

HO GENT

Groep 9

Nolle Baeyens

Dries Druyts

Kamiel Rommens

Professionele Bachelor Vastgoed optie Landmeten

OLOD Waardebepaling

Ruth Roggeman & Jeroen Decorte

Academiejaar 2022-2023

Schattingsverslag

Handelsruimte met woning

Grote Steenweg 220, Oordegem

Peildatum: 14 oktober 2022

ALGEMEEN OVERZICHT

ADRES	Grote Steenweg 220, 9340 Oordegem
WAARDEPEILDATUM	14 oktober 2022
DATUM VAN BEZOEK	28 oktober 2022
EIGENDOMSTITEL	Volle eigendom
EIGENDOMSTYPE	Gesloten bebouwing: Handelspand, ateliers & woning
NUTTIGE VLOEROPPERVLAKTE	200 m ²
STAAT VAN ONDERHOUD	Te renoveren
HUIDIGE BEZETTING	Handelspand en atelier in gebruik door eigenaar
	Woning verhuurd
BIJLAGEN	8
MARKTWAARDE	216.000 €

Inhoud

1.	OPDRACHT	7
1.1	Opstellers van het schattingsverslag.....	7
1.2	Doel van de schatting.....	7
2.	IDENTIFICATIE.....	8
2.1.	Opdrachtgever.....	8
2.2.	Datum van het schattingsverslag.....	8
2.3.	Waardepeildatum.....	8
2.4.	Datum plaatsbezoek.....	8
2.5.	Identificatie van het geschatte goed.....	8
2.6.	Overgemaakte documenten.....	9
3.	BESCHRIJVING VAN HET GOED: PRODUCTFACTOREN	10
3.1.	Omgeving.....	10
3.2.	Stedenbouwkundige kenmerken	18
3.3.	Juridische kenmerken	20
3.4.	Staat, grootte, leeftijd, kwaliteit en milieu	20
3.5.	Functionaliteit.....	26
4.	BESCHRIJVING VAN HET GOED: MARKTFACTOREN	31
4.1.	Algemene marktsituatie in Vlaanderen.....	31
4.2.	De vastgoedmarkt in Lede.....	32
4.3.	Swot analyse.....	35
5.	OPTIMALE AANWENDING.....	36
5.1.	Aanwending 1: verderzetten van het huidige gebruik.....	36
5.2.	Aanwending 2: Sloop en herbouw tot een meergezinswoning.....	37
5.3.	Aanwending 3: Sloop en herbouw tot meergezinswoning met gemengd gebruik...	39
5.4.	Conclusie	40
6.	WAARDERINGSMETHODES.....	41
6.1.	Direct vergelijkende methode: aanwending 1	41

6.2. Residuele waardebeoordeling: toepassingen 2 en 3	47
7. VERZOENING RESULTATEN WAARDERINGSMETHODES	54
8. BESLUIT.....	55
9. FIGURENLIJST	57
10. BRONNEN.....	59
11. BIJLAGEN.....	60

1. OPDRACHT

1.1 Opstellers van het schattingsverslag

Dit schattingsverslag werd opgemaakt door volgende schatters-experten:

1. Nolle Baeyens, landmeter-expert, LAN xxx, VLABEL id. xxx.
2. Dries Druyts, landmeter-expert, LAN xxx, VLABEL id. xxx.
3. Kamiel Rommens, landmeter-expert, LAN xxx, VLABEL id. xxx.

De auteurs van dit verslag hebben geen belangenconflict vastgesteld met betrekking tot de opdracht die hen werd toevertrouwd. Ze verzekeren dat ze de toevertrouwde opdracht professioneel en onafhankelijk hebben uitgevoerd.

1.2 Doel van de schatting

De uitgevoerde waarderingsopdracht heeft als doel de marktwaarde te bepalen van het hieronder beschreven goed in functie van de erfbelasting. Dit schattingsverslag is opgemaakt met naleving van de kwaliteitseisen voor schatters-experten, om te dienen als waardering bij de aangifte van nalatenschap. Naast de vereisten zoals bepaald in artikel 3.3.1.0.9/1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit is dit schattingsverslag opgemaakt volgens, in overeenstemming met de RICS wereldwijde taxatiestandaarden 2017.

Dit schattingsverslag mag enkel aangewend worden in functie van bovenstaande doelstelling. De auteurs aanvaarden geen enkele verantwoordelijkheid voor een oneigenlijk gebruik van dit verslag.

Het begrip "marktwaarde" wordt in dit verslag gedefinieerd als "het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld." De marktwaarde van het goed is de waarde exclusief verkooprechten (of BTW indien van toepassing) en notariserelonen.

2. IDENTIFICATIE

2.1. Opdrachtgever

Dit schattingsverslag werd opgemaakt voor:

De Heer Koen Van den Bossche
Rijksregisternummer xxxxxx
Grote Steenweg 215
9340 Oordegem

2.2. Datum van het schattingsverslag

Het verslag werd opgemaakt en laatst gewijzigd op 15 december 2022.

2.3. Waardepeildatum

Het verslag schat de marktwaarde van het goed op 14 oktober 2022. Dit is de datum van overlijden van de erflater van wiens nalatenschap het gewaardeerde goed deel uitmaakt. Het verslag gaat uit van de marktomstandigheden op deze referentiedatum.

2.4. Datum plaatsbezoek

De opstellers van dit verslag hebben het goed en de onmiddellijke omgeving bezocht op 28 oktober 2022. De indeling, staat en oppervlakte van het goed zijn beschreven zoals vastgesteld op deze datum.

2.5. Identificatie van het geschatte goed

Het goed is gelegen op volgend adres:

Grote Steenweg 220
9340 Oordegem (Lede)

Het goed omvat 2 kadastrale percelen met hun opstallen met volgende gegevens (fiscale situatie op 1 januari 2021):

1. Lede, 5^{de} afdeling, Sectie C, nummer 183X, partitienummer 0.
Kadastrale oppervlakte: 154 m²
Kadastraal inkomen: xxx
2. Lede, 5^{de} afdeling, Sectie C, nummer 183Y, partitienummer 0.
Kadastrale oppervlakte: 28 m²
Kadastraal inkomen: xxx

2.6. Overgemaakte documenten

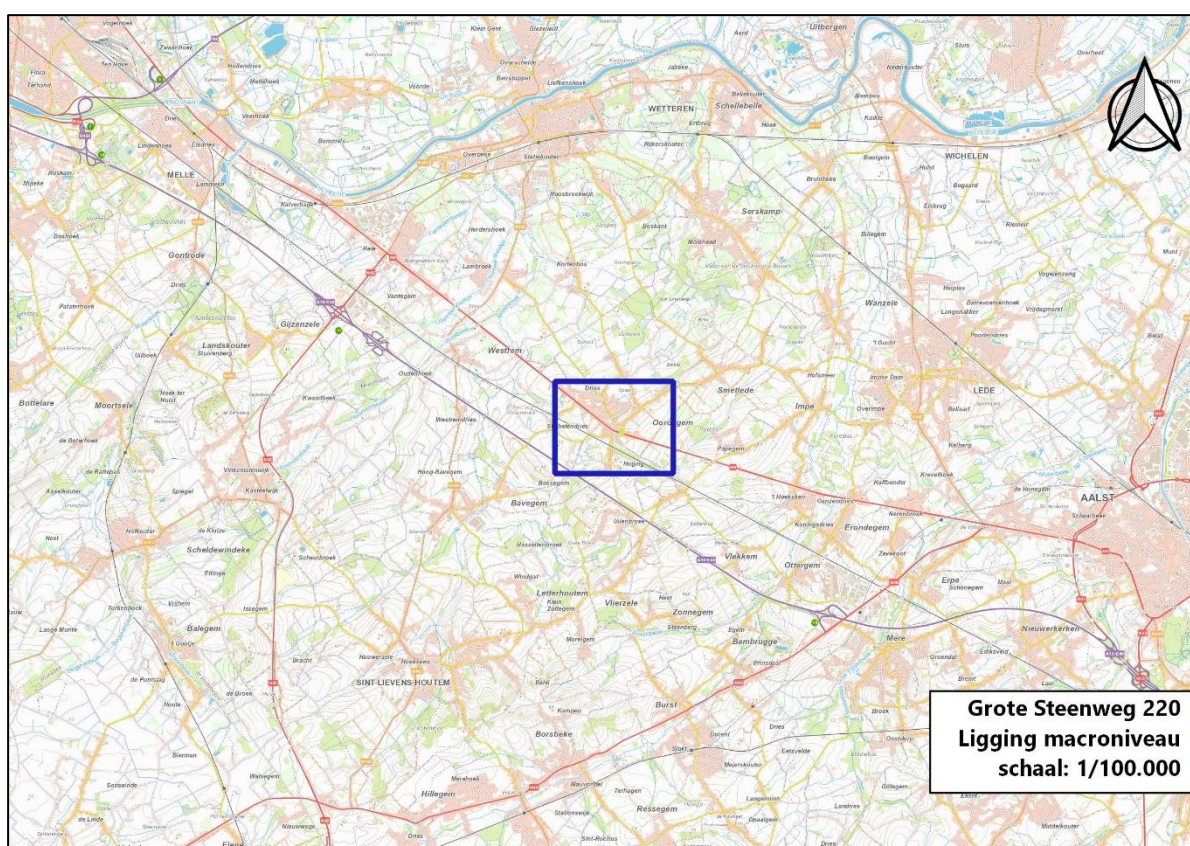
Het schattingsverslag veronderstelt dat de door de opdrachtgever aangeleverde informatie volledig en correct is. Volgende documenten werden door de opdrachtgever aan ons verstrekt en werden gebruikt voor de schatting:

1. Vastgoedinformatie en stedenbouwkundig uittreksel uitgereikt door de gemeente Lede op 7 oktober 2019;
2. Energieprestatiecertificaat nr. 20190215-0002132893-RES-1 opgemaakt op 15 februari 2019;
3. Uittreksel uit het kadastraal percelenplan uitgereikt door de gemeente Lede op 19 juni 1996;
4. Architectuurplannen voor de verbouwing van het goed opgemaakt op 10 oktober 1996.

3. BESCHRIJVING VAN HET GOED: PRODUCTFACTOREN

3.1. Omgeving

Macroniveau: centraal in de Vlaamse Ruit



Figuur 1: macroniveau (bron: Cartoweb NGI)

Het te waarderen goed ligt in het centrum van het dorp Oordegem, deelgemeente van Lede. Het heeft een gunstige ligging centraal tussen enkele stedelijke centra. Het goed geniet een vlotte (auto)bereikbaarheid tot volgende steden:

	<i>Afstand (km)</i>	<i>Autoreistijd normale omstandigheden</i>
Aalst	11.5	14 minuten
Gent	19.5	17 minuten
Brussel	38.5	35 minuten
Antwerpen	65	51 minuten

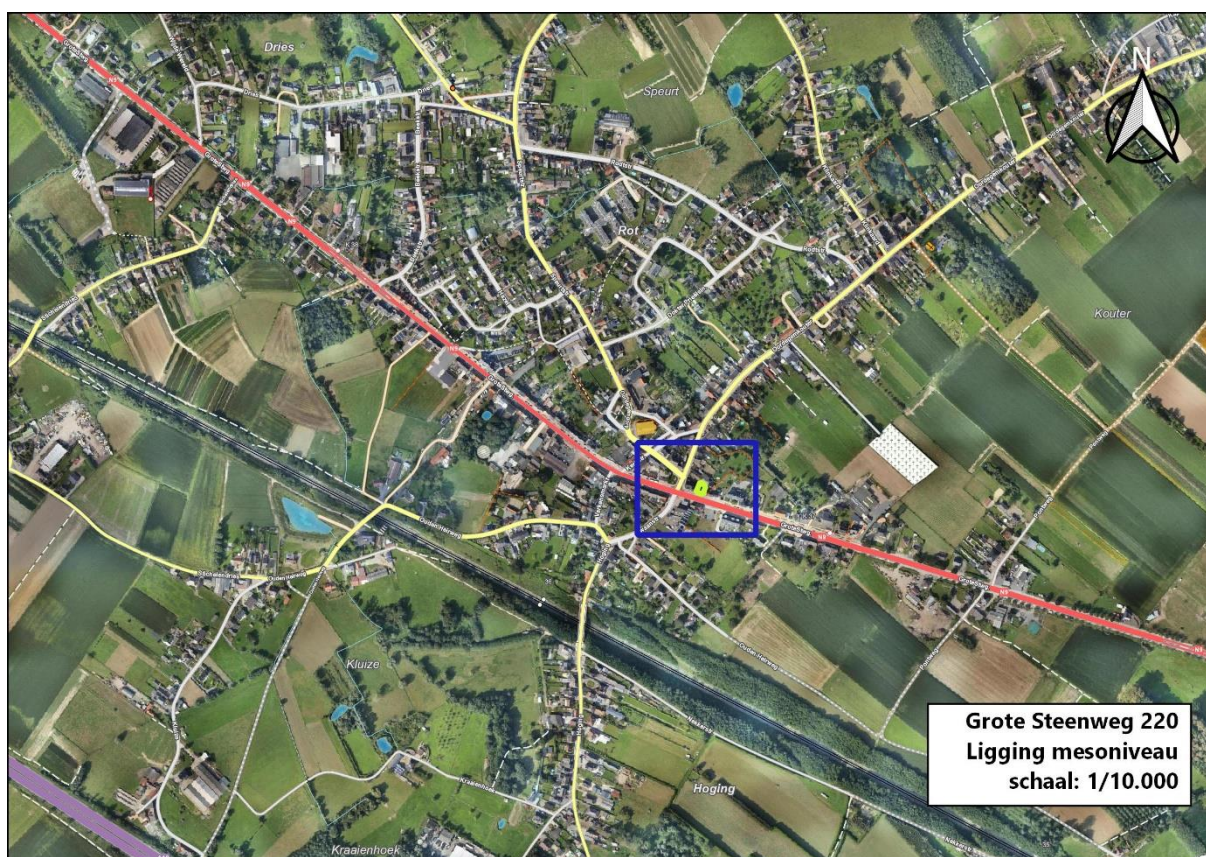
Het goed ligt aan de N9 dat een vlotte verbinding geeft met afrittencomplex 18 Erpe-Mere (8 minuten) en 17 Wetteren (8 minuten). De relevante kleinstedelijke centra zijn Wetteren op 6,7 kilometer en Lede-Centrum op 7,9 kilometer.

De dichtstbijzijnde stations zijn de stations van Lede, Wetteren en Vijfhuizen (Erpe-Mere). Het station "vijfhuizen" van Erpe-Mere bevindt zich op 6,4 km en 18 minuten fietsafstand. Station Wetteren ligt op 6 km van het pand en wordt er 18 minute over gefietst. Het laatste dichtstbijzijnde station is het station van Lede en is 21 minuten fietsen met een afstand van 7,1 km.

Er is elk uur een busverbinding naar Gent, Aalst en Wetteren tussen 07u en 20u op weekdays.

Oordegem wordt dus gekenmerkt door een vlotte autobereikbaarheid door zijn centrale ligging maar beschikt slechts over een matig openbaar vervoeraanbod.

Mesoniveau: de dorpskern van Oordegem



Figuur 2: mesoniveau Oordegem (Bron: Orthofoto vansteelandt)

De kern van Oordegem beschikt over basisvoorzieningen op wandel- en fietsafstand.

Er is op 170 m een eetcafé "Lam Gods" en op 250 meter is er een Italiaans restaurant. Op 100 meter ligt het restaurant "T'Lavendelke".



