt. Het is tijd voor nieuwe bouwvormen en stedenbouwkundige concepten die werkelijk vanuit integrale duurzaamheid zijn bedacht.

De Stad Gent daagde de grondeigenaar uit om af te stappen van het traditionele huisje-tuintje-denken. Koramic Real Estate nam de uitdaging ter harte en DENC-STUDIO kon expertise ter zake voorleggen. We vonden elkaar in een vernieuwend concept.

Innovatieve stapel-/schakeltypologie

Vlaanderen mag dan wel stilaan volgebouwd zijn, tegen 2050 blijken nog zo'n half miljoen extra wooneenheden nodig. In vergelijking met onze buurlanden wonen we in Vlaanderen groot en laag. Hoger bouwen kan een oplossing zijn, maar de Vlaming heeft ook nood aan andere opties. Vrijstaande woningen zijn ruimteverslindend, appartementen vaak niet gewenst.

Hof Marcel presenteert veertien ééngezinswoningen in een innovatieve stapel-/schakeltypologie. Door het niet enkel wonen naast maar ook boven elkaar, kan de ecologische voetafdruk worden geminimaliseerd, ten voordele van een groter privaat collectief groenaandeel.

Kostenbesparend, ruimtecreërend: de collectieve tuin

In plaats van de beschikbare ruimte te versnipperen in (te) kleine individuele tuinen werd er voor Hof Marcel bewust gekozen voor een grotere collectieve tuin. Zo'n gedeelde tuin creëert niet alleen een gezonde, uitgestrekte buitenruimte, maar brengt ook financiële en sociale voordelen met zich mee. Zo worden de onderhoudskosten gedeeld en vormen de burens al snel een helpende hand. Bovendien zorgt ze voor een rustgevend en groen uitzicht vanuit de verschillende woonunits.

Esthetisch en ecologisch waardevol groen

Doorheen de gedeelde tuin slingert een grote wadi, een kunstmatige glooiing die het regenwater opvangt en het de tijd geeft om te infiltreren in de bodem. Rond de wadi, omgeven door esthetisch en ecologisch waardevol groen, ontstaan er kleine tuinkamers, waarin de bewoners zowel in groep als individueel van de tuin kunnen genieten.

Verspreid over de tuin worden er vier bomen gepland, die elk de ruimte krijgen om tot hun volwassen hoogte en habitus uit te groeien. Dankzij een omkaderend kunstproject wordt elke eigenaar bovendien peter of meter van een bepaalde boom of plant uit de tuin. Zo krijgt iedere bewoner een persoonlijke band met het gemeenschappelijk groen."

Marcel, een rasechte boerenzoon

Marcel Van Kwikkelberghe was de laatste bewoner van Nederzwijnaarde 6, een rasechte boerenzoon die radijzen en prei kweekte in zijn hof. Hof verwijst tegelijkertijd ook naar de gemeenschappelijke tuin die de woningen zullen hebben. Een concept dat steeds meer aan populariteit wint.



DE BOUWHEER

Koramic Real Estate

Koramic Real Estate is één van de vier operationele takken binnen in de Koramic Investment Group, de investeringsmaatschappij van de West-Vlaamse zakenman Christian Dumolin. De roots van deze industriële groep, oorspronkelijk gestart als een fabrikant van dakpannen, gaan meer dan 130 jaar terug. Inmiddels is Koramic Real Estate al meer dan tien jaar actief in de vastgoedsector, met het dubbele profiel van investeerder

en ontwikkelaar. Ze zijn uitgegroeid tot een voornaam speler binnen de residentiële projectontwikkelingen, zowel in het binnen- als buitenland.

“Dankzij onze gedrevenheid, goesting en drive om telkens iets moois neer te zetten onderscheiden we ons van de rest”

“Dankzij onze gedrevenheid, goesting en drive om telkens iets moois neer te zetten onderscheiden we ons van de rest. Een grote en sterke speler binnen de residentiële markt, dat wordt je alleen maar als elk project tot in de puntjes in orde is.”

Een cel van getalenteerde individuen per project

Elk project binnen de firma bestaat uit een ‘cel’ met een aantal individuen, elk met hun eigen talenten. Voor Hof Marcel is dat natuurlijk niet anders. Ook hier werken ze in een team. In plaats van naast elkaar te werken, proberen ze zo goed als mogelijk mét elkaar te werken om elk project tot in de puntjes te kunnen realiseren. Iedereen kent zijn taak en wekelijks wordt er geëvalueerd om vooropgestelde doelstellingen te kunnen respecteren. “Het is soms alle hens aan dek maar uiteindelijk geraken we er altijd.”

Geen dertiende project in een dozijn

Koramic Real Estate is mee met de tijd. Niets is zo belangrijk dan te voldoen aan het hedendaags comfort dat de gemiddelde koper stelt. Ook architecturaal maken ze steeds een bewuste keuze. Ze leggen altijd de nadruk op de identiteit van een project. Zo hebben ze vorig jaar mee de skyline van Kortrijk bepaald door de bouw van de majestueuze K-Tower, die met zijn uniek ontwerp het paradepaardje van de stad is geworden. Ook Hof Marcel wordt een uniek project. “We gaan hier voor een niet-alledaags concept met onder andere gemeenschappelijke tuinen waar we de moderne en bewuste koper mee aanspreken.”



rubano

KRUISSHOUTEM

STIJLVOLLE APPARTEMENTEN MET RUIME TERRASSEN EN PRIVÉTUINEN

Rubano is een bijna-energie neutraal nieuwbouwproject op een boog-scheut van de dorpskern in Kruishoutem. Het project bestaat uit 22 luxueuze leefappartementen met één, twee en drie slaapkamers, ruime terrassen en zicht op het aangelegde binnengebied. De gelijkvloerse appartementen kunnen genieten van een privaatieve tuin.

De appartementen worden allemaal kwalitatief en stijlvol afgewerkt. Dankzij de grote raampartijen en extra hoge plafonds bieden ze een open gevoel alsook een glasheldere verbinding met de collectieve binnentuin en groendaken. Bovendien wordt er gebouwd volgens de BEN-normen, waarbij duurzame materialen en de meest recente technieken worden gebruikt op vlak van energieverbruik, isolatie en ventilatie.

Winkelkouter

Rubano ligt nabij het hart van Kruishoutem, vlakbij alle nodige voorzieningen. Daarnaast geniet deze heuvelachtige gemeente van een centrale ligging tussen Kortrijk, Gent, Waregem en Oudenaarde, en is ze vlot te bereiken via de E17. Bovendien is ook de natuur nooit veraf. Zowel het Kordaal- als Lozerbos liggen in de directe nabijheid, net als de talloze fiets- en wandelroutes die de Vlaamse Ardennen te bieden heeft. Het Vlaamse fietsroutenetwerk loopt dan ook dwars door uw straat.

DE ARCHITECT

Vertongen Architecten over Rubano

Verbonden met de natuur

"Wat Rubano uniek maakt, is de nadruk op natuur dankzij de prachtig aangelegde binnentuin en de diverse groendaken verspreid over het gebouw. We lieten ons bij het uitwerken van het concept dan ook volledig leiden door de groene, weidse, open omgeving van het perceel.

Rubano weerspiegelt dit door zijn luchtige, speelse blokkenstructuur rond de centrale binnentuin waardoor je steeds de verbinding voelt met de natuur wanneer je je als bewoner beweegt doorheen en langsheen het gebouw. Door te werken met die open, speelse vormen in plaats van één eenvormig statische blok, creëren we bovendien leuke hoeken en zitplaatsen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

In harmonie met de omgeving

Het gebouw op zich beoogt een nieuw en hedendaags design zonder dat dit de omgeving gaat overheersen. We kozen voor een duurzame gevelsteen in lichte kleur, gecombineerd met een architectonische plint in beton die samen perfect bij de directe omgeving passen en ervoor zorgen dat het gebouw naadloos overgaat in het Kruishoutemse landschap.

Eén geheel, diverse ingangen

We hadden het geluk dat de omvang van het perceel ons de vrijheid gaf tot het creëren van drie compacte, aaneengeschakelde woongedeeltes, die zich in een U-vorm rondom de binnentuin nestelen. Zo vormt het gebouw visueel wel één geheel, maar beschikt het over drie aparte ingangen met een lift en trappenhal, telkens gelinkt aan een parkeerhaven zodat ieder appartement vlot te bereiken is, ook voor minder mobiele bewoners of bezoekers.

Die ingangen met parkeerhavens bevinden zich bovendien langs de buitenkant van het perceel, waardoor we voldoende ruimte geven aan fietsers en automobilisten. Anderzijds vormen deze door groen omgeven ingangen een directe toegang naar de centrale binnentuin.

Open appartementen gericht op groen

Elk appartement is uniek in zijn indeling waardoor iedere bewoner zijn eigen, zeer persoonlijke woonplek krijgt en een ander facet van Rubano kan ervaren. Een lijn die we aangehouden hebben bij het ontwerp is dat de leefruimtes van elk appartement



maximaal gericht zijn op het groene binnengebied en de groendaken. De appartementen zullen stuk voor stuk zeer open aanvoelen door de aanwezigheid van grote raampartijen en door het gebruik van extrahoge plafonds. Bovendien beschikt ieder appartement over een ruim, optimaal georiënteerd terras. De gelijkvloerse appartementen beschikken zelfs over een private tuin.

Bijzondere aandacht voor privacy

In het ontwerp werd veel aandacht besteed aan de privacy van de terrassen en tuinen. Zo werden alle terrassen anders georiënteerd en verspreid over het gebouw om inkijk te minimaliseren. Door te spelen met groendaken en volumes werd er bovendien steeds voldoende afstand voorzien. De gelijkvloerse appartementen beschikken over private tuinen die werden afgebakend via de aanplanting van voldoende hoge en altijd groen blijvende hagen en groenstroken."



DE BOUWHEER

Aeterra

Gezamenlijke visie

Aeterra is ontstaan uit de gezamenlijke visie van de vennoten Mathias en Carl. Beiden hebben zij een jarenlange ervaring in vastgoed, zowel nationaal als internationaal, zij het met een verschillende focus. Mathias heeft een achtergrond in het commerciële en residentiële vastgoed. Carl werkte in het verleden voor internationale spelers waaronder Jones Lang Lasalle, PWC en Merrill Lynch.

Duurzaamheid & ecologie als gemene deler

Aeterra is voornamelijk actief op vlak van residentieel vastgoed en KMO-units op strategische locaties. De gemene deler daarbij is steeds het duurzame en ecologische karakter van de projecten in combinatie met een goed doordachte esthetiek.

Ze volgen steeds de laatste trends op vlak van de nieuwste technologieën en bouwtechnieken en implementeren deze in hun projecten, voor zover zij een effectieve meerwaarde vormen. Zorgvuldig omgaan met energie en grondstoffen en inzetten op hernieuwbare energie is een noodzaak geworden bij het bouwen van nieuwe projecten. Daarnaast voorziet Aeterra steeds voldoende zicht op groen via ruime terrassen, groendaken, tuinen en elegante plantenbakken.

Meerwaarde voor de hele buurt

Aeterra trekt niet alleen de kaart van de duurzaamheid en ecologie, maar staat ook voor kwaliteitsvolle vastgoedprojecten waar wonen, werken en ontspannen een perfect samenspel zijn. Daarbij kiezen ze steeds voor een ecologisch bouwproject met een stijlvolle architectuur die een meerwaarde betekent, niet alleen voor de nieuwe bewoners, maar tevens voor de hele buurt. Met oog voor detail zet Aeterra zorgvuldig de krijtlijnen uit van een aangename leef- en werkomgeving voor iedereen.



Aeterra over Rubano

Groene, weidse omgeving nabij de dorpskern

"Via ons netwerk kregen wij dit goed gelegen perceel aangeboden. Vroeger was hier een kippenkwekerij actief. Sinds enkele jaren is het terrein geruimd en lag het te wachten op een nieuwe bestemming. De ligging sprak ons meteen aan vanwege de groene, weidse omgeving waarbij de dorpskern van de gemeente Kruishoutem vlot bereikbaar is.

Samenspel tussen binnen en buiten

Rubano wil ver weg blijven van de statische appartementsgebouwen van weleer. Het gebouw moet in harmonie zijn met de omgeving en wordt daarom opengetrokken tot een U-vorm met verschillende toegangen tot een centrale binnentuin. Wij leggen voor Rubano de focus op het creëren van mooie buitenruimtes door het voorzien van ruime private terrassen en een centrale binnentuin waar er een samenspel ontstaat tussen het leven binnen en buiten.

