

Fiche 1 - Merelhof - Hoboken

Zie: bestemmingswijzing - erfpacht - meergezinswoning

Naam	Het Merelhof
Geschiedenis	In september 2013 deed AG Vespa een projectoproep waarin gevraagd werd naar creatieve plannen voor bewoning van het Merelhof, met een voorkeur voor cohousing. Het Merelhof is één van de vijf kasteeltjes in Hoboken, het is het enige dat voor bewoning zal gebruikt worden (een argument waardoor Erfgoed akkoord kon gaan met het project). De andere exemplaren worden volledig gerestaureerd naar authentieke toestand.
Regio	Het huis ligt in een park in Hoboken. Het park is publiek en blijft publiek toegankelijk. Omliggende huizen hebben een achterpoortje naar het park toe. De buurtbewoners reageren positief op de huidige evolutie. Het Merelhof heeft ook een gedeelde privatieve tuin.
Initiatiefnemer	Twee koppels.
Aantal bewoners	10 personen: twee koppels, met samen 6 kinderen.
Argument om het op die manier te doen (huisdelen):	Op deze manier is wonen in een mooie omgeving, met wat groen voor de kinderen haalbaar. Anders niet betaalbaar. Plus: herwaardering van erfgoed dat anders zou teloor gaan.
Juridische structuur	Geen juridische structuur. Het huis is door AG Vespa in erfpacht gegeven voor 30 jaar. Een notaris hielp hun het contract op te stellen met AG Vespa.
Stedenbouwkundig	Het huis onderging een bestemmingswijzing: oorspronkelijk was het een ééngezinswoning, daarna kantoorfunctie, nu meergezinswoning.

	<p>Het vergde heel wat lobbywerk om het volledig rond te krijgen. Monumentenzorg was aanvankelijk niet akkoord met bewoning, omdat er aan de binnenstructuur van het huis moest gewijzigd worden i.f.v. bewoning.</p> <p>Gezien de projectoproep uitging van AG Vespa stond de stad wel achter de plannen, ondersteuning dus vanuit die hoek.</p>
Bevolkingsregister	<p>Het is een meergezinswoning, dus vermoedelijk aparte nummers (of a & b), is nog niet duidelijk. Ze zijn nog niet ingeschreven in de gemeente.</p>
Worden er ruimtes gedeeld ? Zo ja, welke ?	<p>Elk gezin heeft één volledige verdieping van het huis.</p> <p>De kelderverdieping wordt gedeeld en huist de wasruimte, stock, fietsenstalling,..</p> <p>De derde verdieping is een gedeelde verdieping en omvat een bureauruimte, logeerkamers, een polyvalente ruimte,...</p>
Knelpunten (en oplossingen)	<p>Een knelpunt zonder oplossing:</p> <p>Voor de bank werd een onderpand gevraagd voor de lening voor de verbouwing. De beide koppels zijn eigenaar van een huis, waardoor dat als onderpand kon gegeven worden (andere gegadigden - jonge starters - konden hierdoor niet meedingen naar het pand).</p> <p>Maar, tegelijkertijd kunnen er van de (lokale) overheid geen subsidies verkregen worden omdat dit hun "tweede eigendom" is (terwijl het geen volle eigendom is door de erfpacht).</p> <p>Erfpacht en (lokale) subsidies lijken niet te matchen.</p>
Toekomstperspectief	<p>Bewoning voorzien vanaf maart/april 2015.</p>
Bijzonderheden / Varia	<p>De bewoners zullen met de notaris nog een splitsingsacte opstellen: voor het geval één van de koppels er uit wil stappen (of iemand zou overlijden).</p>