Figuur 3: bushalte (Bron: eigen afbeelding)

Bushalte



Figuur 4: eetcafé (Bron: eigen afbeelding)

Eetcafé



Figuur 5: Italiaans restaurant (Bron: eigen afbeelding)

Italiaans restaurant

Op 170 m bevindt zich een bakkerij "Bakkerij de Koornbloem" en op 160 meter ligt "Bakkerij Van Den Bossche" en op 250 meter bevindt zich de Sint-Martinuskerk met heel wat parkeergelegenheid.



Figuur 6: bakkerij (Bron: eigen afbeelding)

Bakkerij



Figuur 7: kerk (Bron: eigen afbeelding)

Sint-Martinuskerk



Figuur 8: bakkerij 2 (Bron: eigen afbeelding)

Bakkerij

De vrije basisschool "Het Kwikstraatje" ligt op 400 meter van het pand. Vlak hierbij gelegen hebben we de buitenschoolse opvang genaamd 't klavertje 4. Op 100 meter ligt het restaurant "T'Lavendelke".



Figuur 9: speeltuin (Bron: eigen afbeelding)

Speeltuín



Figuur 10: Kinderopvang (Bron: eigen afbeelding)

Kinderopvang



Figuur 11: brasserie (Bron: eigen afbeelding)

Brasserie

Vlak bij de kerk bevinden er zich een reeks van petanque terreinen genaamd "Oordegem Dorp".

Tegenover het pand is er een tankstation van "Power" gelegen. Naast het tankstation is er een garagist.



Figuur 12: petanque-baan (Bron: eigen afbeelding)

Petanque-baan



Figuur 13: tankstation (Bron: eigen afbeelding)

Tankstation



Figuur 14: apotheek (Bron: eigen afbeelding)

Apotheek

De N9 is recent heraangelegd. Hierbij werd een nieuw fietspad voorzien en parkeerplaatsen. Vlak bij het gebouw bevindt zich ook een supermarkt genaamd de "Smatch" dit is gelegen op 250 meter



Figuur 15: supermarkt (Bron: eigen afbeelding)

Supermarkt



Figuur 16: residentie (Bron: eigen afbeelding)

Residentie



Figuur 17: fietspad en weg (Bron: eigen afbeelding)

Fietspad + weg

In de buurt zijn dus heel wat kleine, tot middelgrote handelszaken zoals bijvoorbeeld: broodjesboetiek, krantenwinkel, goudsmid, juwelier, cosmetisch instituut, kapperszaak, beautysalon, slagerij, bakker, tandarts, restaurant, brasserie en een design meubelwinkel.

Oordegem is een lintdorp dat zich uitstrekt langsheen de N9, waar ook de belangrijkste voorzieningen zich bevinden. Naast de N9 ligt het dorpsplein met verderop enkele verkavelingen met vooral vrijstaande bebouwing. Langs de N9 vinden we hier en daar leegstand. Recent zijn in de kern zijn een 5-tal grotere residentiële projecten gerealiseerd.

De mobiscore van Grote Steenweg 220 in Oordegem is 6,4. Dat omdat er maar een matig aanbod is aan openbaar vervoer, zoals de treinstations die op een wat verdere afstand liggen. Voor het onderwijs is er geen middelbare school in de buurt, wel een basisschool. Er zijn basisvoorzieningen aanwezig op wandel-of fietsafstand. De gezondheid en zorg brengt ook de score omlaag, er zijn geen ziekenhuizen of dokters de directe omgeving. Wel is er een apotheker zeer dichtbij. Voor ontspanning, cultuur en sport is de bereikbaarheid wel beter.



Figuur 18: mobiscore (Bron: <https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/>)

Microniveau: een onregelmatig perceel langs de N9

Het te schatten goed ligt op twee kadastrale percelen waarbij de voorbouwlijn samenvalt met de rooilijn van de N9. De gewestweg brengt lawaaihinder met zich mee. Trillingen zijn beperkt door de goede staat van de weg. Er is een veilige oversteekplaats met lichten vlakbij het geschatte goed. De percelen zijn enkel te ontsluiten via de N9.

Het perceel beschikt over een voorbouwlijn van meer dan 12 meter, wat een troef kan zijn voor commerciële activiteiten in combinatie met de zichtbaarheid van de locatie.

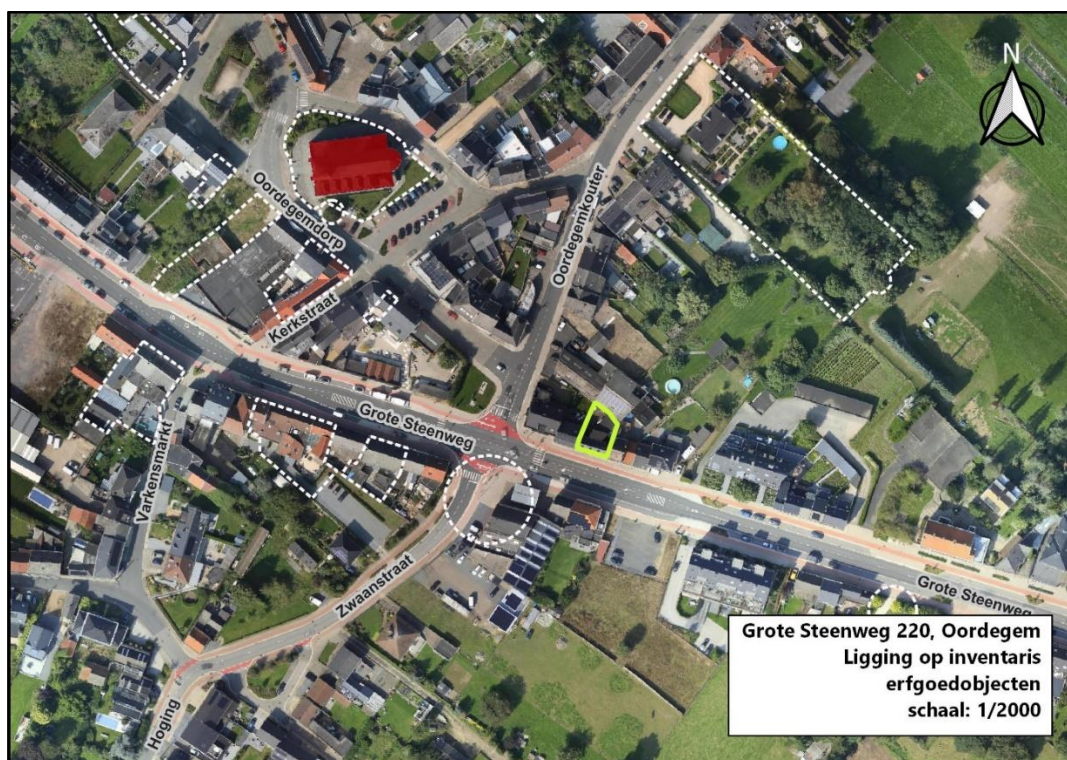
De percelen hebben een onregelmatige vorm. De buitenplaats is naar het noorden georiënteerd en geniet weinig direct zonlicht. De zon beschijnt het pand vooral via de drukke voorgevel. Het perceel ligt ingesloten aan de achterzijde door een loods van een autowerkplaats.

Het goed is geen beschermd monument. Het komt niet voor op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, noch is het onderdeel van een beschermd dorpsgezicht of erfgoedlandschap. Het goed ligt niet in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, noch in een risicozone voor overstromingen. Het goed wordt niet getroffen door een rooilijnplan.

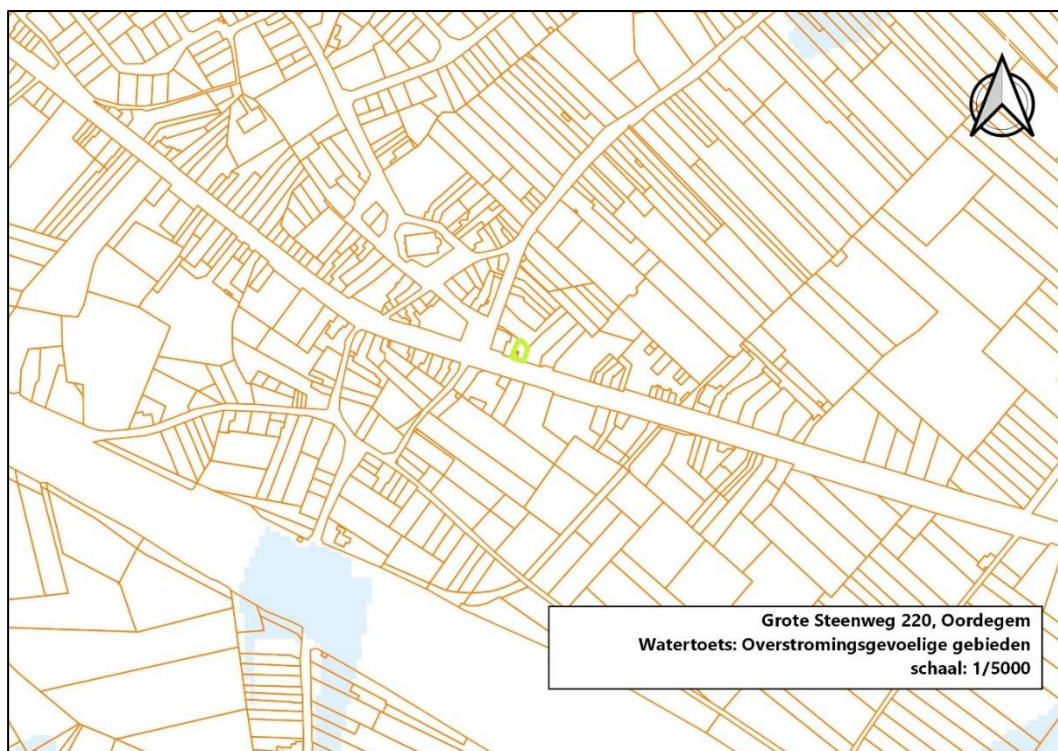
De percelen zijn niet gelegen in een zone waar een risico-inrichting voor bodemvervuiling heeft plaatsgevonden. Voor het noordelijk aangrenzend perceel met de autogarage is oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. De uitgevoerde gaat uit van risicovrije niet te saneren grond.



Figuur 19: microniveau perceel (orthofoto: Vansteelandt)



Figuur 20: orthofoto met erfgoedobjecten (Bron: Geoloket Agentschap Onroerend Erfgoed)



Figuur 21: watertoets (Bron: VMM)



Figuur 22: bodemdossierinformatie (Bron: OVAM)

3.2. Stedenbouwkundige kenmerken

Bestemming

De stedenbouwkundige bestemming van het goed wordt bepaald door het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem vastgesteld in 1978. Er is geen APA, BPA of RUP van toepassing op de betrokken percelen. De voorzijde van het perceel aan de Grote Steenweg ligt ondubbelzinnig in woongebied. De planologische bestemming van de achterzijde is gelet op de schaal van het gewestplan echter niet eenduidig vast te stellen. De mogelijke bestemmingen voor de achterzijde van het perceel zijn woongebied en zone voor ambachtelijke bedrijven en Kmo's.



Figuur 23: situering gewestplan (Bron: <https://www.geopunt.be/kaart>)

Het gewestplan voorziet in volgende bestemmingsvoorschriften:

- Woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, en ook voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor

sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Zone voor ambachtelijke bedrijven en Kmo's.

Met deze zone wordt bedoeld de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Voorschriften

Op het goed is de gemeentelijke bouwverordening van de gemeente Lede van toepassing. De verordening voorziet in specifieke regels voor de kernen van Lede en Oordegem. Het goed ligt binnen de afbakening van de centrumzone Oordegem waardoor artikel 2 van de bouwverordening van toepassing is. Enkele belangrijke bouwregels:

- Een maximale kroonlijsthoogte van 9 meter.
- Een maximale bouwdiepte van 13 meter op de verdiepingen.
- Een meergezinswoning met 5 entiteiten heeft minstens een gemiddelde bewoonbare oppervlakte van 90 m² per entiteit.



Figuur 24: bouwverordeningen (Bron: <https://www.lede.be/product.aspx?id=594>)

De naastgelegen panden hebben een bouwdiepte van ongeveer 8 meter en een kroonlijsthoogte van ongeveer 6 meter. Het gabarit van de aanpalende panden is dus kleiner dan deze maximale bouwenvolpe, waardoor de inpassing in de plaatselijke ruimtelijke ordening een belangrijk aandachtspunt blijft.

Belangrijk is dat de verordening een parkeernorm oplegt van 1 parkeerplaats per wooneenheid wanneer een nieuwe meergezinswoning wordt opgericht met 2 tot 4 entiteiten. Wanneer het aantal entiteiten 5 of meer bedraagt is een parkeernorm van 1,5 van toepassing.

Vergunningstoestand

Er is ons geen vordering voor bouw misdrijven op het goed bekend. Het vergunningenregister van de gemeente Lede maakt geen melding van een bouw misdrijf.

Op 17 maart 1997 werd er door de gemeente Lede een vergunning afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van een stal tot een eengezinswoning. Verder omvat het goed geen vergunde of vergund geachte constructies.

3.3. Juridische kenmerken

Het goed was in volle eigendom van de erflater en zijn echtgenote. De eigendomstitel werd vastgesteld in een authentieke akte verleden op 6 augustus 1996 in aanwezigheid van notaris Jean van der Bracht te Oordegem en overgeschreven op het hypotheekkantoor op 4 oktober 1996. Er zijn ons geen andere zakelijke rechten op het goed bekend. Het goed is niet belast met een erfdienstbaarheid. Dit verslag gaat uit van een eigendomstitel die vrij te verhandelen is en niet belast is met een hypotheek of andere beperkende voorwaarden. Het residentiële gedeelte is belast met een woninghuurovereenkomst met einddatum xx/xx/xxxx. De huurprijs bedraagt xxx € per maand.

De verslaggevers zijn niet op de hoogte van enig wettelijk voorkeprrecht dat van toepassing zou zijn op het goed.

3.4. Staat, grootte, leeftijd, kwaliteit en milieu

Grootte

Dit verslag veronderstelt van een gecumuleerde perceeloppervlakte van 183m². Deze waarde wordt vermeld in de eigendomstitel. De reële oppervlakte kan hiervan beperkt afwijken. De waardering is uitgevoerd zonder beschikking over een landmetersplan. Voor een eenduidige

oppervlaktebepaling van het goed dient een grensonderzoek te gebeuren door een landmeter-expert.