Stijlvol, maar ook bijna-energie neutraal bouwen

Bij het ontwerp van het gebouw werd rekening gehouden met het plaatsen van de meest recente technieken op het vlak van energieverbruik, isolatie en ventilatie. Deze technieken zullen evenwel mooi worden weggewerkt achter een verhoogde gevel waardoor installaties zoals zonnepanelen en HVAC netjes worden weggewerkt. Dit is een mooi voorbeeld van onze focus op ecologie waarbij we toch kiezen voor een stijlvolle afwerking.

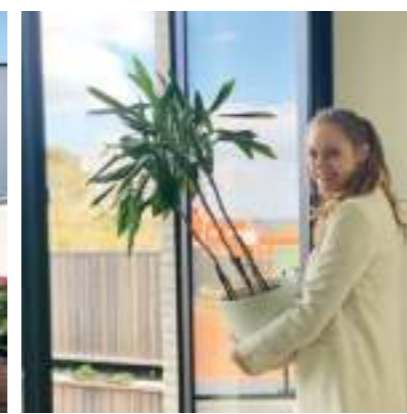
Het bouwen volgens BEN normen (Bijna-energie neutraal) levert bovendien een dubbel voordeel op. Enerzijds krijg je een mooie besparing in het maandelijks huishoudbudget. Anderzijds voorziet de overheid een korting op je onroerende voorheffing gedurende vijf jaar. Tot slot letten we er ook op om te werken met duurzame materialen. Zo wordt het gebouw opgetrokken uit baksteen, wat sterker en kwalitatiever is dan bijvoorbeeld crepi.

Perfekte combinatie van wonen, werken en ontspannen

De gemeente Kruishoutem is een zeer aangename gemeente om te wonen. Kruishoutem ligt erg gunstig ten opzichte van de economische polen van Gent, Kortrijk en Waregem en biedt bovendien een vlotte ontsluiting door de nabijheid van de E17. Ondanks deze centrale ligging, is Kruishoutem zeer rustig en landelijk met groene vergezichten en biedt ze bovendien veel ontspanningsmogelijkheden zoals verschillende fietsroutes (Vlaamse Ardennen) en wandelroutes (Lozerbos). Dit levert de perfecte combinatie van wonen, werken en ontspannen."



Landbergh,
Een team van doorzetters dat uw
vastgoed ten volle waardeert



Guilliam Fonteyne

erkend vastgoedmakelaar



"De kunst van het zakendoen heb ik met de paplepel meegekregen. Met beide ouders actief in de handel, ontwikkelde ik mijn commercieel talent reeds van kleins af. Het is een talent dat ik graag inzet voor anderen.

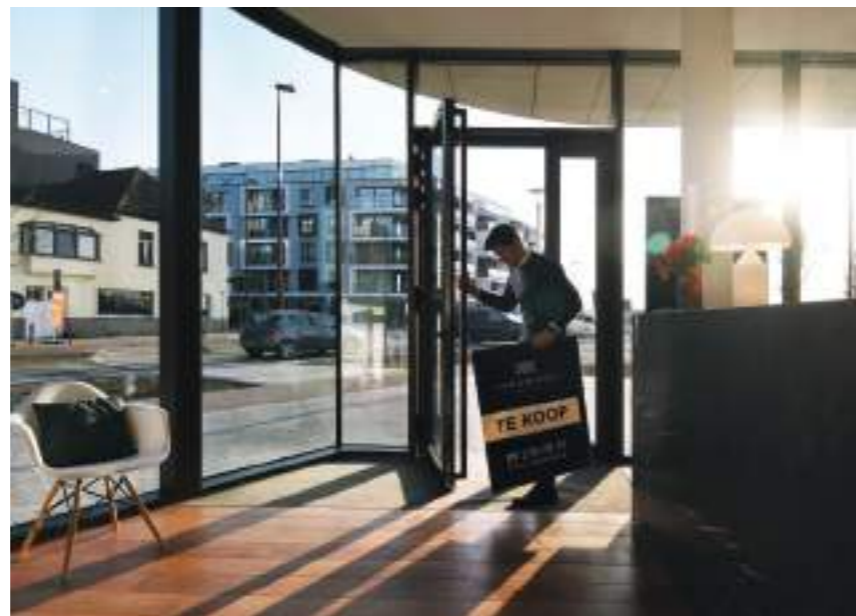
Mijn oog viel het eerst op Landbergh gedurende een stage in het kader van mijn opleiding bedrijfsmanagement. De professionele en erg klantgerichte manier van werken sloot perfect aan bij mijn persoonlijke aanpak en visie. Het versterkte mijn interesse in de immobiënwereeld en overtuigde me om de stap te zetten. Na mijn opleiding bedrijfsmanagement, met als specialisatie rechtspraak, startte ik de BIV-opleiding tot erkend vastgoedmakelaar.

Sinds ik bij Landbergh aan de slag ben, ben ik verder overtuigd geraakt van de troeven van onze manier van werken. Het verkopen of verhuren van een onroerend goed is geen alledaagse handeling en het is daarom belangrijk om zich met vakkundig advies te laten bijstaan.

Bij Landbergh dragen we ethisch handelen en een verfijnde service hoog in het vaandel. Steeds streven we naar een win-winsituatie voor alle betrokken partijen, dat is wat Landbergh onderscheidt en dat is wat me als vastgoedmakelaar elke dag opnieuw de energie geeft om er voluit voor te gaan.

Contacteer me vrijblijvend voor advies op maat."

✉ guilliam@landbergh.be 📞 0493 62 70 00



"Wij verkochten onze woning in Nazareth met Landbergh. Onze contactpersoon was Guilliam Fonteyne, een aangename en vriendelijke makelaar die ons huis heeft kunnen verkopen na een lange zoektocht naar geïnteresseerde kopers. Anderhalf jaar stond het te koop bij drie verschillende makelaars, maar enkel bij Landbergh ging het plots snel. De samenwerking ging vlot en ondanks de mindere tijden van de coronacrisis is ons huis verkocht geraakt. We zijn dan ook tevreden over de afhandeling van de makelaar."

Eric & Nadine uit Nazareth

"Streven naar een win-winsituatie voor alle betrokken partijen"



Opening kantoor Deinze

Guillian Fonteyne

kantoorverantwoordelijke Deinze

Landbergh uit de startblokken

"Toen Jef Van Cauwenberghe en Thibaut Van Landegem de handen in elkaar sloegen om hun krachten te bundelen in een wereld die hen zo nauw aan het hart lag, kreeg ik de kans om mee te stappen in dit succesverhaal. In de herfst van 2014 schoot Landbergh uit de startblokken, met haar thuisbasis in Gentbrugge. Van hieruit baande ons gedreven team zich een weg doorheen het Gentse, met de focus sinds dag één op de verkoop van nieuwbouwprojecten.

Een krachtig parcours richting Deinze

Zoals iedere vastgoedmakelaar, doorliep ik een BIV-stage om mijn officiële erkenning te krijgen. Tijdens dat jaar kon ik enorm veel praktijkervaring opdoen, zowel in de verkoop van bestaand vastgoed als in de verhuur. Na een krachtig jaar waarin ik volop meedraaide om alle facetten van het beroep in de vingers te krijgen, kreeg ik het vertrouwen om me mee te verdiepen in onze niche. Het eerste nieuwbouwproject nestelde zich onder mijn vleugels. Al snel volgden er meer en samen met het bestaand vastgoed, stapelden de verkopen zich op tot een portfolio om trots op te zijn.

Uit onze verkoop op plan vloeide ondertussen heel wat werk naar de verhuur- en herverkoopdiensten en onze expertise waaide over naar regio's buiten Gent. Na een continue en organische groei be-

gon in 2018 het idee te ontstaan om een tweede vestiging te openen.

Een dankbare drijfveer

Dat dit nieuwe kantoor op het Kongoplein in het hart van Deinze zou komen, was een door-dachte, maar snel gemaakte beslissing. Sinds de recente fusie met Nevele en de komst van een burgemeester met een groen hart dat klopt voor zijn inwoners, maakte de Leiestad een indrukwekkende ommeekeer van 180 graden. Het werd de tweede grootste stad van Oost-Vlaanderen, onderging een gebiedsuitbreiding en een imposante bloei die zich vertaalden in een bevolkingsstijging en een toenemende nood aan een breed en kwalitatief vastgoedaanbod.

Deze florerende stad is een enorm dankbare locatie om de vernieuwende en vooruitstrevende dienstverlening van Landbergh verder uit de bouwen. Ik ben dan ook bijzonder vereerd om het vertrouwen te krijgen als zaakvoerder van het nieuwe kantoor in Deinze.

Een dynamisch team op volle toeren

We kunnen nu met trots zeggen dat het tweede kantoor in Deinze niet alleen geopend is, maar – ondanks de uitdagingen die 2020 met zich meebracht – ook op volle toeren draait. Spring dus gerust eens binnen. Er wacht een dynamisch team op u met een goede dosis vakken-nis, enthousiasme en bovenal passie voor het vak om de verkoop, aankoop of verhuur van uw eigendom in goede banen te leiden."

"Een toenemende nood aan een breed en kwalitatief vastgoedaanbod in Deinze"



Emiel Passenier

vastgoedmakelaar

"Als jonge architectuurfanaat was ik altijd al gefascineerd door de uiteenlopende bouwstijlen waartussen ik ben opgegroeid. De stedelijke omgeving die me een thuis bood, bracht me eveneens middeleeuwse bouwkunst om naar op te kijken, afgewisseld met strakke designs van nieuwbouw. Al snel werd duidelijk dat ik deze passie, gekoppeld met mijn commerciële ingesteldheid verder wou uiten in mijn job.

Een vastgoedopleiding was dan ook een evidentie die me volledig in mijn sas bracht. Als sociale, joviale en ijverige twintiger werd ik volledig klaargestoomd om uw woning de aandacht te geven die ze verdient. Inmiddels heb ik mij toegelegd op de verkoop van bestaand vastgoed, waarbij ik vertrek van een verkoopstrategie op maat van u en uw onroerend goed.

Het is dan ook in die persoonlijke aanpak dat Landbergh en ik elkaar vonden. Dit innoverende, gedreven en hechte team zet werkelijk alles op alles om uw woning in handen te brengen van de juiste koper. Samen bieden we een kwaliteitsvolle service van A tot Z. Een verkoopproces dat tot in de puntjes wordt uitgevoerd op een professionele, efficiënte en ethische manier. Zo bereiken we keer op keer de beste uitkomst voor alle partijen.

Bent u van plan om uw woning te verkopen?
Neem gerust contact met me op voor vrijblijvend advies."

✉ emielp@landbergh.be

☎ 0474 44 41 15

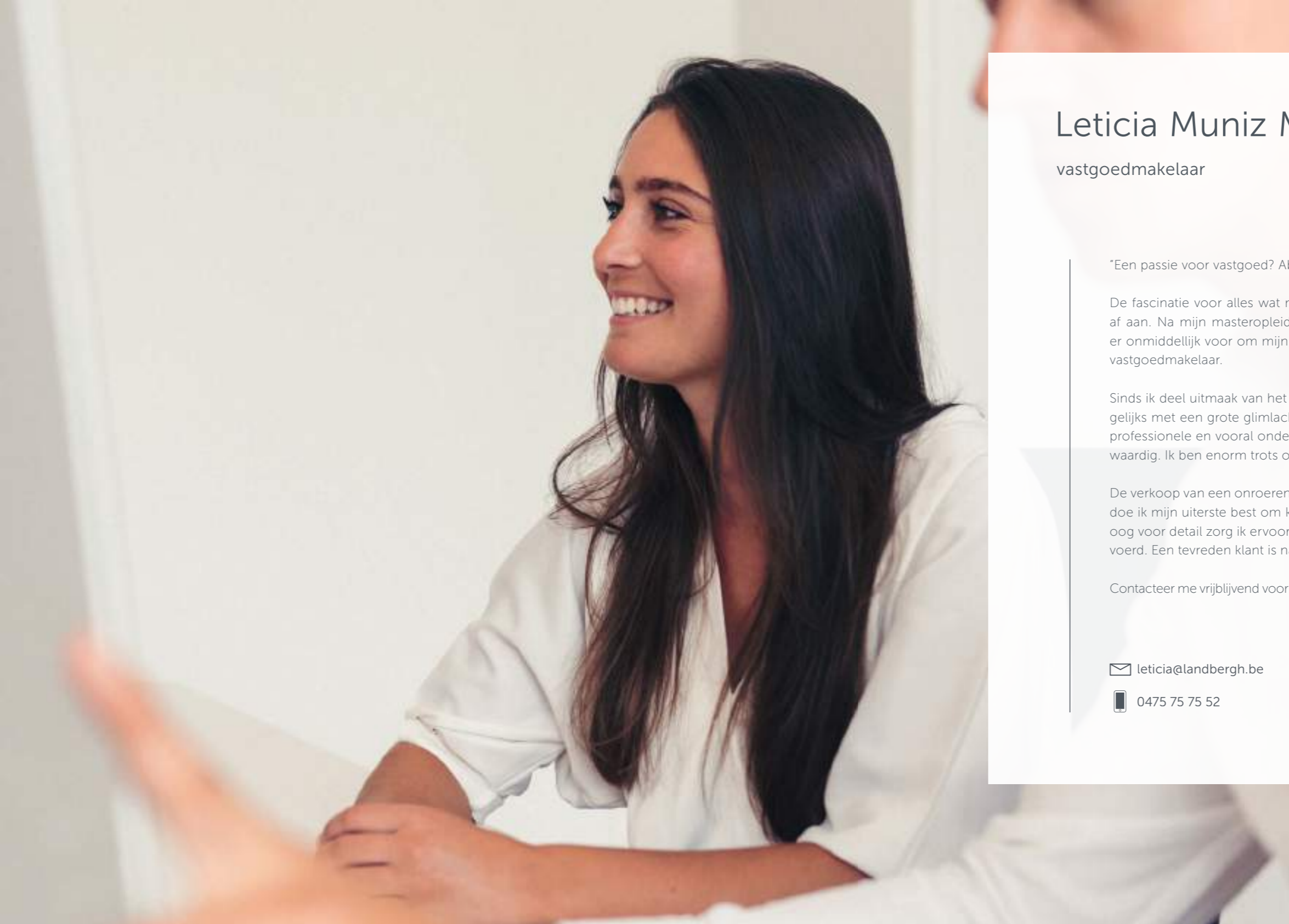


"De beste uitkomst voor alle partijen bereiken"