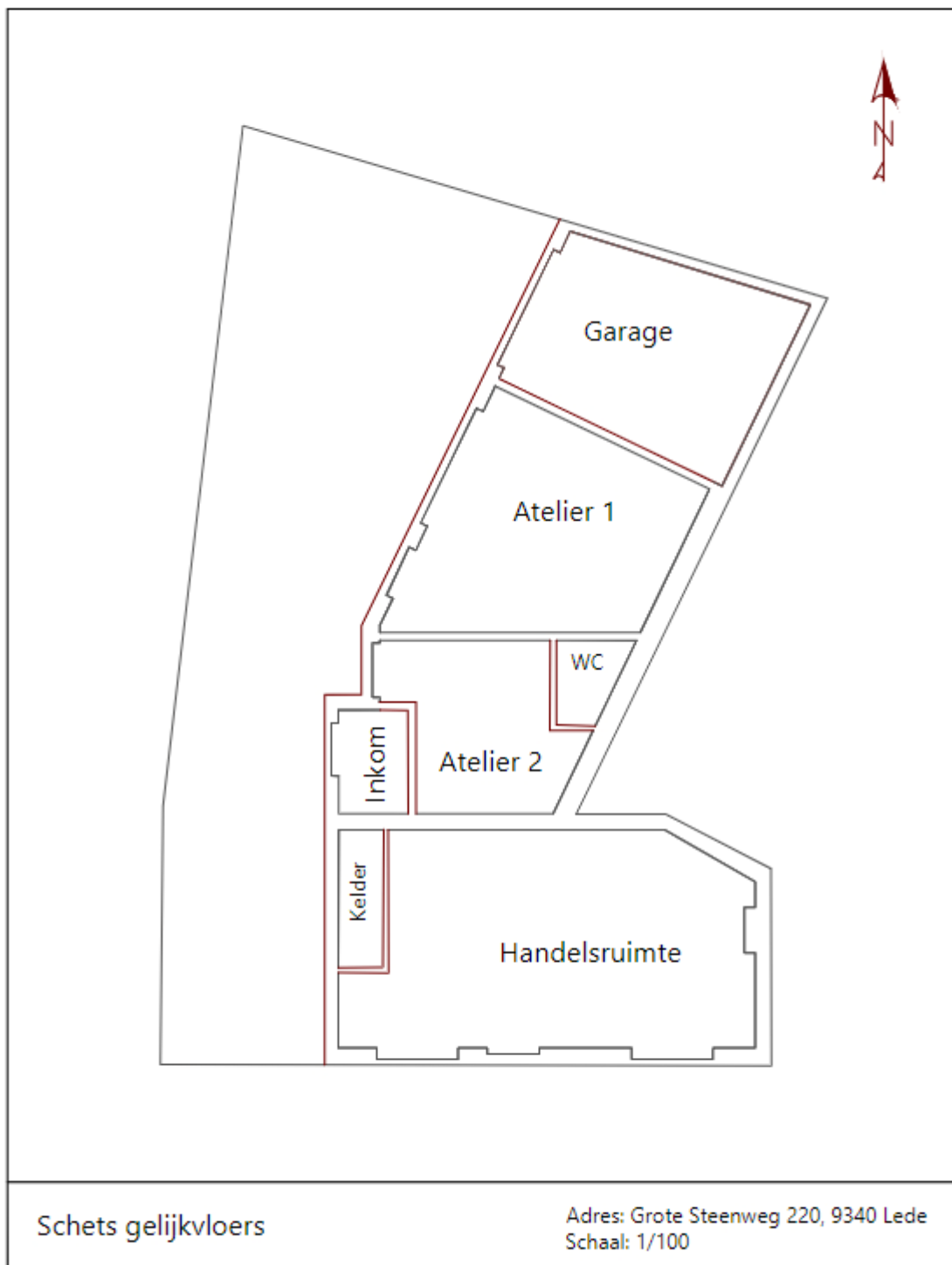
Het bebouwd grondoppervlak bedraagt 111 m². De bebouwingsratio is 61%. 17 m² van het goed is gelegen onder een bovenbouw. De volledige oppervlakte van de percelen is verhard.

Het volume bestaat uit een gelijkvloers, verdieping, zolderruimte en een kelderruimte. Het omvat een handelsruimte aan de straatzijde met twee achterliggende atelierruimtes en een garage. De garage is te bereiken via een poort aan de zijde van de Grote Steenweg. De verdieping en de zolderruimte zijn ingericht als een eengezinswoning. De handelsruimte en woning beschikken elk over een eigen ingang. De nuttige vloeroppervlakte van het goed bedraagt 200 m², vastgesteld conform de IPMS 2 standaard. Deze oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de kelder met een geschat oppervlak van 15 m² en een vrije hoogte van 174 cm.

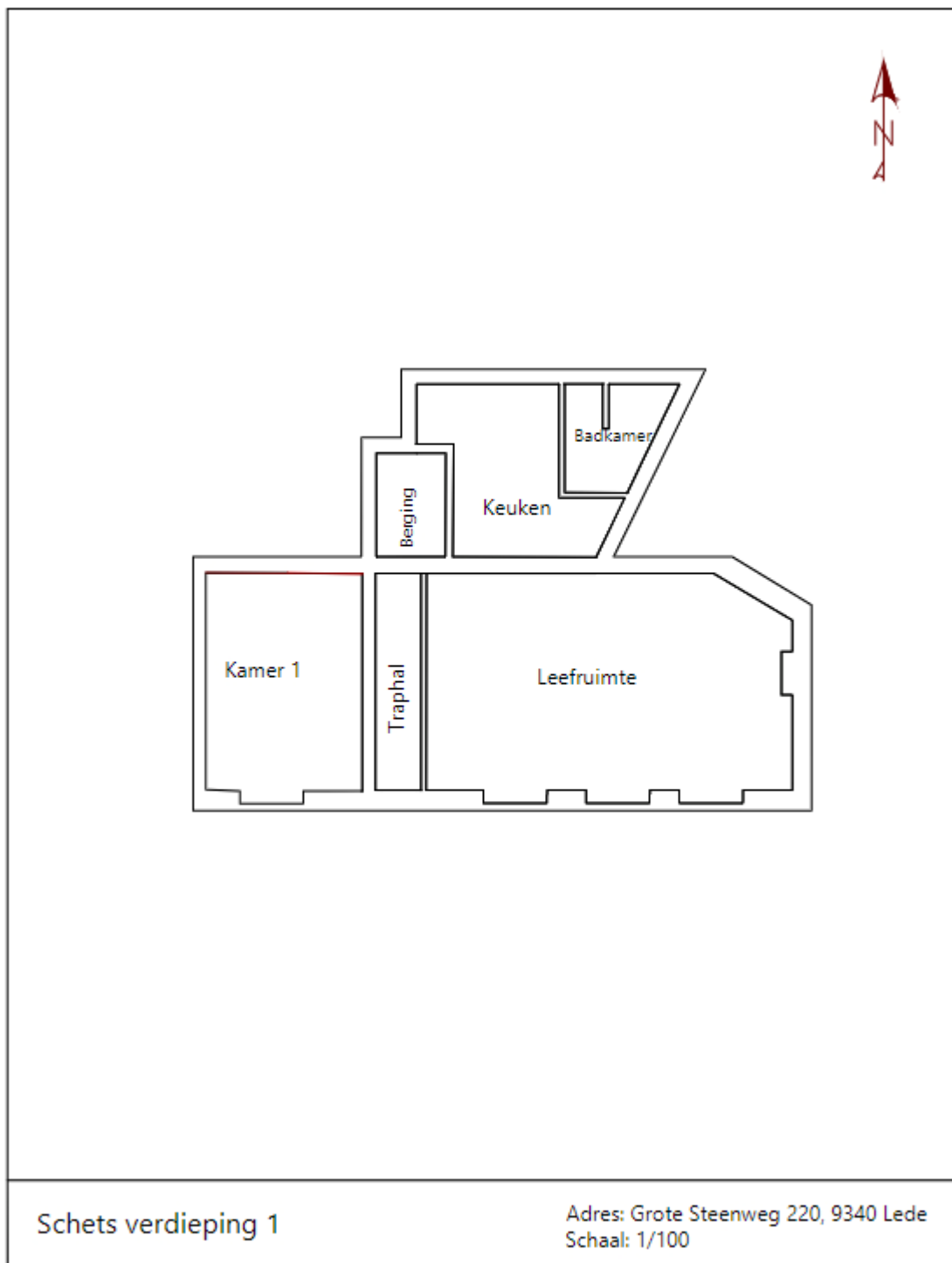
Hierin is inbegrepen:

- Gelijkvloers (97 m² nvo): 1 garage voor 1 wagen, 2 ateliers, 1 winkelruimte, 1 toilet & 1 inkom woning.
- Verdieping (71 m² nvo): 1 woonruimte, 1 keuken, 1 berging, 1 badkamer, 1 slaapkamer.
- Zolderruimte (32 m² nvo): 2 slaapkamers.

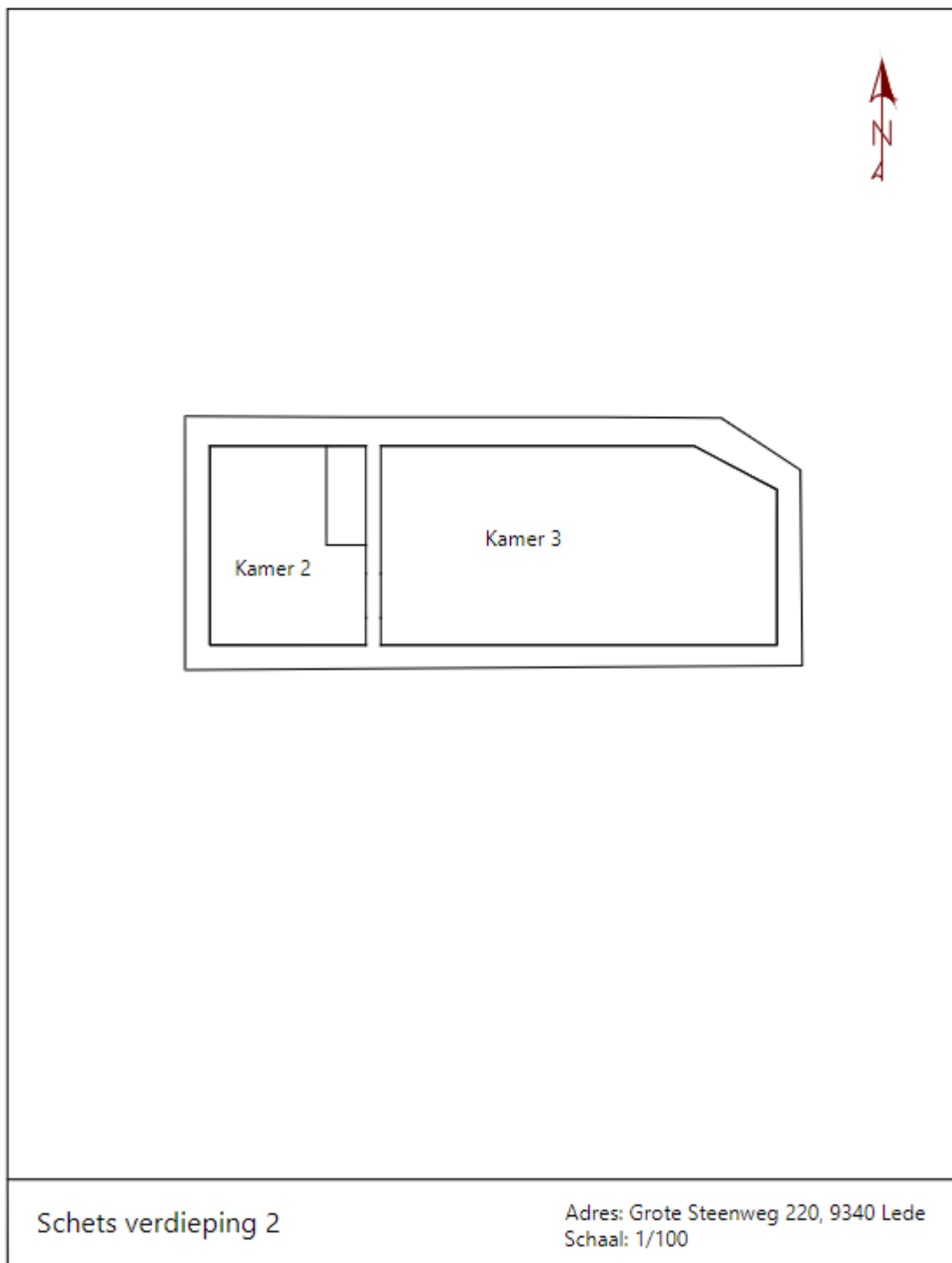
Het residentiële gedeelte heeft een nuttige vloeroppervlakte van 107 m² tegenover 93 m² handelsruimte en ateliers.



Figuur 25: schets gelijkvloers (Bron: eigen schets)



Figuur 26: schets verdieping 1 (Bron: eigen schets)



Figuur 27: schets verdieping 2 (Bron: eigen schets)

Leeftijd en staat

De leeftijd van het winkelgedeelte aan de straatzijde en zijn verdiepingen is verschillend van de leeftijd van de achterbouw. Het bouwjaar van de vooraan gelegen constructie is niet bekend. In elk geval is de constructie ouder dan 1962, aangezien het vergunningenregister geen melding maakt van een vergund geachte constructie. De achterbouw is vergund in 1997. Deze constructie heeft dus een vermoedelijke leeftijd van 25 jaar. De originele constructie van het voorste gedeelte is ingewerkt in een recenter buitenmetselwerk.

Voor het pand werd een energieprestatiecertificaat opgemaakt in februari 2019. Het certificaat vermeldt een energiescore van 720 kWh per m²/jaar. Het bijhorend energielabel F houdt een renovatieverplichting in vanaf 1 januari 2023 om binnen vijf jaar na overdracht het residentiële gedeelte van het goed te renoveren tot minstens het energielabel D wordt bereikt.

Het niet-residentiële gedeelte kent een lage afwerkingsgraad. Het residentiële gedeelte is afgewerkt met eenvoudige materialen. Het binnenschrijnwerk is van lagere kwaliteit. Tijdens het plaatsbezoek werden geen structurele problemen vastgesteld. De staat van het gebouw aan de buitenzijde is goed tot matig. Het buitenschrijnwerk is in middelmatige staat. Het gebouw is middelmatig onderhouden. De vloerafwerking van de woning is in middelmatige tot slechte staat.

Kwaliteit

Zowel het handelsgedeelte als het residentiële gedeelte hebben een lage comfortkwaliteit. Het sanitair en keuken voldoen niet aan hedendaags comforteisen. De keuken is in slechte staat van onderhoud. In de natte ruimtes is schimmelvorming vast te stellen. De eengezinswoning heeft geen toegang tot een kwalitatieve buitenruimte. Er werd geen conformiteitsattest afgeleverd voor het appartement. Het algemeen uitrustingsniveau is laag.

Milieu

De verwarming van het woninggedeelte gebeurt met elektrische convectoren. Het pand beschikt niet over duurzame energietechnieken. Op het gebied van de minimale energetische prestatie lijkt de woning niet te voldoen aan de woningkwaliteitsnormen zoals bepaald door de Vlaamse Codex Wonen. Voor een verder verhuring van de woning zijn ingrepen in dakisolatie en verwarmingssysteem noodzakelijk.

3.5. Functionaliteit

De gevel bestaat uit rode bakstenen. Het verkeert zich in een relatief goede staat. Er is geen sprake van barsten/breuken in de bakstenen. Ook zien we geen vochtplekken of plaatsen waar er sprake is van rot. In de gevel zitten er 6 ramen, 1 deur en een garageopening. De 6 ramen zijn nog in een goede staat. De deur waaraan er een metalen hek gevestigd is, is in een normale staat. De garagepoort is aan de buitenzijde blauw en hebben een paar deuken. Aan de binnenzijde heeft de poort een witte kleur en werd er waargenomen dat er een enorme slijtage is.



Figuur 28: voorgevel (Bron: eigen afbeelding)



Figuur 29: doorgang (Bron: eigen afbeelding)

Voorgevel



Figuur 30: garage (Bron: eigen afbeelding)

Garage

Doorgang



Figuur 31: buitenplaats (Bron: eigen afbeelding)

Buitenplaats

De doorgang bestaat ook uit bakstenen, maar deze zijn geschilderd met witte verf. Er bevinden zich meerdere breuken in de muur en de bakstenen hebben slijtage, waardoor ze afbrokkelen. De witte verf van de muur schilfert af. De vloer bestaat uit klinkers die zich in een goede staat

verkeren. De garage is ook gemaakt uit baksteen dat geschilderd zijn met witte verf, de garage is goed onderhouden.



Figuur 32: handelsruimte (Bron: eigen afbeelding)



Figuur 33: handelsruimte (Bron: eigen afbeelding)



Figuur 34: handelsruimte (Bron: eigen afbeelding)

Handelsruimte



Figuur 35: handelsruimte (Bron: eigen afbeelding)

Handelsruimte

Handelsruimte



Figuur 36: kelder (Bron: eigen afbeelding)

Kelder

Handelsruimte



Figuur 37: kelder (Bron: eigen afbeelding)

Kelder

De werkruimte bestaat uit een gele muur dat goed onderhouden is. De blauwe, egale vloer is wat verouderd. De kelder is redelijk verouderd. De kelder heeft niet zo een grote hoogte, en de stenen beginnen afbrokkelen in de ruimte. De trap bestaat uit bakstenen.



Figuur 38: traphal (Bron: eigen afbeelding)

Traphal



Figuur 39: leefruimte (Bron: eigen afbeelding)

Leefruimte



Figuur 40: kamer 1 (Bron: eigen afbeelding)

Kamer 1



Figuur 41: badkamer (Bron: eigen afbeelding)

Badkamer



Figuur 42: keuken (Bron: eigen afbeelding)

Keuken

De trap met een leuning naar de bovenverdieping bestaat uit hout, en is verzorgd. In de leefruimte zijn de muren geschilderd in lichtgeel, en de vloer bestaat uit parket. De kamer 1 bestaat uit een bruine vinylvloer. De badkamer is verouderd. De vloer en muren bestaan uit natuursteen. De badkamer bevat een toilet, lavabo en douche. De muren van de douche bevatten schimmel. De keuken is verouderd, met alle toestellen die nodig zijn. De toestellen zijn aan vervanging toe. De kasten van de keuken zijn nog in goede staat.



Figuur 43: berging (Bron: eigen afbeelding)

Berging



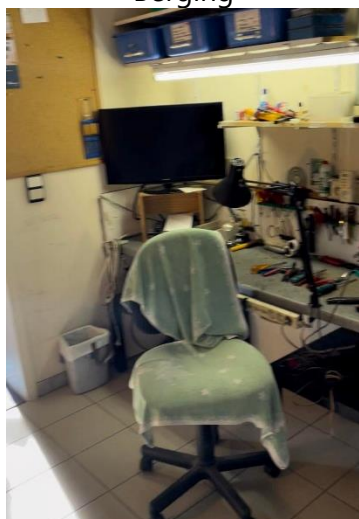
Figuur 44: atelier 1 (Bron: eigen afbeelding)

Atelier 1



Figuur 45: atelier 2 (Bron: eigen afbeelding)

Atelier 2



Figuur 46: atelier 2 (Bron: eigen afbeelding)

Atelier 2



Figuur 47: wc (Bron: eigen afbeelding)

WC



Figuur 48: kamer 2 (Bron: eigen afbeelding)

Kamer 2



Figuur 49: trap naar kamer 2 en 3
(Bron: eigen afbeelding)

Trap naar kamer 2 en 3



Figuur 50: kamer 3 (Bron: eigen afbeelding)

Kamer 3



Figuur 51: dak en schoorsteen (Bron: eigen afbeelding)

Dak en schoorsteen

De berging ligt naast de keuken, en bestaat ook uit natuursteen. De berging heeft enkele grote vlekken op de muur en heeft 3 legplanken. Atelier 1 is verbonden met atelier 2, en zijn beiden gebouwd uit baksteen. De vloer is dezelfde als die in de berging en keuken. In atelier 2 bevindt zich momenteel een bureau. De muur van het toilet naast atelier 2 is wat met vlekken op de verf. De vloer van kamer 2 bestaat uit parket. De kamer 2 en 3 hebben een hellend dak. Om deze kamers te bereiken moet de steile trap gebruikt worden. Deze trap is duidelijk beschadigd. Op elke trede bevindt er zich een zwarte gripstrip. De trap mondt uit in kamer 2, deze vloer bestaat uit laminaat net als die van kamer 3. Deze kamers hebben dezelfde structuur en bevatten houten balken die wit zijn geschilderd. Er zitten 3 veluxen in de bovenverdieping. Het dak en schoorsteen is in goede staat. Het dak is bedekt met lei en de schoorsteen bestaat uit bakstenen.

4. BESCHRIJVING VAN HET GOED: MARKTFACTOREN

4.1. Algemene marktsituatie in Vlaanderen

Onderstaand overzicht van de marktsituatie citeert cijfers op niveau van het Vlaams Gewest. Het vat de relevante indicatoren samen van het Belgische statistiekbureau, de vastgoedbarometer van Fednot en de Nationale Bank van België.

De vastgoedprijzen blijven stijgen in Vlaanderen. Het tweede kwartaal van 2022 bedroeg de mediaanprijs voor een huis 310.000€. Voor appartementen ligt dit op 232.500€. Dit betekent een sterke stijging van 8,77% voor huizen en 5,68% voor appartementen tegenover dezelfde periode in 2021. Sinds 2010 steeg de prijs gemiddelde jaarlijks met zo'n 3,5 % voor beide vastgoedtypes. Het aantal vastgoedtransacties daalde echter met 2,89 % in het tweede kwartaal in vergelijking met 2021, terwijl het totaal aantal transacties in 2021 nog steeg met bijna 20% (weliswaar met tegenover het jaar 2020 dat een sterke terugval kende omwille van covid 19-maatregelen). Dit wijst op een afkoeling van de vastgoedactiviteit. In het derde kwartaal van 2022 blijft de vraag hoog en houdt de markt duidelijk stand. Men verwacht geen prijsdaling in het tweede semester van 2022. De meest actuele cijfers laten nog een stijging optekenen voor het derde kwartaal van 2022.

Opvallend is dat in het derde kwartaal van 2022 het aandeel van kopers onder de 30 jaar in het aantal transacties steeg. Dit betekent dat een eventuele afkoeling van de vastgoedmarkt zich waarschijnlijk eerder zal laten voelen in de investeerdersmarkt en de duurdere vastgoedsegmenten dan bij starterswoningen.

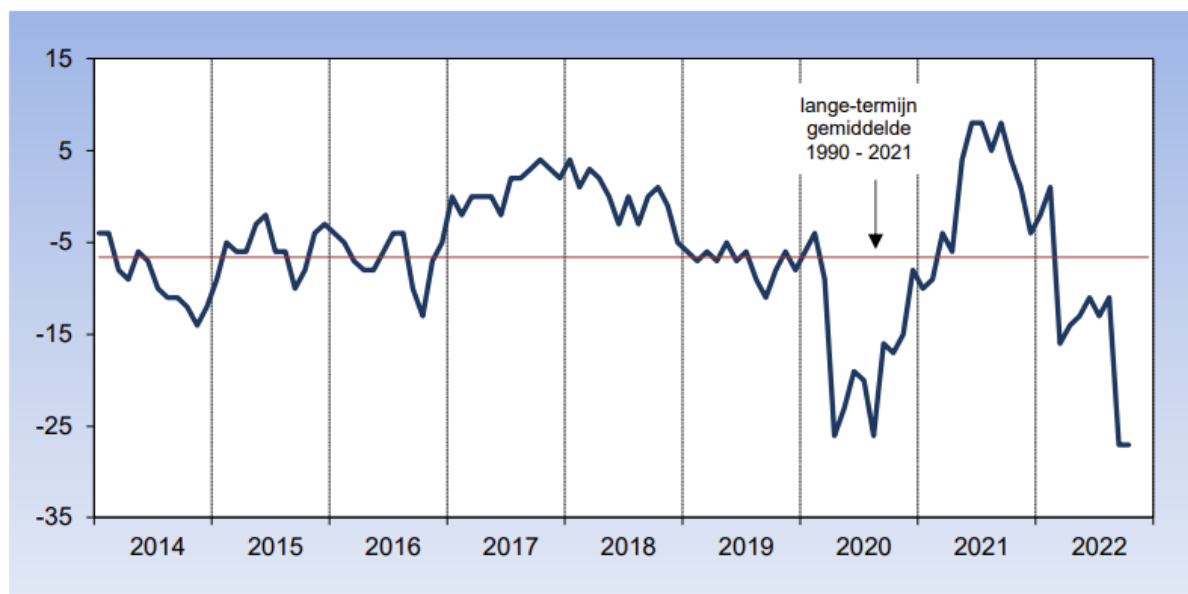
In oktober 2022 lagen de consumptieprijzen 12,27% hoger dan in oktober 2021. De vastgoedprijzen stijgen voor de meeste vastgoedtypes trager dan deze inflatie, wat betekent dat de reële vastgoedwaarde daalt. Dit betekent niet dat de betaalbaarheid van het vastgoed stijgt. Heel wat sectoren hebben in derde kwartaal van 2022 nog geen indexering ingevoerd, waardoor de reële lonen een stuk lager liggen dan in 2021. De stijging van de vastgoedprijzen is verder ook te wijten aan de sterk gestegen bouw- en renovatiekosten.

Het mediaan netto belastbaar inkomen per aangifte in het jaar 2020 bedroeg 28.286 €. Het bruto mediaan maandloon voor een voltijdse werknemer lag in 2020 op 3523 €. De gemiddelde hypotheekrente op 20 jaar vast steeg in oktober 2022 tot 3,11% met een quotiteit lager dan 80%. Dit is een stijging van 1,71% op jaarbasis. Dit betekent dat een kredietnemer die een hypothecair krediet afsloot in oktober 2022 van 200.000€ op 20 jaar met een vaste rentevoet 160€ meer per maand afbetaalt dan een jaar eerder. De ontleningscapaciteit daalt in dit voorbeeld met 14%.

Een andere indicator die een afkoeling in de vastgoedmarkt kan beïnvloeden is het erg lage consumentenvertrouwen. In oktober 2022 bleef dit vertrouwen op het hetzelfde niveau als bij

het uitbreken van de covid-19 crisis. Op jaarbasis gaat het zelfs om een daling van 31 procentpunten. De aanhoudende inflatie en energiecrisis hebben duidelijk hun invloed. De energiecrisis samen met de sterke kostenstijgingen voor bouwmaterialen zullen er naar alle waarschijnlijk toe leiden dat het relatieve gewicht van de energieprestatie van een gebouw groter wordt tijdens het laatste kwartaal van 2022.

INDICATOR VAN HET CONSUMENTENVERTROUWEN



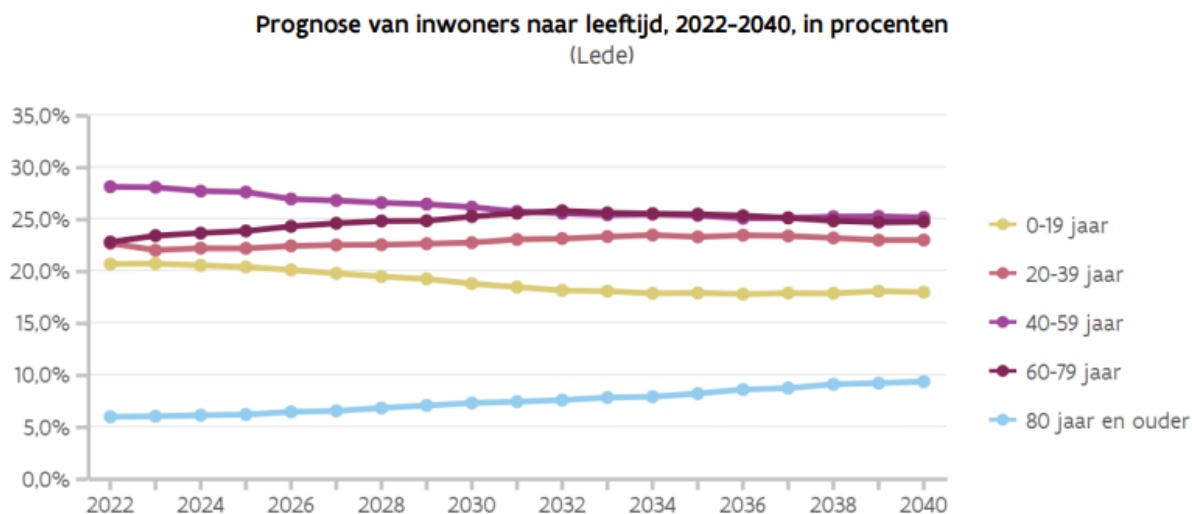
Figuur 52: indicator van het consumentenvertrouwen

Als conclusie is te verwachten dat dit type vastgoed in oktober 2022 op een wat afgekoelde markt komt waarbij de geïnteresseerde kopers meer onderhandelingsmarge en beslissingstijd hebben. Prijzdalingen zijn echter niet aan de orde.

4.2. De vastgoedmarkt in Lede

Vraag

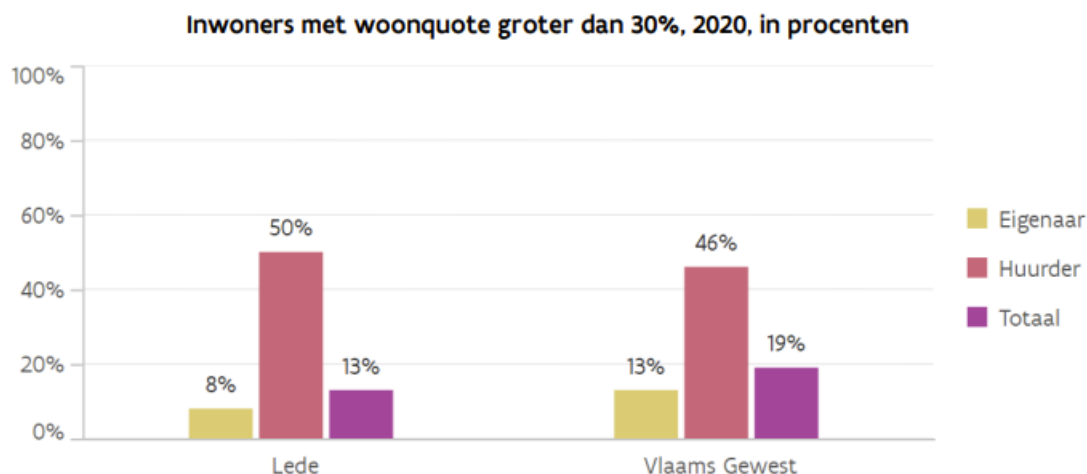
Lede telt 19.054 inwoners. Het is een echte woongemeente met heel wat uitgaande pendel en een lage jobratio. Oordegem is de grootste deelgemeente. Het dorp telt 3067 inwoners, goed voor 16% van het totaal aantal inwoners. Men verwacht dat de bevolking in Lede stijgt met 6% tegen 2040. Dit is ongeveer het Vlaams gemiddelde. Lede telt 8318 huishoudens. 67 % van de huishoudens telt 1 of 2 personen. Dat aandeel stijgt naar 73% tegen 2040. Lede zal dus de komende decennia vooral een vraag kennen naar woningen geschikt voor kleine huishoudens. De verwachte stijging van de bevolking zal zich in de eerste plaats voordoen bij inwoners ouder dan 60 jaar. In 2040 telt Lede 26% meer 60-plussers. Op korte termijn zal eerst de leeftijdsgroep van 60 tot 79 jaar toenemen.