"Ik mocht bij de verkoop van mijn huis met Emiel samenwerken en ik kon me geen betere makelaar wensen. Hij was altijd bereikbaar en eerlijk. Ik kon steeds met al mijn vragen bij hem terecht en ik werd van alles perfect op de hoogte gehouden. Ik ben enorm tevreden en raad deze samenwerking ten zeerste aan!"

Stef Hens uit Gent





Leticia Muniz Martinez

vastgoedmakelaar

"Een passie voor vastgoed? Absoluut!

De fascinatie voor alles wat met vastgoed te maken heeft, heb ik al van jongs af aan. Na mijn masteropleiding in de economische wetenschappen, koos ik er onmiddellijk voor om mijn droom waar te maken en aan de slag te gaan als vastgoedmakelaar.

Sinds ik deel uitmaak van het jonge en enthousiaste Landbergh-team, ga ik dagelijks met een grote glimlach door het leven. Hoe Landbergh op een eerlijke, professionele en vooral onderscheidende manier tewerk gaat is bewonderenswaardig. Ik ben enorm trots om deze onderneming te vertegenwoordigen.

De verkoop van een onroerend goed is geen alledaagse gebeurtenis en daarom doe ik mijn uiterste best om klanten hier voor de volle 100% in bij te staan. Met oog voor detail zorg ik ervoor dat elke fase in de verkoop met zorg wordt uitgevoerd. Een tevreden klant is namelijk goud waard voor mij.

Contacteer me vrijblijvend voor al uw vragen omtrent de verkoop van uw eigendom."

✉ leticia@landbergh.be

📞 0475 75 75 52

"Zeer professioneel team dat de verkoop van mijn appartement van A tot Z heeft verzorgd. De samenwerking was nog maar één week aan de gang en de allereerste biedingen kwamen al binnen. Een leuke afwisseling van dynamiek na eerst met twee andere agenten te hebben gewerkt! Landbergh had vanaf het begin onze eerste keuze moeten zijn. Zo simpel is het. Even terzijde: het was ook fijn om te zien hoe goed Landbergh ervoor zorgde dat de koper alle nodige informatie had. Professioneel en transparant! Gefeliciteerd en bedankt!"

Oliwia A. uit Sint-Denijs-Westrem



Willemeijn Imschoot

vastgoedmakelaar

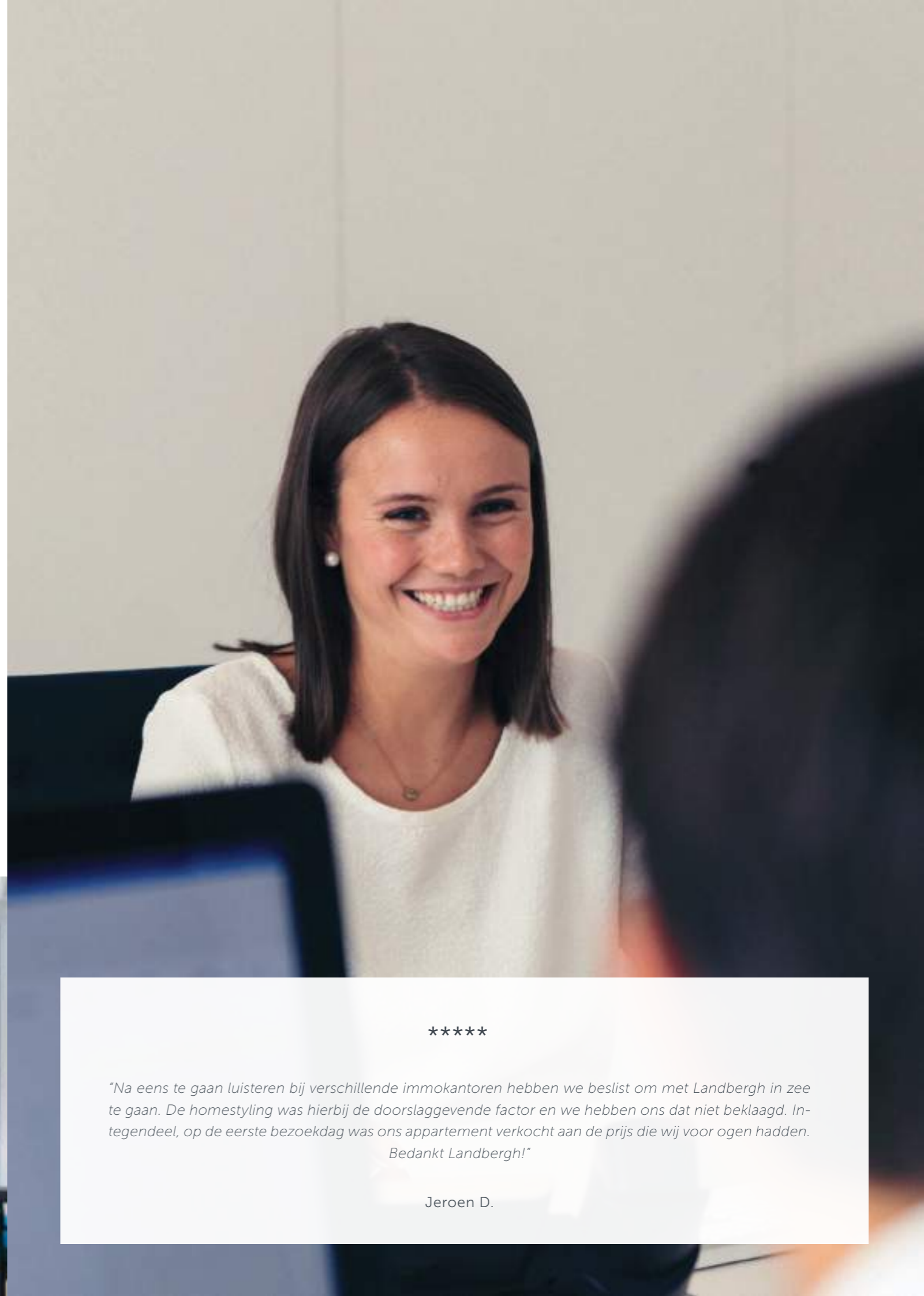
Na mijn economische opleiding in het middelbaar werd al snel duidelijk dat mijn passie voor architecturale gebouwen steeds groter werd. De keuze voor vastgoed was dan ook snel gemaakt omdat deze studie echt een combinatie is van architectuur en economie.

Als afsluiter van mijn bacheloropleiding vastgoed mocht ik bij Landbergh stage lopen en werd er een tipje van de (vastgoed)sluier opgelicht. Door deze stage en de ervaring die ik bij Landbergh heb mogen opdoen werd ik nog meer getriggerd om mijn officiële intrede in de wereld van vastgoed te maken. Het mooie aan vastgoedmakelaar zijn is dat je mensen kan matchen aan hun ideale huis, hun toekomst. Daar haal ik enorm veel voldoening uit.

Het is dan ook de eerlijke en professionele aanpak van Landbergh die mij erg aanspreekt. Dit wordt nog meer versterkt door het gedreven en enthousiaste Landbergh-team dat zich telkens 100% inzet om alle partijen gelukkig te maken. Ik ben dan ook heel trots dat ik deel mag uitmaken van dit team.

✉ willemeijn@landbergh.be

☎ 0496 20 24 59



"Na eens te gaan luisteren bij verschillende immokantoren hebben we beslist om met Landbergh in zee te gaan. De homestyling was hierbij de doorslaggevende factor en we hebben ons dat niet beklagd. Integendeel, op de eerste bezokedag was ons appartement verkocht aan de prijs die wij voor ogen hadden. Bedankt Landbergh!"

Jeroen D.

VIJF LASTEN DIE EEN MAKELAAR VAN UW SCHOULDERS KAN NEMEN

Vastgoed kopen en verhuren, dat is slim beleggen. Althans als u het goed aanpakt. Hindernissen zoals huurprijsbepaling, een ingewikkelde wetgeving en een gigantisch huuraanbod maken dat niet altijd gemakkelijk. De verhuurdienst van Landbergh neemt alle lasten van uw schouders.

1. Welke huurprijs kan ik vragen?

Uitgebreide marktkennis is een niet onderschatten troef in de verhuur. Door te weten wat er waar wordt aangeboden en aan welke prijs, kan een marktconforme huurprijs worden bepaald. Hierbij zijn vooral vergelijkbare panden interessant, die op vlak van ligging, grootte, ouderdom, staat, graad van afwerking, etc. overeenkomen met uw vastgoed. Daarboven houdt een weloverwogen huurprijs best ook rekening met eventuele extra kosten of besparingen voor de huurder, zoals de energiezuinigheid, vaste kosten en parking.

2. Hoe bereik ik gepaste kandidaat-huurders?

Om te vermijden dat uw vastgoed verdwijnt in het grote huuraanbod, kan een strategisch doordachte publiciteitscampagne het verschil maken. Dankzij dynamische publiciteit op sociale media en immosites, en een sterke visibiliteit in het straatbeeld trekt u een groot aantal potentiële huurders aan waaruit u later de meest geschikte kandidaat kunt kiezen.

3. Welke kandidaat-huurder is meest geschikt?

Als verhuurder heeft u vaak een ideale huurder in uw hoofd. Opdat jullie elkaar zouden vinden, vraagt Landbergh alle kandidaat-huurders om zich steeds grondig voor te stellen via een motivatiebrief. Daarin geven ze aan in welke mate de huurprijs zal kunnen worden voldaan (solvabiliteit), wat hun ervaring is met het zorgen voor

een onroerend goed en wat hun woonplannen zijn op middellange termijn. Op deze manier kunt u zelf een weloverwogen keuze maken en in zee gaan met de meest geschikte huurder.

4. Welke documenten moet ik in orde brengen?

Door de steeds complexere wetgeving en toenemende verplichtingen is het niet altijd gemakkelijk om als verhuurder volledig in orde te zijn met uw documentatie. Zo moet er gedacht worden aan de opmaak van een sluitende huurovereenkomst, de formaliteiten met betrekking tot de huurwaarborg, de opmaak van de plaatsbeschrijving, de verzekering en de registratie van het huurcontract en de plaatsbeschrijving. Een professionele partner kan u verlossen van dit vaak ingewikkelde, administratieve luik.

5. Wat als mijn huurder opzegt?

Hoewel we steeds naar de meest langdurige huurovereenkomst streven, is een opzeg in de verhuur vaak onvermijdbaar. Verhuurt u uw vastgoed na een eerste samenwerking opnieuw met Landbergh, dan hebben we echter positief nieuws voor u. We halveren immers de kost voor de opmaak van de in- en uittredende plaatsbeschrijving van uw nieuwe huurovereenkomst.

Neem gerust contact op met onze verhuurdienst voor vrijblijvend advies.

hanna@landbergh.be - 09 225 25 24



WATERSTEEN

ADVOCATEN

Sinds 2019 bundelen **Koen Coigne**, **Stijn van Niel Schuuren** en **Alexia De Clercq** hun expertise als Watersteen Advocaten, gevestigd in Sint-Martens-Latem.