Figuur 53: prognose van inwoners naar leeftijd

Het jaarlijks gemiddelde migratiesaldo van de afgelopen 10 jaar bedraagt in Lede 6,7 promille ofwel 124 inwoners per jaar. Voor de deelgemeente Oordegem is een gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei tussen 20 en 30 personen realistisch. Onder voorbehoud van overaanbod hebben kwalitatieve woningen met een of twee slaapkamers voor leeftijdsgroepen boven de 60 jaar een goede afzetmarkt in Oordegem de komende jaren.

Het gemiddeld netto belastbaar inkomen in Lede bedraagt 22.072€ voor het inkomstenjaar 2020. Dit is 4.7 % boven het Vlaams gemiddelde. 8% van de eigenaars en 50% van de huurders betalen besteden meer dan 30% van hun inkomen aan wonen. 4,6 % van de beroepsbevolking is werkzoekend. Samenvattend is Lede een gemeente die socio-economisch vrij gemiddeld scoort. Binnen de gemeente doet de kern van Oordegem het iets minder goed dan de kern van Lede. Met het gemiddelde inkomen in Lede blijft een gemiddeld hypothecair krediet van 196.000€ nog net financierbaar met 2 ontleners. Appartementen met een gemiddelde afwerking en kwaliteit zullen hier het beste in de markt liggen. Voor luxe vastgoed is een moeilijke verkoopbaarheid te verwachten in Oordegem.



Figuur 54: inwoners met woonquote groter dan 30 procent

Aanbod

De meest recente mediaanprijs voor 2022 in Lede bedraagt 298.000 € voor een huis. De afgelopen 10 jaar stegen de huizenprijzen in Lede sneller dan het Vlaams gemiddelde. In het eerste semester van 2022 werden er 18 appartementen verkocht in Lede. In heel 2021 ging het om 23 appartementen. De appartementenmarkt is slechts goed voor 11,8% van de markt, maar het aandeel neemt toe. De markt is te gering om statistisch betrouwbare mediaanprijzen aan te leveren. In de gemeente is nog ruimte om het aandeel appartementen te laten toenemen.

In Lede werden de afgelopen 4 jaar heel wat vergunningen afgeleverd voor appartementen, wat wijst op investeringsvertrouwen in de gemeente:

Jaar	Aantal uitgereikte vergunningen
2019	47 appartementen
2020	38 appartementen
2021	50 appartementen
2022	40 appartementen (stand 31/7/2022)

Het zwaartepunt van het aanbod bevindt zich in het centrum van Lede. Verkopers van appartementen in Oordegem zullen de komende jaren rekening moeten houden met een kwalitatief nieuwbouwaanbod van appartementen in de kernen van Lede en Wetteren met een betere ligging. Het grootste deel van de appartementen wordt aangeboden onder een fiscaal regime van 6% BTW.

4.3. Swot analyse

Na het beschrijvende gedeelte van het schattingsverslag vatten we de sterkste en zwakste eigenschappen van het te waarderen goed als volgt samen:

Sterke punten	Zwakke punten
Centrale ligging	Perceelvorm
Stedenbouwkundige mogelijkheden volgens bouwverordening Lede	Drukke gewestweg
Groeipotentieel appartementenmarkt	Noordelijke oriëntatie
Aantal nuttige vloeroppervlakte	Staat en energieprestatie

5. OPTIMALE AANWENDING

De geschatte marktwaarde van het goed is gebaseerd op de optimale aanwending van het getaxeerde object. De gebruiksmogelijkheid van het pand die een zo hoog mogelijke vastgestelde waarde creëert is bepalend voor de schatting. Om het meest doelmatig en doeltreffende gebruik van het goed te bepalen beschrijft dit rapport drie gebruiksvarianten die elk gescoord werden op hun bouwfysische, juridische-stedenbouwkundige en socio-economische haalbaarheid. De variant die de hoogste waarde oplevert is dan de optimale aanwending van het goed.

5.1. Aanwending 1: verderzetten van het huidige gebruik

Deze hypothese gaat uit van een verkoop van het goed in de staat zoals vastgesteld tijdens het plaatsbezoek op 28 oktober 2022. Dit uitgangspunt waardeert het goed als een renovatieproject van de huidige functies en indeling van het gebouw.

Bouwfysisch +-

Op bouwfysisch vlak is er geen onmiddellijk probleem voor een verder gebruik van het goed. De ruimtes in het woongedeelte hebben geen optimale schikking, zo ligt de badkamer naast de keuken. De bouwfysische kwaliteit van het voorste gedeelte is minder goed. Ingrijpende renovaties zijn nodig om een hedendaags wooncomfort te bereiken. Ook het gelijkvloers vraagt investeringen om het goed opnieuw in te zetten als handelsruimte of kantoor.

Volgende punten verdienen bijzondere aandacht:

1. Vanaf 1 januari 2023 geldt in Vlaanderen een renovatieplicht binnen 5 jaar na overdracht van een woning met een EPC-peil van E of lager tot minstens niveau D. Het EPC-peil van het residentiële gedeelte is F. De verplichting geldt niet voor overdrachten als gevolg van een erfenis. Elke koper die het goed vanaf 2023 zou overnemen is echter gehouden tot de renovatieplicht van het residentiële gedeelte.
2. Bij verdere verhuring zullen investeringen nodig zijn om te voldoen aan de minimale woningkwaliteitsnormen, in de eerste plaats op het gebied van energie-efficiëntie. Een conformiteitsattest was op de referentiedatum niet verplicht in Lede.
3. Ten slotte is bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 een asbestattest verplicht bij woningen gebouwd voor 2001. Tijdens het plaatsbezoek op 28 oktober zijn mogelijk asbesthoudende materialen vastgesteld.

Juridisch-stedenbouwkundig +

Op stedenbouwkundig vlak stelt zich geen probleem met het huidige bestemming en gebruik van het pand. Het huidige gebruik van de ateliers is verenigbaar met de woonbestemming.

De woonfunctie heeft een grotere nuttige vloeroppervlakte dan de handelsruimte, waardoor het pand overwegend als residentieel kan geclassificeerd worden. Indien het goed gebruikt wordt als enige gezinswoning blijven de verkooprechten voor het volledige goed beperkt tot 3%.

Socio-economisch +-

In Oordegem is een vraag te verwachten naar appartementen. Het appartement in de huidige staat zal een eerder laag huurrendement opleveren. Het goed heeft een goede zichtbaarheid en vlotte autobereikbaarheid. Om die reden is voor handelsruimtes, kantoor of praktijkruimtes interesse te verwachten op deze locatie. Zonder renovatiewerken echter is een netto huurrendement van 6% niet haalbaar. Bovendien heeft de handelsactiviteit in Oordegem een eerder lage marge. Er is dus vraag naar het gebruik van het goed op deze plaats, maar de staat van het gebouw heeft een negatieve invloed op de verkoopbaarheid.

5.2. Aanwending 2: Sloop en herbouw tot een meergezinswoning

Deze hypothese waardeert het goed als een projectgrond waarop een zuiver residentieel project wordt gerealiseerd. Het rapport gaat uit van een project met vier appartementen met een ondergrondse parkeergarage met 4 plaatsen. De parkeergarage is bereikbaar met een autolift.

Bouwfysisch +-

Het goed heeft als voordeel dat het over meer dan 12 meter lengte aan de straat grenst, waardoor al een zeker volume kan gebouwd worden zonder sterk af te wijken van de gebouwprofielen van de belendende panden. Nadelig is de onregelmatige vorm van het perceel, wat de verhouding tussen het te bouwen bruto volume en de nuttige vloeroppervlakte negatief beïnvloedt.

Het perceel biedt niet voldoende plaats om op het maaiveld én 4 parkeerplaatsen te combineren met een appartement. Daarom is een ondergrondse parkeergarage noodzakelijk

om dit programma te realiseren. De parkeergarage biedt plaats aan vier wagens en is bereikbaar met een autolift, aangezien er evenmin ruimte is om een helling aan te leggen.

De waardering gaat uit van een voldoende draagkrachtige grond, zonder onverwachte stabiliteitsproblemen bij de naastliggende gebouwen.

Juridisch-stedenbouwkundig +

Het is aannemelijk dat een sloop en herbouw met vier appartementen en een ondergrondse garage vergund kan worden. Het vooropgestelde programma is verenigbaar met de gemeentelijke bouwverordening. De verordening bakent een centrumzone af in Oordegem, waar de keuze voor meergezinswoningen expliciet wordt voorzien. Langs de Grote Steenweg is een kroonlijsthoogte van maximum 9 meter toegelaten. De bouwdiepte is beperkt tot 13 meter. Deze hypothese beperkt zich op de verdiepingen tot 10 meter bouwdiepte om niet te veel af te wijken van het bestaande gabarit. Een hoger volume wordt moeilijker te verenigen met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

De verordening legt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid voor een project van dit type. Ondergronds parkeren wordt niet vermeld in de verordening.

Socio-economisch +

Zoals blijkt uit de beschrijving van de lokale marktfactoren is in Oordegem een goede verkoopbaarheid te verwachten voor appartementen met een gemiddelde grootte en afwerking. Aanbieders van appartementen in het centrum van Oordegem zullen de komende jaren echter wel rekening moeten houden met een kwalitatief nieuwbouwaanbod van appartementen in de kernen van Lede en Wetteren met een wat betere ligging. De afkoelende vastgoedmarkt en het nieuwbouwaanbod in de regio zullen hun invloed hebben op de snelheid van verkoop en onderhandelingsmarge van toekomstige kopers. Het grootste deel van de appartementen wordt er aangeboden onder een fiscaal regime van 6% BTW.

In Oordegem staan op dit moment geen grote residentiële projecten op stapel. Er zijn op dit moment slechts enkele nieuwbouwapartementen te koop. Er zijn verschillende residentiële projecten gerealiseerd en verkocht de afgelopen 3 jaar.

5.3. Aanwending 3: Sloop en herbouw tot meergezinswoning met gemengd gebruik

Deze aanwending waardeert het goed als een projectgrond waarop een gemengd project wordt gerealiseerd. Op het maaiveld wordt een klein kantoor/praktijkruimte gerealiseerd samen met 3 autostaanplaatsen in open lucht.

Bouwfysisch +-

Bij deze aanwending worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Deze zijn achteraan op het perceel ingericht. Daardoor rest slechts ongeveer 65 m² op het maaiveld om een kantoor/praktijkruimte te bouwen.

Juridisch-stedenbouwkundig +

Het is aannemelijk dat een sloop en herbouw met 3 appartementen met een gemengd gebruik op het gelijkvloers kan vergund kan worden. Het vooropgestelde programma is verenigbaar met de gemeentelijke bouwverordening. Het bouwprogramma van deze aanwending is te realiseren zonder te sterk af te wijken van het gabarit van de bestaande bebouwing.

Voor deze aanwending verplicht de gemeentelijke bouwverordening 3 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Socio-economisch +

De socio-economische haalbaarheid van de appartementen is vanzelfsprekend dezelfde als bij de tweede aanwending. Voor een klein kantoor/praktijkruimte of handelsruimte is de ligging van het goed geschikt en is een zekere vraag te verwachten. De ligging aan een druk kruispunt centraal in de dorpskern is een troef, net zoals vlotte (auto)bereikbaarheid van Aalst, Gent en Brussel.

5.4. Conclusie

De afweging van de drie toepassingen zijn samengevat in volgende tabel:

Aanwending	Fysiek	Stedenbouwkundig	Sociaal- economisch
Verderzetten huidig gebruik	+ -	+	+ -
Sloop en herbouw tot een meergezinswoning	+ -	+	+
Sloop en herbouw tot een meergezinswoning met gemengd gebruik	+ -	+	+

Op basis van dit vooronderzoek is geen enkele toepassing bij voorbaat uit te sluiten. De financiële analyse van elke toepassing zal bepalend zijn om de meeste optimale toepassing te kunnen kiezen. Dit is het voorwerp van het volgende hoofdstuk.

6. WAARDERINGSMETHODES

Dit hoofdstuk omvat de eigenlijke schatting van het goed op basis van twee waarderingmethoden:

1. Direct vergelijkende methode
2. Residuele waardebeoordeling

De methodes zijn als volgt toegepast op de beschreven toepassingen:

Aanwending	Waarderingmethode
Verderzetten huidig gebruik	1
Sloop en herbouw tot een meergezinswoning	Combinatie 1+2
Sloop en herbouw tot een meergezinswoning met gemengd gebruik	Combinatie 1+2

Na deze waardering kunnen de 3 toepassingen financieel tegen elkaar worden afgewogen en kan de optimale toepassing worden bepaald.

6.1. Direct vergelijkende methode: toepassing 1

Om deze toepassing financieel te kunnen waarderen, is het goed vergeleken met vijf vergelijkingspunten in de buurt. In de kern van Oordegem zijn slechts beperkt vergelijkbare panden voorhanden met een recente waardering. Om die reden neemt dit rapport slechts een vergelijkbaar pand uit Oordegem op. Voor een preciezere waardering zijn ook panden opgenomen in de kernen van Sint-Lievens-Houtem en Wichelen. Op basis van deze vergelijkingspunten verwachten we op de referentiedatum een **marktwaarde van 222.000 €**.

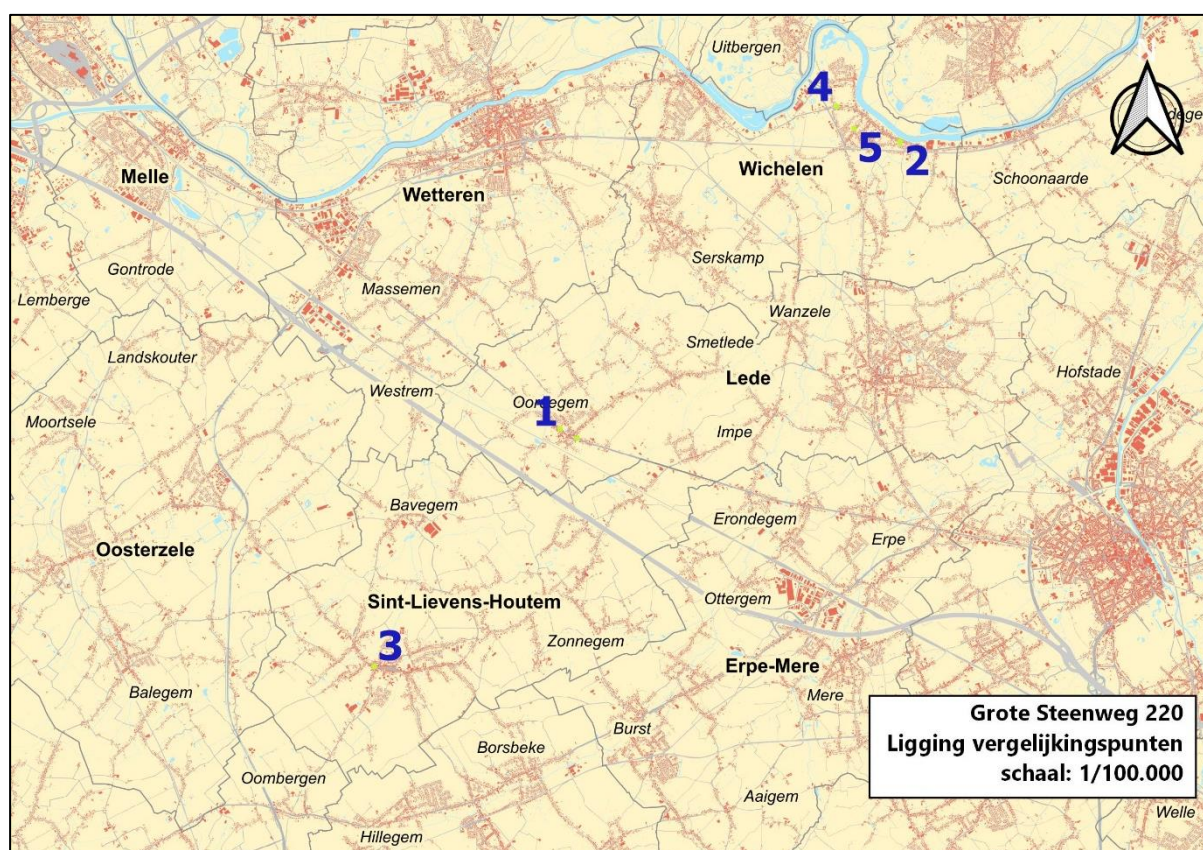
Het goed is vergeleken met 5 panden op volgende aspecten:

	<i>Wegingsfactor</i>
Grootte	31%
Ligging	28%
Milieu	15%
Leeftijd & staat	12%
Kwaliteit	14%

Na vergelijking ontstaat een totale appreciatie van de vergelijkingspunten tegenover het geschatte goed. Dit percentage wordt vermenigvuldigd met geïndexeerde verkoopprijzen. De markwaarde ontstaat uit het gemiddelde van deze producten.