Samen staan ze garant voor meer dan 25 jaar ervaring in ondernemings-, vastgoed-, aansprakelijkheids- en energierecht.



Uw vraag is onze zorg

Bij Watersteen Advocaten staat de klant centraal. Wij nemen de tijd om naar u te luisteren, een gedegen dossier op te bouwen en u bij te staan in onderhandelingen, bemiddeling en procedures. Kortom, wij bieden u de beste versie van onszelf aan.



Kritisch en scherp

De klant staat centraal, dat is ons uitgangspunt. Daarbij nemen we geen blad voor de mond want u bent het best geholpen met kritische en scherpe raadgevers. Wij nemen geen genoegen met second best.



Een goed resultaat is een gedeeld succes

Onze grootste meerwaarde? Wij gaan door waar anderen stoppen. Omdat we graag uitstekende resultaten neerzetten. Voor u en met u.





"Mijn missie is pas geslaagd als zowel verhuurder als huurder tevreden klanten zijn."

Hanna Delabie

vastgoedmakelaar verhuur



"Mijn fascinatie voor vastgoed is gegroeid uit mijn bewondering voor de bouwkunst. Architecturale gebouwen bezoeken stond dan ook standaard in elke reis ingepland. Dat ik deze uitstappen naar nieuwe woonsten nu zo goed als dagelijks mag maken, is voor mij dan ook een waar genoegen. Zeker met potentiële huurders aan mijn zijde.

De interesse was er dus altijd, maar het was vooral het opleidingsonderdeel Vastgoed tijdens mijn bachelor Facility management dat deze passie sterk stimuleerde. Na het behalen van mijn diploma was het voor mij een logische stap om mij verder te specialiseren in vastgoed.

Ik voel me dan ook de juiste vrouw op de juiste plaats als vastgoedmakelaar verhuur bij Landbergh. Het is bijzonder aangenaam deel uit te maken van zo'n dynamisch team dat zich dagdagelijks ten volle inzet voor de tevredenheid van hun klanten.

Klanten die investeren in nieuwbouw met het oog op verhuur bied ik graag mijn expertise aan om de verhuring optimaal te laten verlopen. Uiteraard leveren we ook voor de verhuur van andere eigendommen een even grote inspanning.

Via een sterke online presentatie, een consequente opvolging en een volledige communicatie komen we steeds tot de meest geschikte kandidaat-huurder.

Heeft u een eigendom of meerdere eigendommen die u wenst te verhuren? Dan sta ik u graag bij voor deskundig advies en ga ik met veel toewijding op zoek naar de optimale huurder. Mijn missie is pas geslaagd als zowel verhuurder als huurder tevreden klanten zijn."



✉ hanna@landbergh.be

☎ 0488 38 51 11

Negen vlotte verhuren in Villa Neerleie

INVESTEREN EN VERHUREN MET EEN GERUST HART

DEINZE – Nadat Landbergh het nieuwbouwproject Villa Neerleie in Deinze in nog geen jaar tijd had uitverkocht, konden de investeerders blijvend beroep doen op Landbergh. Met een directe vinger aan de pols, kon onze vlot draaiende verhuurdienst onder leiding van Hanna het huurrendement correct en gegrond inschatten. De net opgeleverde appartementen werden door Landbergh voorzien van het nodige meubilair en stylingsmateriaal. Na een professionele foto- en videoshoot kregen alle appartementen een tevreden (ver)huurder.



"Bedankt aan Landbergh voor de professionele ondersteuning bij de verhuur van ons appartement in hartje Gent. Ondanks corona was ons appartement snel verhuurd. Landbergh maakte voor hun website een erg stijlvolle presentatie van het appartement en omdat een bezoek ter plaatse tijdelijk niet mogelijk was, maakten ze zelfs een filmpje voor de kandidaat-huurder. Het was de eerste keer dat wij ons appartement te huur stelden en Landbergh handelde voor ons ook netjes alle administratieve zaken af. Kortom, top!"

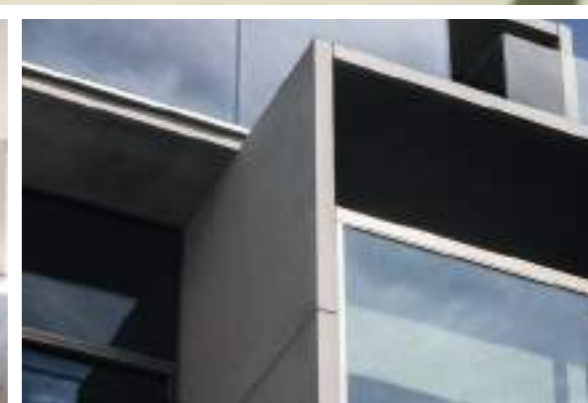
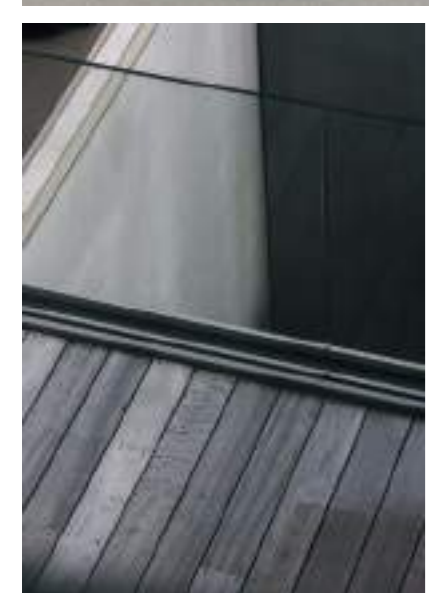
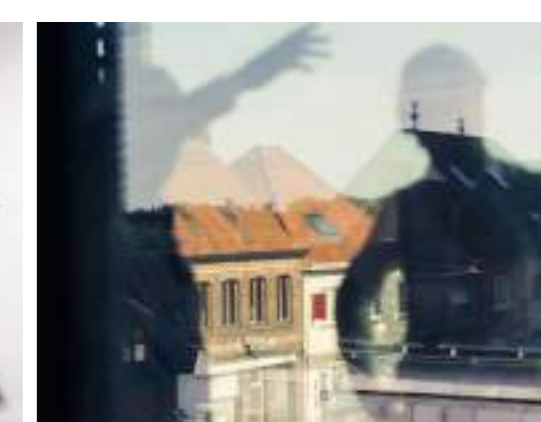
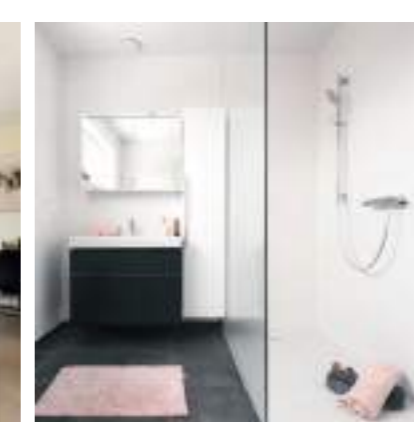
Bart en Karlien uit Gent

"We hebben onze eigendom voor verhuring uitbesteed aan het kantoor Landbergh.

Het contact verliep heel aangenaam en ontspannen. We konden met onze vragen bij haar terecht en alles voor de verhuur verliep volgens afspraak. Er was een heel vlotte communicatie en de administratie was prima in orde.

We zijn tevreden met de keuze die we maakten om met het kantoor Landbergh samen te werken."

Rik en Roos uit Drongen



New website launching soon - landbergh.be

Shifting Gears Kermesse

Shifting Gears is een single brand store waar eigenaar Hakim Verbeure high-end fietsen verkoopt van het Amerikaanse merk Specialized. Hij kreeg de concessie voor zijn regio en is vandaag één van de best draaiende koerswinkels van België met heel wat cliënteel en aanhang. Sinds kort opende Hakim een tweede winkel, genaamd VOLT, zuiver voor elektrische fietsen.

Met de koerswinkel als grondsteen, richtten Hakim en zijn goede vriend Alexander Alonso jaren terug ook samen de wielploeg Shifting Gears Kermesse op, naar de elite kermiskoersen die ze rijden. Ze hebben een serieus team met een pak talenten, waarvan sommigen net niet prof zijn of jaren prof waren. Als hechte bende genieten ze volop van het leven, maar werken ze tegelijk ook krachtig samen als een winnend team.

Hakim Verbeure:

Van tankstation tot high-end fietsenwinkel

"Dat een tankstation de basis zou zijn voor een high-end fietsenwinkel had ik zestien jaar geleden amper durven dromen. Het is in die setting dat ik mezelf ontplooië als zelfstandig fietsenmaker. Na zes leerrijke jaren in het vak, kocht ik het pand over, gaf ik het de naam 'Fietsen Hakim' en herstelde ik er iedere fiets met de fluwelen handschoenen aan mijn zelf gelaste werkbank. Al snel volgde ook de vraag naar nieuwe fietsen. Ik speurde de markt af op zoek naar merken om te verdelen, al wist ik reeds exact welk merk ik op het oog had.

Shifting Gears, Single Brand Store

Ik werd dealer van diverse sportieve fietsmerken en ruildde het tankstation na vier jaar in voor een groter pand. Het was tijd voor een waardige winkel met een nieuwe naam: Shifting Gears. De toonzaal was gevuld met allerhande merken, maar sinds mijn eerste echte mountain-

bike had ik mijn hart verloren aan één specifiek Amerikaans merk van high-end fietsen. Ik speelde steeds met het idee van een single brand store, maar durfde de stap niet zetten. Tot in 2013 ons huidige pand in Brugge op mijn pad kwam en ik me de volle 200% toespitste op mijn geliefde merk Specialized.

Volt, E-bike Only

Na een tijd begon ook het idee van een tweede winkel te borrelen, maar het kwam nooit echt van de grond. We kregen echter steeds meer de vraag naar elektrische fietsen, waar ook Specialized sinds een jaar of twee een zeer mooi assortiment van heeft. Om de ziel van de echte koerswinkel niet te verliezen, maar toch de grote vraag te beantwoorden, besloot ik begin 2020 om een E-bike Only winkel te openen, op drie kilometer van de huidige winkel."



Alexander Alonso:

Een familie van fietsfanaten

"Als kind groeide ik op in Tenerife, waar ik van jongs af aan de fietsfanaat in mezelf ontwikkelde. Mijn Belgische grootvader was fabrikant van Bertin. Er zat geen verjaardag tussen waarop ik geen fiets kreeg. Mijn eerste koersfiets kreeg ik toen ik vijf jaar werd en deze heb ik nog steeds. Vooral het mountainbiken had mijn hart veroverd toen ik in Tenerife woonde. De natuur, risico's opzoeken, snelheid. Het waren zaken waar ik mee opgroeide. Mijn eerste competitieritten waren al snel gezet.

Complementaire fietspartner

Toen ik als 17-jarige naar Gent verhuisde om er kinesitherapie te studeren, was ook mijn fietspassie mee gemigreerd. Ik zocht een exclusieve fiets van Specialized: een S-Works Project Black en die vond ik bij Shifting Gears te Brugge, de winkel van Hakim. Hoewel we compleet uiteenlopende persoonlijkheden hebben, bracht en hield onze liefde voor de fiets, mooie uurwerken en topgastronomie ons samen. Meer nog, onze uiteenlopende persoonlijkheden bleken elkaar perfect te complementeren in alles wat we samen doen.

Van tankstation en Tenerife tot Team Shifting Gears

Team Shifting Gears ontstond in 2016 uit een vriendenbende die recreatief en competitief samen optrok. Onze uitvalsbasis was de gelijknamige fietsenwinkel in Brugge. Aanvankelijk





spitsten we ons toe op gran fondo's, fietsevenementen voor fanatiekere wielrenners. Ondertussen groeide de ambitie om mee te doen met de elite, echter zonder contract en nevenbonden: de zogenaamde Kermiskoersen of Kermesse Racing. Sindsdien groeide Shifting Gears Kermesse uit tot de beteren in het Vlaamse wielerschap, met een alsmat grotere stempel.

Trouwe schare sponsors

In 2017 wilden Hakim en ik nog een stap hogerop. Het Gentse restaurant Chambre Séparée werd de locatie waar ons businessplan vorm kreeg op een bierviltje. Aan het einde van de culinaire avond was de meeste sponsoring reeds via sms-verkeer binnengehaald. In één van die berichtjes konden we ook met veel trots 'Landbergh' lezen.

Kansrijke knapen en veelbelovende vedettes

Vandaag bestaat Team Shifting Gears uit 23 wielrenners, ieder met een personal coach en een gepersonaliseerd schema. De perfecte balans tussen Oost- en West-Vlamingen wordt aangevuld met de Nederlander Hans Dekkers en de Amerikaan Eaton Lucas. We zijn aanwezig in diverse onderdelen van de wielrennerij, alsook in het mountainbiken en het vrouwenwielrennen. Dit laatste dankzij de aanwinst van Fenna Vanhoutte die voorheen met Lotto Soudal reed.

Camaraderie van de bovenste plank

Het uitgangspunt van Shifting Gears Kermesse is 'camaraderie', overgoten met de drang en trots om de gemeenschappelijke blauw-wit kleuren in the picture te rijden. We zijn in de eerste plaats een hechte groep vrienden die mekaar hogerop willen brengen. 'Vincere insieme' (winnen doe je samen), zoals ooit op de banner van het grote Mapei te lezen stond.

We zijn echter geen Spaanse herberg maar een selectieve setting die nieuwkomers pas na screening en overleg toelaat. Steeds meer wielrenners voelen zich geroepen om zich aan te sluiten, maar beantwoorden niet altijd aan het Shifting Gears profiel dat steeds bijdraagt tot een performanter en genietbaarder team.



Winnen als team boven wie zegeviert

Bij Team Shifting Gears is er geen pikorde. Wie zegekansen ruikt, mag ze grijpen en zal beschermd worden. Winnen als team primeert op wie zegeviert. In 2019 behaalde zo ruim de helft van het team minstens één overwinning.

Een mooi voorbeeld hiervan is de winst in de UCI Gran Fondo World Series te Cambridge, waar ik in een uitgedunde groep tijdens de laatste kilometer in het wiel van Hakim mocht inzetten en zo perfect werd afgezet door hem. Hij offerde zijn winstkansen op, zodat ik kon winnen. Twintig meter voorbij de streep zat ik nog steeds te sprinten met mijn ogen dicht, omdat ik niet zeker wist of het binnen was.

De mooiste vorm van kwalitatief socializen

Haantjesgedrag is nooit helemaal uit te sluiten, maar krijgt bij ons geen kans. Ludieke weddenschappen omtrent het aantal koersen dat we zullen winnen wel. Dat houdt iedereen scherp. Ik had ooit eens beloofd dat als iemand van ons de koers in Beernem zou winnen en een club-

maat achter hem eveneens de handen in de lucht zou steken op de finale foto, het hele team op een diner zou worden getrakteerd. En zo geschiedde: Berre Delesie won en Hans Dekkers 'molenwiekte' mee. Amper vijf minuten later kreeg ik een sms om te reserveren in het restaurant. Hiervoor doen we het: kwalitatief socializen. Daar is de koers één van de mooiste vormen van."



SMART GRID, DIGITALE METER, SLIMME WONING EN DE THUISBATTERIJ

Het electriciteitsnet van de toekomst

Smart grid, digitale meter, slimme woning, thuisbatterij,... Door het toenemende gebruik van duurzame energiebronnen is ons electriciteitsnet hoog-nodig toe aan een update. We moeten slimmer omgaan met stroom. Termen als smart grid, smart operation en smart home maken dan ook geleidelijk aan hun intrede, maar wat houden deze termen juist in, op welke manier bieden ze toekomst en hoe kunnen we mee de vruchten plukken van deze modernisering? Landbergh ontleedt het smart grid, legt haar onderliggende technologieën uit en brengt hun voordelen aan het licht.

Wat is een smart grid?

Een smart grid is een intelligent netwerk dat vraag en aanbod van energie slim op elkaar afstemt om kosten te besparen. Het bestaat uit meters, aangestuurde apparaten en vormen van opslag

die gekoppeld zijn aan een intelligent systeem. Dat systeem is intelligent doordat het gebruik maakt van moderne informatie- en communicatietechnologieën die de stroomopwekking en het energieverbruik beter in de gaten houden. Hierdoor is het duidelijker – en kan er zelfs voorspeld worden – wanneer er behoefte is aan stroom, wanneer er stroom beschikbaar is en wanneer de stroom het goedkoopst is. Op basis van die informatie kan het smart grid vervolgens stroom voorzien op de meest slimme en efficiënte manier.

Smart meter, smart operation en smart home

De term smart grid is onder te verdelen in smart meter, smart operation en smart home. Dit zijn drie concepten die via intelligente systemen samenwerken om vraag en aanbod slim op elkaar af te stemmen. Het is door de synergie van deze drie technologieën dat het energienetwerk niet overbelast raakt en dat de stroomvoorziening slimmer en efficiënter gebeurt.

Wat is een smart meter of digitale meter?

Een smart meter – beter gekend als een slimme of digitale meter – registreert het stroomverbruik. Het verschil met een klassieke verbruiksmeter is dat de digitale meter gebruik maakt van digitale displays en ingebouwde communicatietechnologieën. Hierdoor kan de meter vanop afstand worden uitgelezen en kan het gegevens doorsturen naar uw energieleverancier. Deze kan dan – aan de hand van die informatie – stroom voorzien op de meest efficiënte en slimme manier. Denk bijvoorbeeld aan de route van de goedkoopste elektriciteit.

Wat is een smart operation of intelligent bestuur?

Een smart operation of een intelligent bestuur herverdeelt de elektriciteit binnen een electriciteitsnetwerk door zelf te bepalen welke route de stroom aflegt. Het speelt hierbij in op de stroomopwekking en de vraag ernaar, informatie die het krijgt van de digitale meter. Een belangrijke factor in dit proces is de verandering van één- naar tweerichtingsverkeer. Voorheen ging de stroom enkel van A naar B: ergens in een electriciteitscentrale werd stroom opgewekt en die stroom werd rechtsreeks geleverd aan de consument. Nu er ook duurzame energiebronnen worden ingezet, is er echter sprake van tweerichtingsverkeer in het electriciteitsnet.

Overtollige stroom van duurzame energiebronnen

Duurzame bronnen leveren relatief weinig energie per oppervlakte. Dat wil zeggen dat er een immens stuk grond nodig is om één grote zonne-elektriciteitscentrale te bouwen, maar daar is geen plek voor. De oplossing is om op diverse plaatsen kleinere centrales te bouwen – denk aan zonnepanelen op uw dak. De stroom van die centrales wordt in principe echter enkel lokaal gebruikt, waardoor er mogelijks meer elektriciteit wordt opgewekt dan nodig. Op dat moment ontstaat er tweerichtingsverkeer in het electriciteitsnet: de overtollige stroom wordt geïnjecteerd in het algemene energienet in plaats van eraf gehaald.

Om efficiënt gebruik te maken van deze overtollige stroom en tegelijkertijd overbelasting van het algemene energienet te vermijden, moet de energieleverancier weten waar de stroom het beste heen kan. Dankzij de communicatietechnologie van de digitale meter beschikt de energieleverancier over deze informatie en kan het via de smart operation het electriciteitsnet gaan besturen. Zo wordt er telkens gekozen voor de route van de goedkoopste elektriciteit of de efficiëntste verdeling.

Wat is een smart home of slimme woning?

Een smart home of een slimme woning is een woning met apparaten en voorzieningen die aan elkaar gekoppeld zijn en met elkaar kunnen communiceren via Wifi of Bluetooth. Het gaat onder meer over huishoudelijke apparaten, verwarming, airconditioning, verlichting, elektronica, etc. De apparaten kunnen worden aangestuurd van eender waar binnenin het huis, maar kunnen ook van buitenshuis bediend worden, en dat is interessant voor het smart grid.

Zoals net vermeld, is er tweerichtingsverkeer ontstaan in het electriciteitsnet door de intrede van duurzame energiebronnen. Mensen met zonnepanelen produceren overdag vaak meer stroom dan ze verbruiken. Al hun overschotten injecteren ze massaal op de algemene electriciteitsnetten. Door het toenemende gebruik van duurzame energiebronnen, dreigen die dat echter niet meer aan te kunnen.

Mensen met zonnepanelen zouden de stroom die ze produceren dus beter direct verbruiken. Dit kan door overdag bijvoorbeeld een vaatwasser of wasmachine aan te zetten. Het probleem hierbij is dat mensen overdag niet altijd thuis zijn, en dat is waar het smart grid, haar digitale meters en haar slimme woning en apparaten toekomst bieden.

Smart home devices of slimme apparaten staan namelijk in directe verbinding met de digitale meter. Deze kan niet alleen verbruiksgegevens doorsturen naar uw energieleverancier, maar ook naar uw slimme huishoudtoestellen. Hierdoor kan uw wasmachine bijvoorbeeld uit zichzelf beginnen met de vaat wanneer de digitale meter doorgeeft dat uw zonnepanelen voldoende stroom opwekken en de elektriciteit dus het goedkoopst is.

Smart home devices of slimme apparaten: kostenbesparende technologie

Enerzijds gaan een smart grid en smart home dus overbelasting van het electriciteitsnet tegen. Anderzijds zorgen ze er ook voor dat u kosten bespaart door volop gebruik te maken van uw zonnepanelen. Het is financieel namelijk voordeliger om uw zonnestroom direct te verbruiken wanneer ze wordt opgewekt.

U krijgt misschien wel een bedrag wanneer u uw overtollige zonnestroom op het algemene net injecteert, maar dit bedrag ligt aanzienlijk lager dan wat u moet betalen wanneer u later weer stroom van het net haalt. Door uw vaatwasser dus overdag aan te zetten wanneer u de stroom zelf opwekt, bespaart u zichzelf de kosten die u zou hebben wanneer u uw vaatwasser pas 's avonds zou aanzetten en stroom van het algemene net zou moeten halen.

Thuisbatterij

Een andere oplossing voor de overschotten van uw zonnepanelen is de thuisbatterij. Deze slaat overtollige zonnestroom op voor later gebruik, wanneer uw zonnepanelen te weinig of geen energie produceren. Zo kunt u reeds opgewekte stroom later kosteloos verbruiken in plaats van te betalen voor stroom van het algemene electriciteitsnet.

Zonnepanelen staan gemiddeld in voor 30% van uw electriciteitsverbruik. Koppelt u een zonnepaneleninstallatie aan een thuisbatterij, dan stijgt dit tot 60-70%. Bovendien voorkomt een thuisbatterij ook overbelasting van het algemene electriciteitsnet, doordat uw overschotten niet meer massaal op het algemene net worden geïnjecteerd.

De eerste stappen naar het smart grid

Het systeem van de smart grid is duidelijk het electriciteitsnet van de toekomst. Het is echter nog in volle ontwikkeling en heeft nog een lange weg te gaan. Toch heeft u er reeds alle baat bij om bij een renovatie of nieuwbouw volop in te zetten op deze nieuwe technologieën. Niet enkel is deze update van het electriciteitsnet noodzakelijk om overbelasting van het algemene net te voorkomen, het brengt ook nu al een financieel en ecologisch voordeel met zich mee voor zij die er slim gebruik van maken.



VASTGOED AANKOPEN

Privé of met een vennootschap: de voor- en nadelen

Heeft u een vennootschap en wilt u investeren in vastgoed, dan is de vraag natuurlijk of u dat onroerend goed best privé of met uw vennootschap koopt. Zo'n vastgoedinvestering onder een vennootschap kan namelijk fiscale voordelen met zich meebrengen, maar ook nadelen. Het is dus soms toch beter om uw vastgoed privé te kopen. Alles hangt af van uw persoonlijke situatie en ambities. Landbergh somt de verschillen voor u op.

Voordeel vennootschap: aftrekbare kosten

Zowel de particulier als de vennootschap krijgt te maken met allerlei kosten bij de aankoop van vastgoed (registratierechten, notariskosten, onderhoudskosten, onroerende voorheffing, etc.). Het grote verschil is dat vennootschappen die kosten fiscaal kunnen inbrengen. Merk wel op dat de woning dan niet voor privégebruik mag zijn. De fiscus verwerpt de aftrekbaarheid van kosten voor privéwoningen namelijk steeds meer.

Voordeel privé: meerwaardebelasting bij verkoop

Bij het aankopen van vastgoed, ligt het voordeel dus bij de vennootschap, maar bij de verkoop ervan, keren de rollen om. Wie vastgoed met een vennootschap kocht, betaalt +/- 30% belasting op de meerwaarde bij de verkoop van hun vastgoed. Die meerwaarde is het verschil tussen de verkoopwaarde en de boekhoudkundige waarde. Stel dat u als ondernemer een woning aankoopt van €400.000 (aankoopwaarde). Vijf jaar later is de verkoopwaarde €500.000 en de boekhoudkundige waarde €200.000. Dan betaalt u +/- 30% meerwaardebelasting op €300.000, ofwel zo'n €90.000. Bovendien zit de volledige opbrengst van de verkoop in de vennootschap. Als u die opbrengst naar uw persoonlijk vermogen wilt overhevelen, moet de vennootschap nog eens 30% roerende voorheffing inhouden.