De verkoopprijzen van de vergelijkingspunten zijn prijzen van verkopen in de periode 2019-2022. Prijzen uit voorgaande jaren zijn geïndexeerd op basis van de gemiddelde jaarlijkse stijging van de mediaanprijzen (bron: Statbel) voor woningen met een gesloten bebouwing in de periode 2011-2021. Het gaat om volgende stijgingen:

	<i>Gemiddelde stijging</i>
Lede	4.49%
Sint-Lievens-Houtem	4.18%
Wichelen	3.68%



Figuur 55: vergelijkingspunten op kaart

Vergelijkingspunt 1

Adres	Grote Steenweg 168, 9340 Lede
Kadastraal perceel	Lede, 5 ^{de} afdeling, Sectie E, nr. 61G2
Afstand tot schattingsobject	300 meter
Nuttige vloeroppervlakte	160 m ²
Perceeloppervlakte	200 m ²
Verkoopdatum	Oktober 2022
Prijs	€ 239.500
Prijs na indexering en correctie	€ 238.072
Type	Handelspand
Foto's	Bijlage 1

Vergelijkingspunt 1 betreft een oud café aan dezelfde kant van de Grote Steenweg op 300 meter afstand. De staat, perceeloppervlakte en ligging zijn vergelijkbaar en er gelden dezelfde stedenbouwkundige mogelijkheden. De configuratie van het perceel is gunstiger, waardoor het aantrekkelijker is voor projectontwikkeling. De nuttige vloeroppervlakte ligt 20% lager dan bij het geschatte goed. Het is aannemelijk dat de waardering van dit pand tot stand kwam met een aanname van een te ontwikkelen residentieel project. Hierbij is nuttige vloeroppervlakte van de bestaande gebouwen minder relevant.

Vergelijkingspunt 2

Adres	Bohemen 70, 9340 Lede
Kadastraal perceel	Wichelen, 1ste afdeling, Sectie B, nr. 519P7
Afstand tot schattingsobject	7,6 kilometer
Nuttige vloeroppervlakte	191 m ²
Perceeloppervlakte	309 m ²
Verkoopdatum	November 2021
Prijs	€ 224.500
Prijs na indexatie en correctie	€ 221.042
Type	Huis
Foto's	Bijlage 2

Vergelijkingspunt 2 ligt op meer dan 7 kilometer aan de rand van Wichelen. In Oordegem zijn geen voldoende vergelijkbare panden met een gemengd gebruik, waardoor het geografisch bereik voor vergelijkingspunten werd uitgebreid. Dit pand kende op moment van verkoop geen gemengd gebruik, maar het is wel mogelijk. De configuratie, grootte en kwaliteit zijn vergelijkbaar. Het pand ligt aan een drukke gewestweg.

Vergelijkingspunt 3

Adres	Paardemarkt 1, 9520 Sint-Lievens-Houtem
Kadastraal perceel	Sint-Lievens-Houtem, 1ste afdeling, Sectie C, nr. 216R
Afstand tot schattingsobject	5,3 kilometer
Nuttige vloeroppervlakte	180 m ²
Perceeloppervlakte	180 m ²
Verkoopdatum	April 2021
Prijs	€ 215.000
Prijs na indexering en correctie	€ 217.454
Type	Handelspand
Foto's	Bijlage 3

Vergelijkingspunt 3 ligt op 5 kilometer van het geschatte goed in de kern van Sint-Lievens-Houtem. Dit pand is vergelijkbaar qua grootte, gebruik en staat. Het ligt ook aan een drukke weg in het centrum van het dorp.

Vergelijkingspunt 4

Adres	Moleken 22B, 9260 Wichelen
Kadastraal perceel	Wichelen, 1ste afdeling, Sectie A, nr. 593R
Afstand tot schattingsobject	7,3 kilometer
Nuttige vloeroppervlakte	158 m ²
Perceeloppervlakte	196 m ²
Verkoopdatum	Februari 2021
Prijs	€ 179.000
Prijs na indexering en correctie	€ 203.603
Type	Gemengd gebruik
Foto's	Bijlage 4

Vergelijkingspunt 4 ligt aan een drukke gewestweg aan de rand van Wichelen op meer dan 7 kilometer van het geschatte goed. De woning is geschikt voor gemengd gebruik. Het pand is vergelijkbaar qua gebruik, perceeloppervlakte en staat, maar de nuttige vloeroppervlakte is wat kleiner.

Vergelijkingspunt 5

Adres	Statiestraat 26D, 9260 Wichelen
Kadastraal perceel	Wichelen, 1ste afdeling, Sectie A, nr. 726A2
Afstand tot schattingsobject	7,2 kilometer
Nuttige vloeroppervlakte	206 m ²
Perceeloppervlakte	210 m ²
Verkoopdatum	Mei 2022
Prijs	€ 239.000
Prijs na indexering en correctie	€ 219.166
Type	Gemengd gebruik
Foto's	Bijlage 5

Vergelijkingspunt 5 ligt in de kern van Wichelen aan een wat rustigere weg. De grootte is nagenoeg gelijk. Algemeen uitzicht en staat zijn beter dan het geschatte goed.

Grote Steenweg 220		Bohemien 70 Wichele		Iardemarkt 1 Sint-Levens-Hout		Moleken 22b Wichele		Statisstraat 26D Wichele			
vastgoedobject		vergelijkingpunt 1		vergelijkingpunt 2		vergelijkingpunt 3		vergelijkingpunt 4		vergelijkingpunt 5	
Jaar van transactie		€ 239.500		€ 224.500		€ 215.000		€ 179.000		€ 239.000	
Verkooprijksna prijsindexering		4,49%		3,68%		4,18%		3,68%		3,68%	
A	Nuttige vloeroppervlakte	160	minder	191	minder	180	minder	158	minder	206	geijk
B	Opp. perceel	200	meer	309	meer	180	geijk	196	meer	210	meer
C	Aantal slipks	3	geijk	3	geijk	3	geijk	4	meer	4	meer
D	Aantal badks	1	geijk	1	geijk	1	geijk	1	geijk	1	geijk
E	Aantal garages	0	minder	1	geijk	1	geijk	1	geijk	1	geijk
F	Aantal bouwslagen	2	geijk	2	geijk	2	geijk	2	geijk	2	geijk
G	Bewoonbare dakverd.	ja	minder	nee	minder	nee	minder	nee	minder	nee	geijk
APPRECIATIE GROOTTE		85%		110%		90%		75%		110%	
A	Bereikbaarheid	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	iets beter
B	Verkeersdrukke	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	beter
C	Hinder (lawaai, geur)	100%	idem	100%	idem	100%	beter	100%	idem	100%	minder
D	Straatbeeld	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	idem
E	Parkermogelijkheden	100%	minder	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	idem
F	Omgeving	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	idem
G	Voorzieningen	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	idem
APPRECIATIE LIGGING		95%		105%		105%		105%		110%	
A	Beglazing	100%	dubbele beglazing recent	100%	idem	100%	idem	100%	dubbele beglazing verouderd	100%	dubbele beglazing verouderd
B	Verwarming	100%	Gas convectoren	100%	gas cv	100%	CV	100%	geen CV	100%	cv gashaard
APPRECIATIE MILIEU		110%		100%		110%		90%		110%	
A	Ouderdom	100%	onbekend	100%	onbekend	100%	onbekend	100%	onbekend	100%	onbekend
B	Onderhoud	100%	matig	100%	matig	100%	beter	100%	matig	100%	beter
C	Algemeen uitzicht	100%	matig	100%	te renoveren	100%	beter	100%	niet goed	100%	matig
APPRECIATIE LEFTUD EN STAAT		105%		95%		115%		90%		110%	
A	Oriëntatie voorgevel	100%	ZW	100%	NO	100%	N	100%	Z	100%	ZO
B	Voorhuis	100%	geijk	100%	idem	100%	idem	100%	idem	100%	geijk
C	Tuin	100%	ja 50m²	100%	beter 180 m²	100%	Koer 35 m²	100%	koer 100m²	100%	Tuin 60m²
D	Materiaalgebruik	100%	normaal	100%	verouderd	100%	normaal	100%	verouderd	100%	normaal
E	Installaties	100%	eerder verouderd	100%	verouderd	100%	minder recent	100%	verouderd	100%	eerder verouderd
APPRECIATIE KWALITEIT		110%		110%		110%		85%		105%	
TOTALE APPRECIATIE		97%		105%		103%		89%		109%	
Gecorrigeerde verkoopprijs		€ 245.767		€ 221.042		€ 217.454		€ 208.873		€ 218.664	
Marktwaaide		€ 222.360		€ 222.360		€ 222.360		€ 222.360		€ 222.360	

Say: 222 000

Figuur 56: Berekening vergelijkende methode

6.2. Residuele waardebeoordeling: toepassingen 2 en 3

De residuele waardebeoordeling is een kostenbenadering die geschikt is voor het waarderen van projectgronden. De methode bestaat uit de berekening van de mogelijke opbrengsten. Vervolgens worden alle kosten afgetrokken. Na aftrek van de marge voor de bouwpromotor bekomen we de residuele grondwaarde van het geschatte goed. De derde toepassing wordt hier beschreven als een variant.

De opbrengsten worden geraamd op basis van vergelijkbare nieuwbouwprojecten in de buurt. De waardebeoordeling van toepassing 2 en 3 gebeurt dus door een combinatie van vergelijking en residuele berekening.

Opbrengsten toepassing 2

De marktwaarde van nieuwbouwappartementen in Lede schommelt rond de 3.000 € per vierkante meter netto vloeroppervlakte bij een gemiddelde grootte van 90m² en onder een fiscaal regime van 6% BTW. Toepassing 2 gaat uit van volgende te verhandelbare oppervlaktes:

- Een gelijkvloers appartement van 105 m² nuttige vloeroppervlakte + 50 m² buitenruimte;
- Twee appartementen op verdieping 1 en 2 met elk 90 m² nuttige vloeroppervlakte;
- Een kleiner penthouse-appartement op verdieping drie met 75 m² nuttige vloeroppervlakte;
- Een parkeergarage met 4 autostaanplaatsen onder het maaiveld met autolift

De actuele verkoopprijzen van nieuwbouwappartementen in Lede-centrum zijn liggen eerder rond 3.400€ per vierkante meter vloeroppervlakte. Er zijn in Lede enkele grotere residentiële projecten in verkoop met een betere ligging in het centrum van de gemeente waardoor ingeschat wordt dat een verkoopprijs van 3.000 € per m² met een BTW-tarief van 6% haalbaar is. Voor de appartement op verdieping 1 en 2 is een prijs van 3.100€ gerekend, voor het bovenste kleinere appartement 3.200€ gezien de afnemende vloeroppervlakte. De lichtinval en woonkwaliteit zal ook hoger liggen op de verdiepingen, anderzijds beschikt het onderste appartement over een buitenruimte van 50m².

De ondergrondse parkeerplaatsen worden in 1 kavel aangeboden met de appartementen aangezien losse parkeerplaatsen niet of nauwelijks verkoopbaar zijn in Oordegem. De verkoopprijs wordt geraamd op 23.000€ per autostaanplaats.

De inkomsten van een projectontwikkeling met de aanname dat toepassing 2 wordt gerealiseerd worden geraamd op **1.205.000€**

APPARTEMENT TYPE 1

Eenheden	
Aantal eenheden	1
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	105,00
Verkoopprijs per m ²	3.000,00
Verkoopprijs per eenheid	315.000,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	
Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	315.000,00

APPARTEMENT TYPE 2

Eenheden	
Aantal eenheden	2
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	90,00
Verkoopprijs per m ²	3.100,00
Verkoopprijs per eenheid	279.000,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	
Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	558.000,00

APPARTEMENT TYPE 3

Eenheden	
Aantal eenheden	1
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	75,00
Verkoopprijs per m ²	3.200,00
Verkoopprijs per eenheid	240.000,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	
Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	240.000,00

GARAGE TYPE 1

Eenheden	
Aantal eenheden	4
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	23.000,00
Inkomst	
Verkopen	92.000,00

Opbrengsten aanwending 3

Bij aanwending 3 gaat de schatting uit van volgende te verkopen oppervlaktes:

- Een gelijkvloers kantoor/praktijkruimte met 65 m² nuttige vloeroppervlakte
- Twee appartementen op verdieping 1 en 2 met elk 90 m² nuttige vloeroppervlakte
- Een kleiner penthouse-appartement op verdieping 3 met 75 m² nuttige vloeroppervlakte
- 3 autostaanplaatsen op het maaiveld.

De prijszetting van de appartementen is bij deze aanwending vanzelfsprekend dezelfde als bij aanwending 2. De kantoor/praktijkruimte wordt casco opgeleverd. Wanneer we een jaarlijkse huurprijs rekenen van 10 € per m² met een bruto aanvangsrendement van 8% kan de ruimte aan 92.000 € + 6% btw aangeboden worden. De inkomsten van de autostaanplaatsen op het maaiveld in open lucht worden op 11.000 € per stuk geraamd.

De inkomsten van een projectontwikkeling met de aanname dat aanwending 3 wordt gerealiseerd worden geraamd op **923.000€**

Eenheden	
Aantal eenheden	2
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	90,00
Verkoopprijs per m ²	3.100,00
Verkoopprijs per eenheid	279.000,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	
Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	558.000,00
APPARTEMENT TYPE 3	
Eenheden	
Aantal eenheden	1
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	75,00
Verkoopprijs per m ²	3.200,00
Verkoopprijs per eenheid	240.000,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	
Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	240.000,00
GARAGE TYPE 1	
Eenheden	
Aantal eenheden	3
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	11.000,00
Inkomst	
Verkopen	33.000,00
KANTOREN	
KANTOOR TYPE 1	
Eenheden	
Aantal eenheden	1
Oppervlakte	
Oppervlakte in m ²	65
Huurprijs op jaarbasis	
Bruto huurprijs per m ²	120,00
BAR	
Bruto Aanvangs Rendement	8,00%
Acquisitiekosten	
Acquisitiekosten	6,00%
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	91.981,13
Inkomst	
Verkopen	91.981,13

Kosten

De terreinkosten voor beide toepassingen bedraagt 19.500€. De sloopkost is veruit de belangrijkste kost. Het betrokken perceel is 100% verhard, wat voor meerkosten zorgt om het terrein bouwrijp te maken.