Wie vastgoed privé kocht, betaalt geen belasting op de verkoop ervan, tenzij de woning binnen de vijf jaar na aankoop of binnen de drie jaar na schenking wordt verkocht. Het tarief van de meerwaardebelasting wordt dan bepaald door de fiscus. Al gebruikt die in dergelijke gevallen vaak een gunstige berekeningsmethode.

Let wel op dat wanneer u uw privévastgoed verhuurt, de fiscus dit niet als beroepsmatig inkomen beschouwt. Indien dit wel gebeurt, betaalt u net zoals de vennootschap belasting op meerwaarde. Alleen ligt deze belasting nog een stuk hoger dan de vennootschapsbelasting: 50% t.o.v. +/-30%.

Gulden middenweg: vruchtgebruik en recht van opstal

Het gebeurt wel vaker dat doordenkers een achterpoortje vinden en dat is ook hier het geval. U kunt uw onroerend goed als ondernemer namelijk ook gesplitst aankopen. Het zogenaamde blote eigendom verwerft u dan als natuurlijk persoon en het vruchtgebruik verwerft u voor een periode van maximum 30 jaar als vennootschap. Op die manier verwerft uw vennootschap het gebruiks- en genotsrecht en kan deze de aanschaffingsprijs afschrijven, waardoor u geen vennootschapsbelasting betaalt.

Na afloop van de periode wordt u als particulier – in principe zonder fiscale repercussies - volle eigenaar van het pand. Bovendien kunt u uw vastgoed dan belastingvrij verkopen.

Het idee recht van opstal houdt in dat u privé een stuk grond aankoopt en uw vennootschap het recht geeft om op die grond te bouwen. Bij afloop van dat recht, wordt u als privépersoon eigenaar van dat gebouw. Let wel op dat er bij beide achterpoorten heel wat aandachtspunten zijn.

Voordeel privé: makkelijker te verkopen

Of u privé koopt of met een vennootschap heeft niet enkel invloed op de belastingen die u betaalt bij de verkoop, maar ook op de moeilijkheidsgraad van de verkoop.

Indien een woning in een vennootschap is ondergebracht, moet de koper de aandelen in uw vennootschap overnemen. Dit vormt vaak een struikelblok voor kopers die zelf geen ondernemer zijn. Bovendien kan de bank hen ook geen hypothecair krediet toestaan, omdat een hypotheek niet gevestigd kan worden op een woning in een vennootschap. Daarnaast ondervindt ook een ondernemer een fiscaal nadeel bij het kopen van de aandelen in een vennootschap. Hij of zij kan de gekochte aandelen namelijk niet afschrijven, wat met een gebouw wel zou kunnen.

Zijn de kopers toch geïnteresseerd in de aandelen, dan wil dat niet altijd zeggen dat ze ook geïnteresseerd zijn in de gebouwen in de vennootschap. Dit kan het geval zijn wanneer er privéwoningen in een werkvennootschap zitten of wanneer iemand uw activiteiten wilt verzetten op een andere locatie. Wilt u dat gebouw dan uit de vennootschap halen, dan krijgt u te maken met een serieuze kost.

Voordeel privé & vennootschap: belasting op huurinkomen

Indien u wilt investeren in vastgoed met het doel om te verhuren, is het belangrijk om te kijken of het om residentieel of bedrijfsvastgoed gaat. Wanneer u uw vastgoed privé aankoopt en dat vervolgens

verhuurt aan een natuurlijk persoon die het gebouw niet voor zijn of haar beroep gebruikt, is het werkelijke huurinkomen niet belastbaar. U wordt enkel belast op het geïndexeerde kadastraal inkomen verhoogd met 40%. Het maakt dus niet uit hoeveel huurinkomen u effectief krijgt.

Wanneer u uw privévastgoed verhuurt aan een vennootschap of aan iemand die het voor zijn beroep gebruikt, betaalt u wel belastingen op de werkelijk ontvangen huur. Bovendien kunnen er geen relevante kosten afgetrokken worden van dit belastbaar inkomen (behalve interesten van leningen om onroerende goederen te verkrijgen of behouden).

Wanneer u uw vastgoed aankoopt met een vennootschap, betaalt u altijd belastingen op de werkelijk ontvangen huur, maar kunt u de relevante kosten wel aftrekken. Het uiteindelijke saldo is dan de belastbare winst.

Over het algemeen kunnen we dus vaststellen dat u residentieel vastgoed best privé verhuurt zodat u geen

belastingen betaalt op het werkelijke huurinkomen. Bedrijfsvastgoed verhuurt u best met uw vennootschap, zodat u de relevante kosten kunt aftrekken van de winst, en de belastingen zo kunt drukken.

Voordeel vennootschap: schenken en erven

Wanneer u vastgoed wilt schenken aan uw kinderen, betalen zij hierop schenkbelasting. Heeft u dit vastgoed privé gekocht dan bestaan er verschillende tarieven die progressief verhogen:

€0,01 tot €150.000: 3%
€150.000 tot €250.000: 9%
€250.000 tot €450.000: 18%
> €450.000,01: 27%

Belangrijk om te weten is dat deze bedragen wel per erfdeel zijn. Zo heeft een koppel met twee kinderen vier erfden (2 ouders x 2 kinderen). Dat wil zeggen dat de ouders in totaal tot €600.000 aan 3% kunnen schenken (4 x €150.000).

Heeft u het vastgoed via de vennootschap gekocht, dan schenkt u niet het onroerend goed, maar de aandelen van de vennootschap. Aangezien dit roerende goederen zijn, bedraagt de schenkbelasting hiervoor altijd 3%.

Het is ook door die 3% dat veel ondernemers kiezen om de aandelen tijdig te schenken en niet te wachten tot ze overlijden. Bij een overlijden worden de aandelen geërfd en dus ook onderworpen aan de veel hogere erfbelastingen i.p.v. de schenkingsbelastingen. Vanaf de schijf van €250.000 gaat het over 27% erfbelastingen.

Een belangrijke kanttekening is wel dat gehuwden, wettelijk samenwonenden en feitelijk samenwonenden sinds 2007 zijn vrijgesteld van erfbelastingen voor gezinswoningen die niet in een vennootschap zijn ondergebracht. Die vrijstelling krijgt uw partner niet als u de gezinswoning in een vennootschap hebt ondergebracht.

Alles hangt af van uw persoonlijke situatie en ambities

rijk om te kijken of het om residentieel of bedrijfsvastgoed gaat. Wanneer u uw vastgoed privé aankoopt en dat vervolgens

verhuurt aan een natuurlijk persoon die het gebouw niet voor zijn of haar beroep gebruikt, is het werkelijke huurinkomen niet belastbaar. U wordt enkel belast op het geïndexeerde kadastraal inkomen verhoogd met 40%. Het maakt dus niet uit hoeveel huurinkomen u effectief krijgt.

Wanneer u uw privévastgoed verhuurt aan een vennootschap of aan iemand die het voor zijn beroep gebruikt, betaalt u wel belastingen op de werkelijk ontvangen huur. Bovendien kunnen er geen relevante kosten afgetrokken worden van dit belastbaar inkomen (behalve interesten van leningen om onroerende goederen te verkrijgen of behouden).

Wanneer u uw vastgoed aankoopt met een vennootschap, betaalt u altijd belastingen op de werkelijk ontvangen huur, maar kunt u de relevante kosten wel aftrekken. Het uiteindelijke saldo is dan de belastbare winst.

Over het algemeen kunnen we dus vaststellen dat u residentieel vastgoed best privé verhuurt zodat u geen



Al sinds 1983 is Carigi een Belgische juwelier, gespecialiseerd in het ontwerpen en fabriceren van hoogwaardige juwelen. Met een kritische blik op de kwaliteit van hun stenen en de afwerking van hun juwelen, spitsten ze zich volledig toe op hun eigen, eersterangs product.

Naast juwelier, zijn ze door hun connecties en verankering in Antwerpen ook actief als pure aan- en verkopers van diamanten en edelstenen, en fabriceren ze eveneens in opdracht van andere juweliërs in Europa. Hun focus, bestaansreden en prioriteit blijft echter hun Carigi-verhaal als juwelier in België.

Een tweede generatie aan het woord: *Yves en Vincent Van Malderen*

Carigi, een familieverhaal

Carigi is in 1983 opgericht door Guy Van Malderen. Na talloze jaren aan het roer, gaf hij het uit handen aan zijn zonen Vincent en Yves. Deze laatstgenoemde is de oudste van de twee broers die het unieke verhaal van hun vader voortzetten.



“Na enkele jaren ervaring in de diamantenwereld, zag mijn vader Guy Van Malderen in 1983 een opportuniteit in de juwelensector. Er was nood aan een juwelier die op een hoger niveau handgemaakte juwelen zou brengen, iemand die met de beste vaklui zou werken en de meest uitgelezen stenen zou selecteren, zonder compromissen. Het was destijds iets waar enkel de grote, internationale merken mee bezig leken te zijn. Al snel vormden de aanvragen van vrienden en familie de basis van wat gekend

zou staan als ‘Carigi’, een samensmelting van de namen van mijn ouders, Carina en Guy. Vandaag is Carigi aanwezig in Antwerpen, Knokke en Luxemburg. Mijn vader is nog steeds actief in het bedrijf, maar laat de dagdagelijkse werking over aan mijn broer en mezelf.”

“Het is een mooi verhaal om verder te zetten en wij zijn zeer dankbaar dat we de kans krijgen.

Onze doelstelling met Carigi om uit te groeien tot de top van de juweliërs in België is een werk van lange adem, van meerdere generaties. Je krijgt niet onmiddellijk het vertrouwen en de erkenning van klanten. Dat moet je verdienen. Vandaag kunnen we zeggen dat we daar in België wel in slagen en dat we veel nieuwe mensen mogen ontmoeten die gestuurd zijn door bestaande klanten die tevreden zijn. Dat doet ons veel plezier, want het bevestigt dat we op de juiste weg zitten.”

Vertrouwde vakmensen

Daar waar zijn oudere broer voornamelijk bezig is met de uitbouw van Carigi en de service naar het cliënteel toe, is Vincent Van Malderen vooral gericht op de kwaliteit van hun product. Vanuit Antwerpen zorgt hij ervoor dat elk vervaardigd juweel voldoet aan de strikte kwaliteitsnormen die Carigi zichzelf stelt.

“Het is belangrijk dat we blijven vooruitstreven en blijven evolueren. Carigi was één van de eerste in Antwerpen om microscopisch zetwerk te brengen. Vandaag proberen we een voorsprong te houden door het klassieke handwerk te combineren met nieuwe technologieën, wanneer dat een meerwaarde is voor ons product. We blijven echter trouw aan de traditie van ons ambacht en de klassieke manier van werken en rekenen daarvoor nog steeds op de beste vaklui in Antwerpen. Het blijft een ambacht die velen kunnen aanleren, maar waar weinigen in excelleren.”



Een uitgelezen collectie en unieke juwelen op aanvraag

Carigi biedt niet alleen een basiscollectie die hun identiteit weerspiegelt, maar ook juwelen volledig op maat van de klant. Elk design en elke nieuwe creatie wordt door Vincent Van Malderen persoonlijk ontworpen en verder uitgewerkt, terwijl Yves Van Malderen de klanten vanuit de showroom in Knokke bijstaat om hun wensen te realiseren.

“We bieden steeds een basiscollectie die de identiteit van Carigi weerspiegelt: klassiek geïnspireerd, maar met een hedendaagse, tijdloze glans. Veelal komt dit vanuit een bepaalde steen die we aangekocht hebben, waarna we samen gaan bespreken hoe we die steen willen monteren om hem het best tot zijn recht te laten komen. We zijn een nichespeler, geen groot bedrijf dat jaarlijks met één of meerdere nieuwe collecties komt. Onze collectie groeit of vernieuwt daarom enkel indien we iets nieuws hebben ontdekt of er echt de meerwaarde van inzien.

Uit de basiscollectie die we bieden, kan u niet alleen een keuze maken, maar ook inspiratie halen. We hechten steeds meer belang aan een persoonlijke aanpak waarbij we in samenspraak met de klant een juweel op maat, volledig naar wens ontwerpen. Onze klanten kunnen steeds bij ons terecht voor gepersonaliseerde, unieke creaties. Deze service kunnen we aanbieden doordat we alles in huis fabriceren. Alles is mogelijk. We staan hen bij in het hele proces tot wanneer alles naar wens is.”