02	
KOSTEN	
TERREIN	
ONTWIKKELING	
Ontwikkelingskosten	
Bureaus voor ruimtelijke planning en stedenbouw	2.000,00
Bureaus voor topografie	1.500,00
Kosten ontwikkeling	3.500,00
ONDERZOEKEN	
Onderzoeken volgens bestek	
Archeologisch	
Bodemtechnisch	1.000,00
Milieutechnisch	
Kosten onderzoeken	1.000,00
LASTEN	
Aanleg wegen	
Lengte in 1m gemeten vanuit de as van de weg	0
Prijs per 1m	1.500,00
Kosten aanleg wegen	0,00
Aanleg groene ruimten	
Kosten aanleg groene ruimten volgens bestek	0,00
Afbraak constructies	
Afbraak woning	15.000,00
TOTALE KOST	19.500,00

Voor de residentiële gedeelten zijn de belangrijkste kostenparameters:

- 1.400 € per m² bruto constructiekost voor appartementen
- 1000 € per m² bruto constructiekost voor de parkeergarage. Deze kost is hoger ingeschat dan de marktconforme constructieprijzen aangezien er een autolift moet geïnstalleerd worden.
- 800 € per m² voor terrassen boven het maaiveld
- 150 € per m² voor terrassen op het maaiveld

Voor de overige ontwikkelingskosten zijn marktconforme tarieven toegepast. Het volledige kostenoverzicht is te raadplegen in de rekenbladen in bijlage VII en VIII.

CONSTRUCTIEKOSTEN

Constructiekosten onder maaiveld	
Bruto vloeroppervlakte in m ²	80,00
Constructieprijis per m ²	1.000,00
Constructiekosten onder maaiveld	80.000,00
Constructiekosten boven maaiveld binnen	
Bruto vloeroppervlakte in m ²	415,00
Constructieprijis per m ²	1.400,00
Constructiekosten boven maaiveld binnen	581.000,00
Constructiekosten boven maaiveld buiten	
Bruto vloeroppervlakte in m ²	30,00
Constructieprijis per m ²	150,00
Constructiekosten boven maaiveld buiten	4.500,00
Constructiekosten boven maaiveld buiten: terrassen	
Bruto vloeroppervlakte in m ²	40,00
Constructieprijis per m ²	800,00
Constructiekosten boven maaiveld buiten	32.000,00

Voor aanwending 3 is als bijzondere kost opgenomen:

- 750 € per m² bruto constructiekost voor een casco kantoor/praktijkruimte.

CONSTRUCTIEKOSTEN

Constructiekosten onder maaiveld	
Bruto vloeroppervlakte in m ²	80,00
Constructieprijis per m ²	750,00
Constructiekosten onder maaiveld	60.000,00
Constructiekosten boven maaiveld binnen	
Bruto vloeroppervlakte in m ²	
Constructieprijis per m ²	
Constructiekosten boven maaiveld binnen	0,00
Constructiekosten boven maaiveld buiten	
Bruto vloeroppervlakte in m ²	
Constructieprijis per m ²	
Constructiekosten boven maaiveld buiten	0,00

De totale kosten inclusief erelonen, verzekeringen, financieringskosten, risicoprovisies en marketing worden als volgt ingeschat:

- Voor aanwending 2: **849.000 €**
- Voor aanwending 3: **658.000 €**

Resultaat

Aanwending 2 levert een resterende grondwaarde op van **191.000 €**. Deze berekening is met de aanname dat een projectontwikkelaar 15% marge haalt op de investering. Deze marge is in verhouding met het risico die de investering met zich meebrengt. De waardering gaat uit van het feit dat een professionele koper zich heeft ingedekt voor vergunningsrisico's.

Onder acquisitiekost verstaat men de verkooprechten die koper van het goed verschuldigd is. Voor een professionele koper ligt het tarief op de waardepeildatum op 4%.

ONTWIKKELINGSMARGE		
BEOOGDE MARGE (RETURN ON INVESTMENT)		15,00%
RESULTAAT		
Opbrengsten		1.205.000,00
Kosten	(-)	849.392,77
Resultaat voor verrekening van de ontwikkelingsmarge	(=)	355.607,23
Ontwikkelingsmarge	(-)	157.173,91
Resultaat na verrekening van de ontwikkelingsmarge	(=)	198.433,32
RESIDUELE GRONDWAARDE		
ACQUISITIEKOSTEN IN % VAN DE RESIDUELE GRONDWAARDE		4,00%
RESIDUELE GRONDWAARDE		
Resultaat na verrekening van de ontwikkelingsmarge		198.433,32
Acquisitiekosten	(-)	7.632,05
Residuele grondwaarde	(=)	190.801,27

Aanwending 3 levert duidelijk een lagere residuele grondwaarde op: **139.000 €**. Parkeren op het maaiveld leidt op dit perceel tot een groot verlies aan ontwikkelbare oppervlakte. **Aanwending 3** is dus duidelijk geen optimale aanwending van het goed en **zal niet verder meegenomen worden in de berekening** van de eigenlijk marktwaarde.

BEOOGDE MARGE (RETURN ON INVESTMENT)		15,00%
RESULTAAT		
Opbrengsten		922.981,13
Kosten	(-)	658.176,19
Resultaat voor verrekening van de ontwikkelingsmarge	(=)	264.804,95
Ontwikkelingsmarge	(-)	120.388,84
Resultaat na verrekening van de ontwikkelingsmarge	(=)	144.416,10
<hr/>		
RESIDUELE GRONDWAARDE		
ACQUISITIEKOSTEN IN % VAN DE RESIDUELE GRONDWAARDE		4,00%
RESIDUELE GRONDWAARDE		
Resultaat na verrekening van de ontwikkelingsmarge		144.416,10
Acquisitiekosten	(-)	5.554,47
Residuele grondwaarde	(=)	138.861,64

7. VERZOENING RESULTATEN WAARDERINGSMETHODES

De direct vergelijkende methode levert een marktwaarde op van 222.000€. Door het beste financiële resultaat is aanwending 1 de optimale aanwending van het goed. Om kwalitatieve vergelijkingspunten te vinden werd het geografisch gebied uitgebreid. Om deze reden nemen we aan dat er nog een zekere foutenmarge bestaat op de bekomen waarde. Bovendien zijn een aantal renovaties in de nabije toekomst verplicht om het huidige gebruik te kunnen verderzetten.

De residuele waardering leverde een resultaat op van 191.000 € met de aanname van een zuiver residentieel bouwprogramma. Een bouwpromotor kan in deze context minder bieden dan een koper die een renovatieproject beoogd. Om die reden passen we volgende wegingsfactoren toe:

Direct vergelijkende methode	80%
Residuele waardebeoordeling	20%

De residuele waardebeoordeling wordt toch nog opgenomen voor 20% om het resultaat van de vergelijkende methode te objectiveren en aangezien projectontwikkeling op die plaats wel degelijk mogelijk is, oefent de combinatie van de perceelvorm en de parkeernorm een negatieve invloed uit op de grondwaarde.

De verzoening met deze wegingsfactoren geeft als resultaat:

222.000 € * 80%	177.600 €
191.000 € * 20%	38.200 € +
MARKTWAARDE	215.800 €
SAY	216.000 €

8. BESLUIT

Omwille van de nadelige energieprestatie van het pand in combinatie met hoge energieprijzen en renovatieprijzen en het feit dat het pand wordt aangeboden in een afkoelende vastgoedmarkt wordt geen extra venaliteitscoëfficiënt toegepast. Een venaliteitscoëfficiënt kan toegepast worden op panden waarvan verwacht wordt dat er veel vraag naar is, of net niet.

Na voorgaande beschrijvingen en berekeningen schatten de schatters-experten Nolle Baeyen (VLABEL id. xxx), Dries Druyts (VLABEL id. xxx) en Kamiel Rommens (VLABEL id. xxx) marktwaarde van het goed gelegen op de Grote Steenweg 220, 9340 in Lede op:

MARKTWAARDE 216.000 €* Tweehonderdzestienduizend euro
--

Deze waarde is de geschatte marktwaarde voor het goed op **14 oktober 2022**. Dit schattingsverslag is opgemaakt met naleving van de kwaliteitseisen voor schatters-experten, om te dienen als waardering bij de aangifte van nalatenschap in het Vlaams Gewest.

**Het begrip "marktwaarde" wordt in dit verslag gedefinieerd als "het geschatte bedrag waarvoor een object op de schattingsdatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld." De marktwaarde van het goed is de waarde exclusief verkooprechten (of BTW indien van toepassing) en notariserelonen.*

9. FIGURENLIJST

Figuur 1: macroniveau (bron: Cartoweb NGI)	10
Figuur 2: mesoniveau Oordegem (Bron: Orthofoto vansteelandt).....	11
Figuur 3: bushalte (Bron: eigen afbeelding).....	12
Figuur 4: eetcafé (Bron: eigen afbeelding).....	12
Figuur 5: Italiaans restaurant (Bron: eigen afbeelding)	12
Figuur 6: bakkerij (Bron: eigen afbeelding)	12
Figuur 7: kerk (Bron: eigen afbeelding)	12
Figuur 8: bakkerij 2 (Bron: eigen afbeelding)	12
Figuur 9: speeltuin (Bron: eigen afbeelding)	13
Figuur 10: Kinderopvang (Bron: eigen afbeelding)	13
Figuur 11: brasserie (Bron: eigen afbeelding)	13
Figuur 12: petanque-baan (Bron: eigen afbeelding)	13
Figuur 13: tankstation (Bron: eigen afbeelding)	13
Figuur 14: apotheek (Bron: eigen afbeelding).....	13
Figuur 15: supermarkt (Bron: eigen afbeelding)	14
Figuur 16: residentie (Bron: eigen afbeelding).....	14
Figuur 17: fietspad en weg (Bron: eigen afbeelding)	14
Figuur 18: mobiscore (Bron: https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/)	15
Figuur 19: microniveau perceel (orthofoto: Vansteelandt)	16
Figuur 20: orthofoto met erfgoedobjecten (Bron: Geoloket Agentschap Onroerend Erfgoed	16
Figuur 21: watertoets (Bron: VMM).....	17
Figuur 22: bodemdossierinformatie (Bron: OVAM)	17
Figuur 23: situering gewestplan (Bron: https://www.geopunt.be/kaart)	18
Figuur 24: bouwverordeningen (Bron: https://www.lede.be/product.aspx?id=594)	19
Figuur 25: schets gelijkvloers (Bron: eigen schets)	22
Figuur 26: schets verdieping 1 (Bron: eigen schets).....	23
Figuur 27: schets verdieping 2 (Bron: eigen schets).....	24
Figuur 28: voorgevel (Bron: eigen afbeelding).....	26
Figuur 29: doorgang (Bron: eigen afbeelding)	26
Figuur 30: garage (Bron: eigen afbeelding)	26
Figuur 31: buitenplaats (Bron: eigen afbeelding).....	26
Figuur 32: handelsruimte (Bron: eigen afbeelding)	27
Figuur 33: handelsruimte (Bron: eigen afbeelding)	27
Figuur 34: handelsruimte (Bron: eigen afbeelding)	27
Figuur 35: handelsruimte (Bron: eigen afbeelding)	27
Figuur 36: kelder (Bron: eigen afbeelding).....	27
Figuur 37: kelder (Bron: eigen afbeelding).....	27
Figuur 38: traphal (Bron: eigen afbeelding)	28
Figuur 39: leefruimte (Bron: eigen afbeelding).....	28

Figuur 40: kamer 1 (Bron: eigen afbeelding).....	28
Figuur 41: badkamer (Bron: eigen afbeelding)	28
Figuur 42: keuken (Bron: eigen afbeelding).....	28
Figuur 43: berging (Bron: eigen afbeelding).....	29
Figuur 44: atelier 1 (Bron: eigen afbeelding).....	29
Figuur 45: atelier 2 (Bron: eigen afbeelding).....	29
Figuur 46: atelier 2 (Bron: eigen afbeelding).....	29
Figuur 47: wc (Bron: eigen afbeelding)	29
Figuur 48: kamer 2 (Bron: eigen afbeelding).....	29
Figuur 49: trap naar kamer 2 en 3 (Bron: eigen afbeelding)	30
Figuur 50: kamer 3 (Bron: eigen afbeelding).....	30
Figuur 51: dak en schoorsteen (Bron: eigen afbeelding)	30
Figuur 52: indicator van het consumentenvertrouwen	32
Figuur 53: prognose van inwoners naar leeftijd	33
Figuur 54: inwoners met woonquote groter dan 30 procent	34
Figuur 55: vergelijkingspunten op kaart.....	42
Figuur 56: Berekening vergelijkende methode	46

10. BRONNEN

Agentschap Binnelands Bestuur. (2022, november 23). Opgehaald van Gemeentemonitor:
<https://gemeente-stadsmonitor.vlaanderen.be/>

Agentschap Onroerend Erfgoed. (2022, november 20). Opgehaald van Geoportaal onroerend erfgoed:
<https://geo.onroenderfgoed.be/#zoom=10&lat=6639473.157172923&lon=462444.02742662176>

Fednot. (2022, november 30). Opgehaald van vastgoedbarometer:
<https://www.notaris.be/vastgoedprijzen>

Immoparse. (2022, november 26). Opgehaald van Immoparse: <https://www.immoparse.be/>

Immothekeer. (2022, december 2). Opgehaald van rentebarometer:
https://www.immothekeerfinothekeer.be/nl/rentebarometer/?gclid=Cj0KCCQiAqOucBhDrARIsAPCQL1Z_-kqY3iRiqR_UEQRT78MO1N5C9iCdVserdGqVCS7ubakJfZO1178aAseyEALw_wcB

ImmowebNV. (2022, december 10). Opgehaald van Immoweb: <https://www.immoweb.be/nl>

Nationale Bank van België. (2022, november 3). Opgehaald van Nationale Bank van België:
<https://www.nbb.be/doc/dq/n/dq3/histo/pne2210.pdf>

Omgeving Vlaanderen. (2022, november 4). Opgehaald van Mobiscore:
<https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be/>

OVAM. (2022, november 8). Opgehaald van Geoloket bodemdossierinformatie:
<https://services.ovam.be/ovam-geoloketten/#/bodemdossier?x=140410&y=198535&z=9>

Statbel. (2022, november 25). *Vastgoedprijzen*. Opgehaald van Statbel:
<https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen#panel-12>