Roots in diamanten, vooruitzicht in kleurstenen

Carigi slaagt er in een kwaliteitsjuweel te brengen dat niet eenvoudig te vinden is, zeker niet in België. Toch duiden beide broers dit niet als voornaamste differentiërende reden waarom ze zo uniek zijn in hun aanbod. Het blijven hun roots en diepgaande expertise in de diamant die hen duidelijk onderscheiden van de rest.

“Ons voornaamste onderscheid maken we door onze positie in Antwerpen, onze veertig jaar ervaring in de diamantwereld. Verder bouwend



op de relaties van vroeger, beschikken we nu over een internationaal netwerk dat we kunnen aanspreken om de juiste stenen te vinden. Wij zijn zeer streng en zeer strikt wanneer het gaat om het selecteren of sorteren van een diamant. Wij zijn gehecht aan onze kwaliteitsnormen, omdat we geloven dat dit onze garantie is voor de toekomst. Kwaliteit zal altijd geapprecieerd worden en daar zullen altijd klanten voor zijn. Dat is onze overtuiging.

Naast onze basiscollectie investeren wij ook in belangrijke stenen, waarvan ons aanbod doorheen de jaren sterk is gegroeid. We staan er ondertussen ook voor gekend. Doordat onze oorsprong in de diamantenwereld ligt, weerspiegelt onze collectie ook het belang daarvan. De afgelopen jaren hebben we echter ook meer ingezet op ons aanbod aan kleurstenen, voornamelijk saffier, robijn en smaragd."

Naar de mijnen, bij de bron

De sourcing van deze kleurstenen is misschien wel het belangrijkste werk van de jongere broer, Vincent. Het onthult ook een nieuwe passie, die geheel bij zijn persoonlijke interesses aansluit.

"Die kleursteunen zijn mijn passie binnen Carigi. De veelzijdigheid aan variaties, de verschillende kleurschakeringen, de schitteringen eigen aan bepaalde kleurstenen, ... Er is altijd wel iets nieuws te ontdekken. Appreciatie van dergelijke stenen is ook voor iedereen anders, wat het net zo boeiend maakt. Voor corona, was ik reeds een paar jaar aan het reizen om verder te gaan wat onze 'sourcing' betreft. Ik reis zeer graag. Andere culturen, nieuwe mensen ontmoeten, vind ik fantastisch. Ik trok naar de mijnen, korter bij de bron, en daar hou ik enorm van. Van zodra de wereldsituatie het weer toelaat, ben ik zonder twijfel weer op weg."

Verder dan de vier C's

Bij het bepalen van de waarde van een diamant komt heel wat kijken. De vier C's vormen hierbij de basis om de kwaliteit en karakteristieken te beschrijven, al gaat een nauwgezette waardebepaling veel verder dan dat.

"De basis van diamond grading zijn de alom gekende vier C's, maar dat is dan ook de basis. Er komt toch een stuk meer bij kijken. Die kennis doe je echter enkel op met ervaring en door toewijding aan het vak. Wij stellen graag onze knowhow in dienst van onze klanten, en net daar ligt onze toegevoegde waarde."

1 - Carat

Carat wordt gebruikt om het gewicht van edelstenen uit te drukken, waarbij 1 ct gelijk staat aan 0.2 g.

2 - Colour

Colour onderscheidt de kleurloze van de gekleurde diamanten. Kleurloze diamanten krijgen een letter, van D (volledig kleurloos, wit) tot Z (zwaar getint, bijna geel). De beste kleuren zijn de DEF kleuren, ook gekend als 'river kleuren'. Bij Carigi kiezen we ervoor om bijna uitsluitend met deze kleuren te werken, en zeker 90% van onze gecertificeerde diamanten voldoet aan een DE norm.

Gekleurde diamanten worden 'Fancy Colours' genoemd. Sommige diamanten zijn naargelang hun kleur en intensiteit zeer zeldzaam en duur. Andere kleuren zijn dan weer goedkoper, soms zelfs goedkoper dan hun kleurloze variant. Het is dus belangrijk om u hier goed in te laten bijstaan.

3 - Clarity

Clarity classificeert de zuiverheid van diamanten. Het zuiverste is 'Internally Flawless' (IF) en 'Loup-Clean' (LC), en wordt gevolgd door 'very very small inclusion', 'very small inclusion', 'small inclusion' en 'piqué', met nog telkens onderverdelingen. Dit is heel determinerend voor de prijs en kan grote verschillen betekenen.

4 - Cut

De cut beoordeelt hoe goed of slecht de steen geslepen is, op basis van symmetrie, proporties en polish. Dit is misschien wel de belangrijkste van de 4 C's, want investeren in een goede kleur en zuiverheid is zinloos als de slijping slecht of middelmatig is en de diamant bijgevolg onvoldoende schittering vertoont.

Er zijn heel wat diverse slijpvormen, maar de meest bekende en optimale is de ronde 'Briljant Cut'. Veel mensen denken dat 'briljant' gelijk staat aan 'diamant', maar dat is dus niet zo. Diamant is de grondstof, briljant is de slijpwijze.

Persoonlijke favorieten

Yves Van Malderen

"Mijn favoriete juweel binnen onze collectie is een ring met een zeer uitzonderlijke radiant cut. Een fantastische steen die we een tijd geleden hebben kunnen kopen. De creatie die we ermee gemaakt hebben is verder volledig waar we voor staan. De steen komt helemaal tot zijn recht, zonder veel overbodige accenten die de aandacht van de steen wegnemen. Hij kreeg echter wel een fijne, rijkelijke montuur, volledig afgewerkt met kleine briljantjes, die een steen als deze vraagt."



Vincent Van Malderen

"Mijn favoriete diamant verandert elk jaar. Voor de verlovingsring van mijn vrouw heb ik dan ook een klassieke, tijdloze keuze gemaakt en ben ik voor een ronde briljant gegaan. Een juweel dat me echter altijd zal bijblijven is de ring met de 5ct blauwe saffier en cabochon smaragdjes naast in roze goud. Mede ook omdat het de eerste steen is die ik bij een mijn in Azië rechtstreeks ben gaan aankopen. Het is een niet alledaagse combinatie, maar perfect van kwaliteit en een eenvoudig en tijdloos model. Het is een creatie waar Carigi voor staat."



www.carigi.be

Showroom | Kustlaan 183 | 8300 Knokke | T +32 50 625 700 - Office | Vestingstraat 19 | 2018 Antwerpen | info@carigi.be

GESPLITSTE AANKOOP

SUCCESSIEPLANNING

De gesplitste aankoop van een onroerend goed is een spitsvondige en veelgebruikte techniek in de successieplanning. Ze kan uw erfgenaam dan ook aardig wat geld besparen. Wilt u uw onroerend goed schenken zonder dat daar schenkbelastingen op worden gelegd? Of wilt u uw (klein)kinderen de erfbelastingen besparen die zij bij het erven van uw vastgoed moeten betalen? Dan is de gesplitste aankoop van onroerend goed zeker het bestuderen waard.

Gesplitste aankoop als deel van successieplanning

Een onroerend goed gesplitst aankopen gebeurt in de meeste gevallen tussen (groot)ouders en (klein)kinderen als deel van de successieplanning. Het onroerend goed wordt dan niet geschonken of geërfd, maar bij overlijden wel automatisch doorgegeven zonder dat er belastingen of kosten moeten worden betaald.

Stel, het (klein)kind verwerft de blote eigendom en de (groot)ouders verwerven het vruchtgebruik. De (groot)ouders genieten dan van het gebruiks- en genotsrecht, wat betekent dat ze de eigendom mogen bewonen, verhuren en beheren. Wanneer ze overlijden, dooft dit vruchtgebruik uit en worden de bezitters van de blote eigendom automatisch en van rechtswege volle eigenaar van het onroerend goed. Aangezien het vruchtgebruik door de gesplitste aankoop niet in de nalatenschap zit, hangen er geen successierechten of erfbelastingen aan vast. Het (klein)kind verwerft het onroerend goed dus zonder kosten.

Het aankoopbedrag van de blote eigendom schenken

Het (klein)kind dat bij de gesplitste aankoop de blote eigendom moet aanschaffen om later zonder kosten of belastingen volle eigenaar van het onroerend goed te worden, beschikt op jonge leeftijd niet altijd over de financiële middelen om mee te stappen in dit verhaal. Het achterpoortje dat hiervoor vaak wordt gebruikt, is het schenken van het aankoopbedrag. De (groot)ouders schenken het bedrag dan dat het (klein)kind nodig heeft om de blote eigendom zelf te kunnen aanschaffen. Dit kan gebeuren via een geregistreerde schenking of een niet-geregistreerde schenking.

Geregistreerde versus niet-geregistreerde schenking

Tot 12 juni 2018 hing er een staartje aan het schenken van het aankoopbedrag om de blote eigendom te kunnen aanschaf-

fen, maar dat standpunt veegde de Raad van State ondertussen van tafel.

Wanneer de vruchtgebruikers van een onroerend goed overlijden, gaat de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL) ervan uit dat het onroerend goed in volle eigendom aanwezig is in de nalatenschap, wat betekent dat de erfgenaam erfbelastingen moet betalen op de volledige waarde van het vastgoed.

Om hieraan te ontsnappen, moet er aangetoond worden dat de erfgenaam over het aankoopbedrag van de blote eigendom beschikte op het moment van de aankoop van het onroerend goed.

Voorheen zag VLABEL hiervoor enkel geregistreerde schenkingen waarop schenkingsrecht werd betaald als geldig tegenbewijs. Op 12 juni 2018 besliste de Raad van State echter dat ook een niet-geregistreerde schenking aanvaard moet worden als tegenbewijs. Op die manier is het dus mogelijk om niet enkel aan de hoge erfbelastingen te ontsnappen, maar ook aan de schenkingsbelastingen.

Opgelet:

Wanneer de schenker binnen de drie jaar na de schenking overlijdt en er geen schenkbelastingen werden betaald, zal er een veel hogere erfbelasting verschuldigd zijn. In geval van een nakend overlijden binnen de drie jaar na schenking, is het dus aangera- den om de schenkingsakte alsnog vrijwillig te laten registreren. U betaalt dan toch nog een schenkbelasting op het geschonken bedrag van de blote eigendom, maar vermijdt zo wel de fors hogere erfbelastingen op het volledige onroerend goed.

Indien de schenker reeds overleden is binnen de drie jaar na schenking, is een erfbelasting onvermijdelijk bij een niet-geregistreerde schenking.





LANDBERGH

VASTGOED

TE KOOP

NAAKTE EIGENDOM, VRUCHTGEBRUIK OF RECHT VAN OPSTAL?

De gesplitste aankoop van een onroerend goed wordt bij ondernemers regelmatig toegepast om tussen de klippen door te zeilen. Wilt u als ondernemer enkele vennootschapsbelastingen uit de weg gaan, terwijl u toch blijft genieten van de vennootschapsvoordelen? Of wilt u uw vennootschap voorzien van een locatie zonder dat zij huur moeten betalen? Dan is de gesplitste aankoop van onroerend goed zeker het bekijken waard.

Blote eigendom en vruchtgebruik uitgelegd

De gesplitste aankoop van een onroerend goed houdt in dat de ene partij de blote eigendom koopt en de andere partij het vruchtgebruik. Het naakte of blote eigendom is dan enkel en alleen het onroerend goed dat "ontbloot" is van het vruchtgebruik. De eigenaar heeft het loutere eigendomsrecht, niet het gebruiks- of genotsrecht.

Logischerwijze, houdt het vruchtgebruik net het omgekeerde in. De eigenaar van het vruchtgebruik heeft het recht om de blote eigendom van de andere partij te gebruiken en daarvan de vruchten te plukken. Anders gezegd, de vruchtgebruiker mag het onroerend goed bewonen, beheren en verhuren voor eigen inkomsten.

Gesplitste aankoop tussen ondernemer en vennootschap

Als ondernemer kunt u uw onroerend goed gesplitst aankopen met uw eigen vennootschap. De zogenaamde blote eigendom verwerft u dan als natuurlijk persoon en het vruchtgebruik verwerft u voor een periode van maximum 30 jaar als vennootschap. Op die manier heeft uw vennootschap het gebruiks- en genotsrecht zonder dat zij huur moet betalen. Bovendien kan uw vennootschap de aankoopkosten in mindering brengen van de belastbare winst. Een fiscaal voordeel waar enkel de vennootschap - en niet de particulier - van geniet.

Na afloop van de vruchtgebruiksperiode wordt u als particulier volle eigenaar van het pand. Hierdoor ontsnapt u in principe aan fiscale repercussies en aan de meerwaardebelasting die uw vennootschap zou moeten betalen bij de eventuele verkoop van uw onroerend goed.

Dankzij de gesplitste aankoop ontloopt u dus bepaalde belastingen die worden opgelegd aan vennootschappen, terwijl u toch nog (deels) geniet van de aftrekbare kosten waar u als ondernemer recht op heeft.

Verhuur met btw-optie

Het kan ook zijn dat de vennootschap het vruchtgebruik koopt, maar het gebouw niet zelf zal betrekken. De vruchtgebruiker mag het onroerend goed namelijk ook verhuren en daar valt sinds 1 januari 2019 eveneens een voordeel uit te halen.

Bij gebruik van een nieuw onroerend goed voor de uitoefening van eigen activiteiten was de btw op de oprichting ook voordien reeds aftrekbaar, maar tot voor 1 januari 2019 was de vennootschap dit voordeel kwijt wanneer ze het onroerend goed verhuurde.

Vanaf januari 2019 heeft men de btw-optie op de verhuur van professioneel nieuw- of vernieuwbouw (grondige renovatie). Wanneer de vennootschap het vruchtgebruik koopt en deze

vervolgens verhuurt aan een btw-plichtige rechtspersoon, kan de vennootschap btw aanrekenen bovenop deze huur. Hierdoor kan de verhuurder de btw op de nieuwbouw of van de grondige renovatie alsnog recupereren.

Let wel: de btw-optie is enkel toepasbaar op nieuwbouw of een grondig gerenoveerd gebouw. Daarnaast moet de huurder btw-plichtig zijn en het gebouw uitsluitend voor btw-plichtige activiteiten gebruiken. Het mag ook om een vrijgestelde of gemengde belastingplichtige gaan.

Ten slotte moeten beide partijen akkoord gaan om de huur te onderwerpen aan btw. Aangezien de huurder de aangerekende btw volgens de normale regels in aftrek kan brengen en de maatregel voor hem dus budgetneutraal is, is dit doorgaans echter geen probleem.

Van Ruyseveldt methode naar strengere DVB formule

Naast de voordelen bij een gesplitste aankoop met uw vennootschap, zijn er ook strikte regels waar u best waarde aan hecht. Zo controleert de fiscus vrij systematisch of het vruchtgebruik correct gewaardeerd werd. Voorheen was een gesplitste aankoop voor vennoten (privé-professioneel) enorm voordelig vanwege de methode Ruyseveldt, die een favorabele waarde op het vruchtgebruik plakte.

Zo kon de vennootschap met de Ruyseveldt methode tot 85% van de aankoopssom voor vruchtgebruik betalen, waardoor de ondernemer slechts 15% voor de naakte eigendom verschuldigd was. Het belangrijkste voordeel hierbij was dat 85% van de kosten alsook de lasten van het onroerend goed (onroerende voorheffing, onderhoudskosten, etc.), in mindering gebracht konden worden van de belastbare winst.

Na een opvallend excessief gebruik van de gesplitste aankoop door vennoten, werd de methode Ruyseveldt echter onder het vuur gelegd. Ze zou tot een overwaardering van het vruchtgebruik leiden. In 2016 legde de Dienst Voorafgaande Beslissingen een strengere formule voor (de DVB formule), waarbij ook rekening werd gehouden met de huur die het bedrijf anders had moeten betalen en een eventuele waardestijging tijdens de periode van het vruchtgebruik. Een berekeningsmethode die vele vennoten plots duur kwam te staan.

Zo plaatste de nieuwe formule de splitsing tussen het vruchtgebruik en de naakte eigendom eerder op 60%-40% in plaats van 85%-15%. Een verandering die op een vastgoedbedrag een notabel verschil maakte. Deze strengere berekeningsformule wordt tot op de dag van vandaag doorgevoerd, met terugwerkende kracht.

Waakzaam oog van fiscus bij slechts deels beroepsmatig gebruik

Daarnaast moet u ook tijdens de periode van het vruchtgebruik op uw tellen letten. Uw vennootschap kan een deel van het pand ter beschikking stellen als woning aan uzelf, maar

dit wel onder waakzaam oog van de fiscus. De fiscus viseert vennoten of bedrijfsleiders die hun eigen woning of tweede verblijf gesplitst aankopen. Om discussies met de fiscus te vermijden, moet de vennoot dan ook kunnen aantonen dat hij of zij een economisch voordeel geniet en het pand minstens deels beroepsmatig gebruikt.

Wanneer een bedrijfsleider een pand dan effectief deels als woning en deels beroepsmatig gebruikt, houdt de fiscus de kosten die de vennootschap in aftrek neemt, nauwkeurig in de gaten. Enkel de beroepskosten waarvoor aangetoond kan worden dat ze gemaakt zijn ter vergoeding van reële prestaties van de bedrijfsleider, mogen volgens de fiscus worden afgetrokken. Ook herstellingen op kosten van de vennootschap worden stevig onder de loep genomen. Indien deze eigenlijk voor rekening van de blote eigenaar hoorden te zijn, zal de fiscus de afgetrokken kosten sterk betwisten. Het gaat dan vaak over grove herstellingen zoals renovatiewerken of vernieuwing van een dak, verwarming of elektriciteit. Normale herstellingen mogen op rekening van de vennootschap worden genomen.

Ten slotte bent u zich best ook bewust van mogelijke vergoedingen die kunnen optreden bij afloop van de vruchtgebruiksperiode. In principe verwerft de blote eigenaar het volle eigendom zonder bijkomende kosten, wanneer het vruchtgebruik uitdooft. Werden er echter verbouwingswerken verricht tijdens de vruchtgebruiksperiode, dan dienen die alsnog vergoed te worden aan de vennootschap.

Gesplitste aankoop: recht van opstal

U kunt uw vastgoed ook gesplitst aankopen onder het principe van het recht van opstal. Als natuurlijke persoon koopt u dan de grond en het recht om op die grond te bouwen geeft u aan uw vennootschap. Zo wordt u de grondeigenaar of opstalgever en uw vennootschap de eigenaar van de gebouwen of de opstalhouder. Hierdoor kan de vennootschap opnieuw genieten van aftrekbare kosten alsook van eventuele inkomsten, etc.

Wanneer het recht van opstal afloopt, gaat het recht van aantrekking van kracht. Dat recht houdt in dat de grondeigenaar automatisch eigenaar is van de gebouwen op die grond. Fiscaal gezien betekent dit een verschuiving van waarde van de vennootschap naar de privépersoon. Voorheen gebeurde deze verschuiving zonder kosten, maar vandaag verwacht de fiscus dat u als natuurlijke persoon de actuele of venale waarde van het gebouw betaalt aan uw vennootschap.

Betaalt u een vergoeding die overeenkomt met de actuele waarde, dan is er geen probleem. Betaalt u geen vergoeding of een te lage vergoeding, dan kan de fiscus dat interpreteren als een voordeel waarop u belast dient te worden.

Deze methode is dus eerder interessant voor gebouwen die op termijn verminderen in waarde, zoals serres of stallen. De meerwaarde zit dan in de grond.

Werken bij Landbergh?

Hecht team van harde werkers

Bij Landbergh word je hartelijk onthaald door een hecht, amicaal team met een professionele, vernieuwende en frisse aanpak. Je werkt samen met erg gemotiveerde, jonge mensen in een dynamische, stimulerende omgeving waar ondernemerschap de evidentie is.

Grenzeloos groeiproces

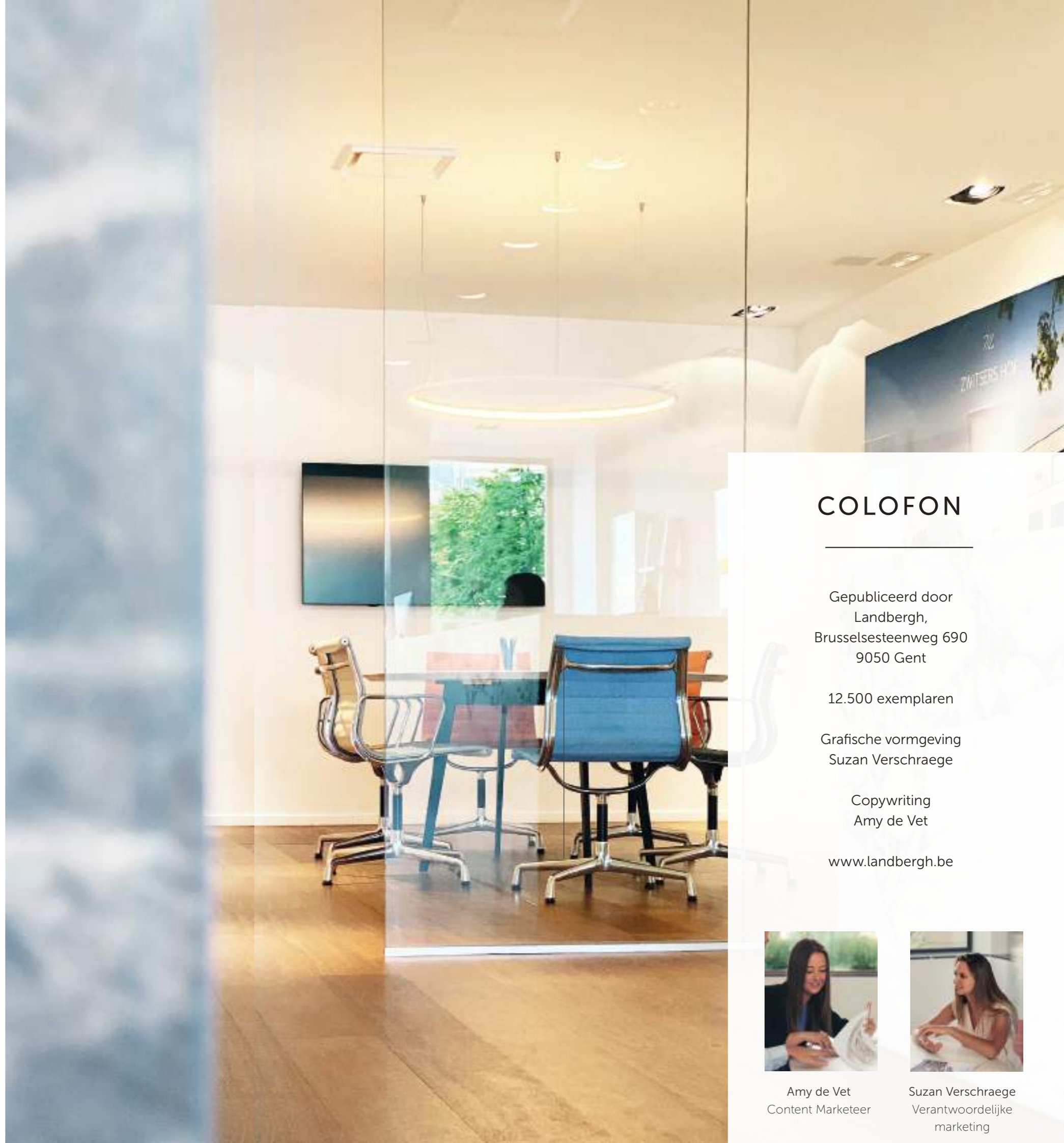
Er heerst een grote betrokkenheid onder de collega's en talenten worden erkend. Elke medewerker staat mee in voor het succes van Landbergh. Je mag dan ook rekenen op een continue, on-the-job training en begeleiding. Reeds verworven kennis en vaardigheden blijven zich hier dagelijks ontwikkelen, maar ook voor jou nog onbekende terreinen kan je bij Landbergh gedreven gaan verkennen.

Belonende teambuildings

Bovendien kan je rekenen op een sterk groepsgevoel en dat voeden we maar al te graag. Letterlijk, want de volgende verjaardag van een Landbergher doet ons al uitkijken naar het taartmoment, de kerstperiode wordt rijkelijk ingezet met een feestelijk diner en zowat iedere teambuilding sluiten we af met een goed restaurant.

De levensgenieter valt hier dus met zijn gat in de boter, al moet je die boter wel verdienen. Het is enkel door het hele jaar door hard te blijven werken dat we je bijzonder vaak kunnen meenemen op teambuildings van eKarting tot escape rooms, virtual reality gaming, skiën, padellen en zoveel meer.

Bekijk onze vacatures op www.landbergh.be of verras ons met een open sollicitatie.



COLOFON

Gepubliceerd door
Landbergh,
Brusselsesteenweg 690
9050 Gent

12.500 exemplaren

Grafische vormgeving
Suzan Verschraege

Copywriting
Amy de Vet

www.landbergh.be



Amy de Vet
Content Marketeer



Suzan Verschraege
Verantwoordelijke
marketing



RIJVISSCHEHOF

zwijnaarde