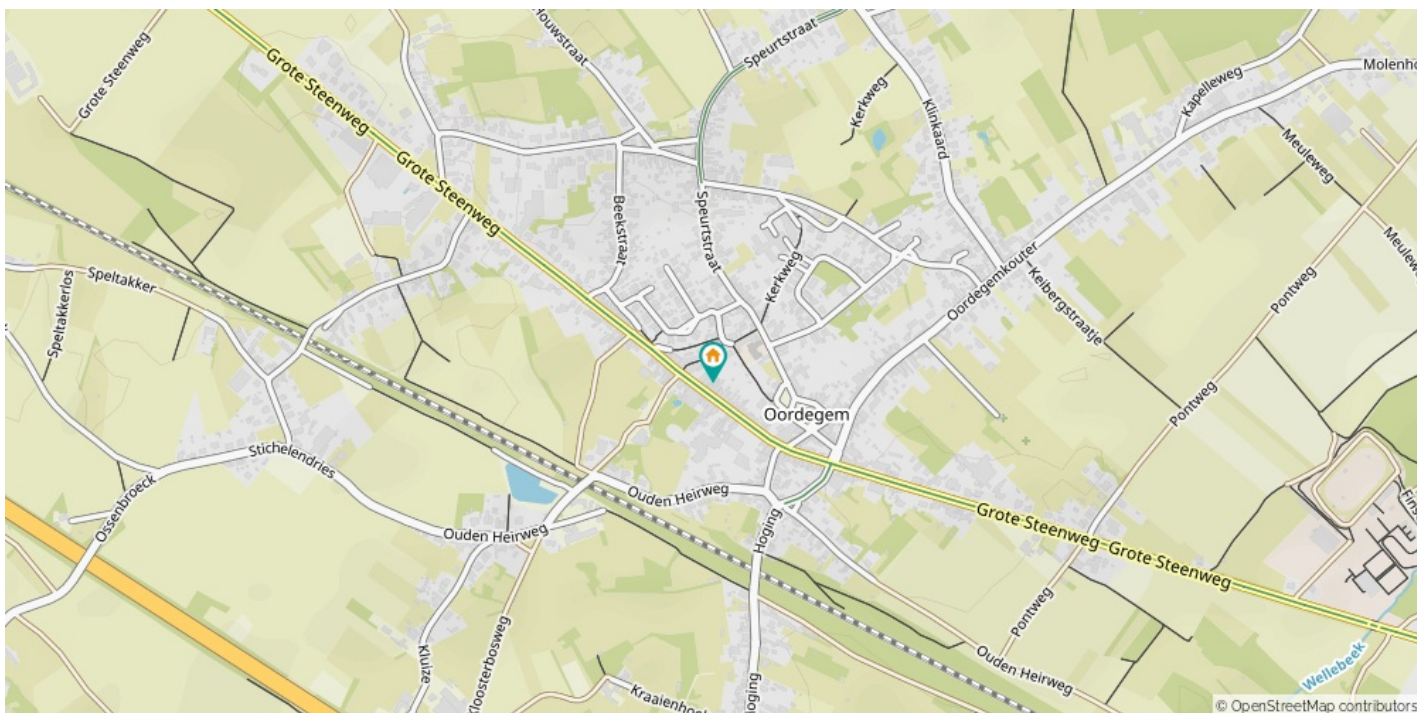
Vlaamse Milieu Maatschappij. (2022, november 21). Opgehaald van Waterinfo:
<https://www.waterinfo.be/Watertoets>

Vlaanderen, I. (2022, November 30). Opgehaald van Geopunt: <https://www.geopunt.be/>

11. BIJLAGEN

Ligging

Adres	Grote Steenweg 168 - 9340 Lede
Kadastrale ligging	LEDE 5 AFD/OORDEGEM/ - E - 0061/00G002



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands

Geschiedenis

26/03/2022	Toegevoegd
26/03/2022	€239500
14/10/2022	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type vastgoed	Handelspand
Type markt	Secundair
Staat	Goede staat
Nuttige vloeroppervlakte	160
Grondoppervlakte	200

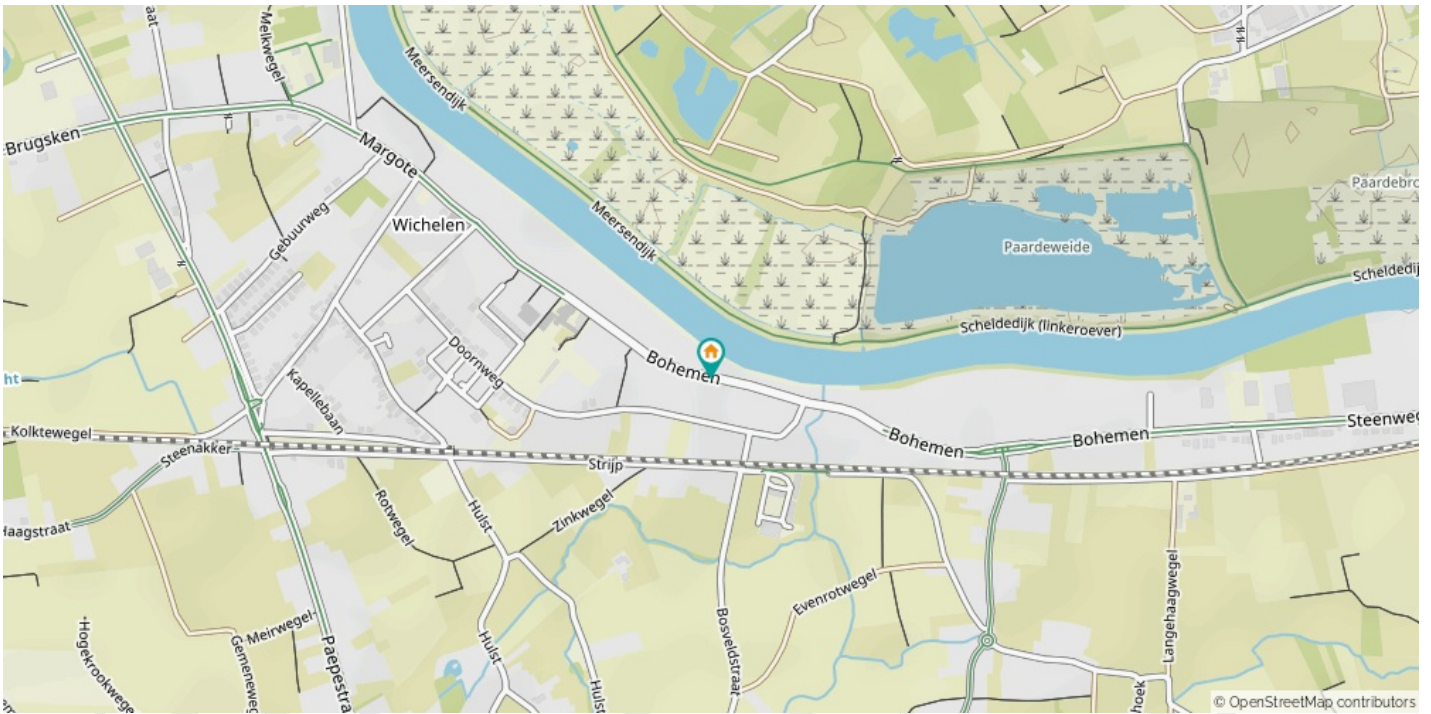
Foto's





Ligging

Adres	Bohemen 70 - 9260 Wichelen
Kadastrale ligging	WICHELEN 1 AFD/WICHELEN/ - B - 0519/00P007



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands

Geschiedenis

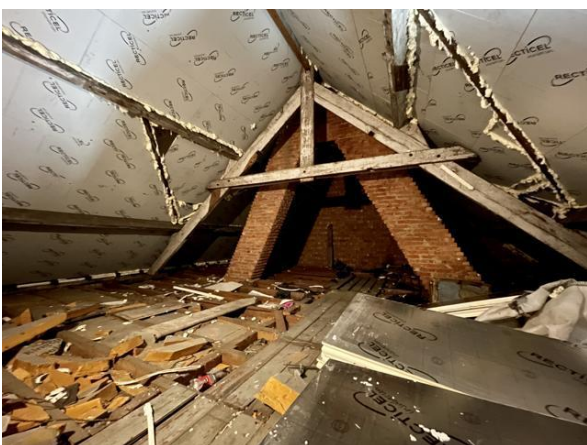
11/11/2021	Toegevoegd
11/11/2021	€224500
18/11/2021	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type vastgoed	Huis
Type markt	Secundair
Staat	Te renoveren
Nuttige vloeroppervlakte	191
Grondoppervlakte	309
Slaapkamers	3
Badkamers	1
Bouwjaar	1949
Terras	ja
EPC	887
KI	503

Foto's



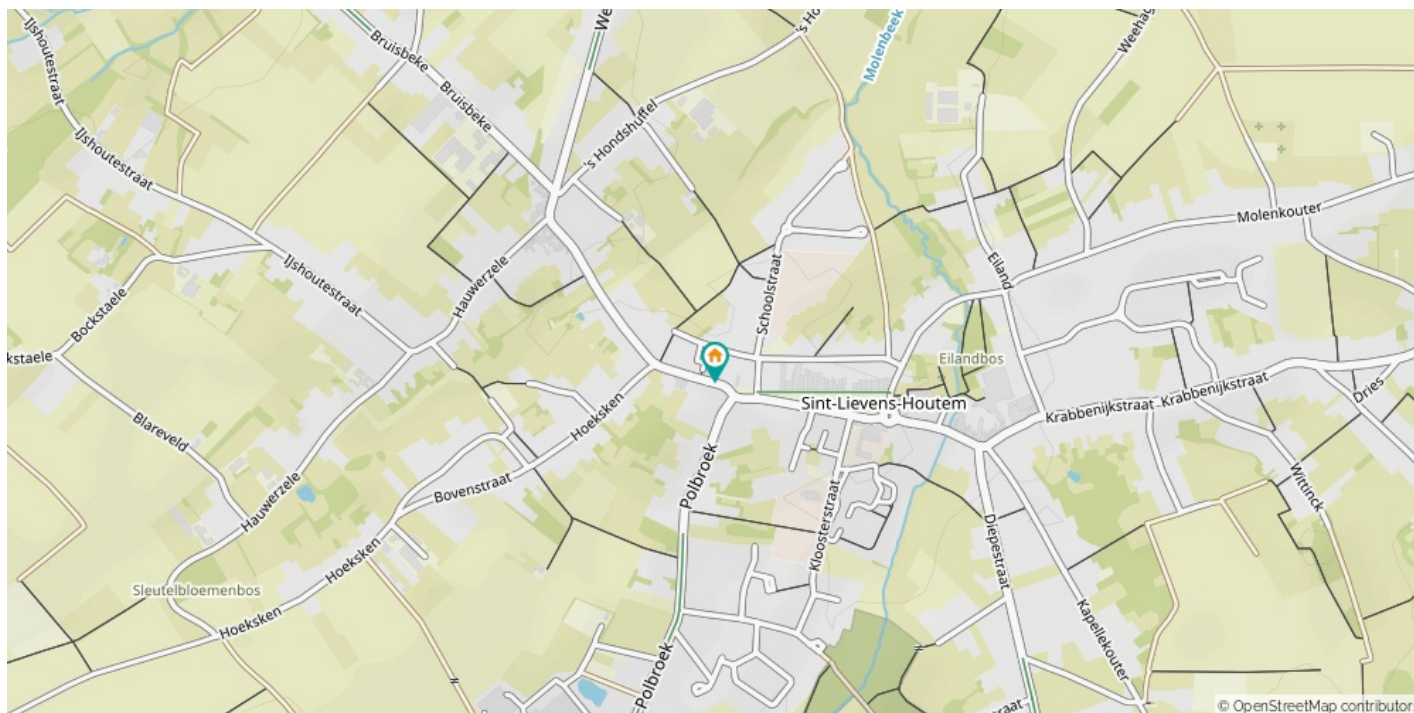




Handelspand - 9520 Sint-Lievens-Houtem

Ligging

Adres	Paardemarkt 1 - 9520 Sint-Lievens-Houtem
Kadastrale ligging	SINT-LIEVENS-HOUTEM 1 AFD/SINT-LIEVENS-HOUTEM/ - C - 0216/00R000



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands

Geschiedenis

23/11/2020	Toegevoegd
23/11/2020	€225000
09/04/2021	€215000
09/04/2021	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type vastgoed	Handelspand
Type markt	Secundair
Staat	Op te frissen
Nuttige vloeroppervlakte	180
Grondoppervlakte	180
Badkamers	1
Terras	ja
EPC	614
KI	1063

NIET VOOR
COMMERCIEEL
GEBRUIK

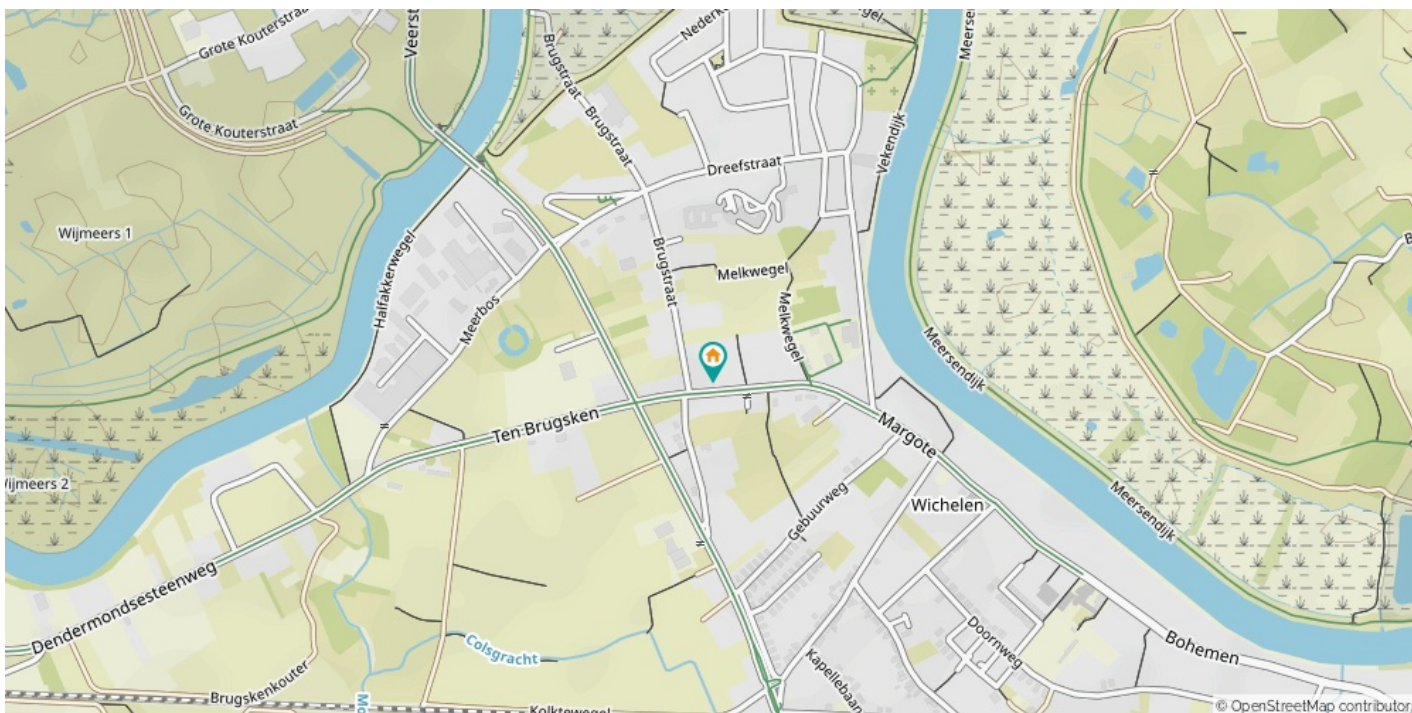
Foto's





Ligging

Adres	Moleken 22 b - 9260 Wichelen
Kadastrale ligging	WICHELEN 1 AFD/WICHELEN/ - A - 0593/00S000



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands

Geschiedenis

30/09/2020	Toegevoegd
30/09/2020	€179000
08/02/2021	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type vastgoed	Gemengd gebruik
Type markt	Secundair
Staat	Te renoveren
Nuttige vloeroppervlakte	158
Grondoppervlakte	196
Slaapkamers	4
Badkamers	1
EPC	1262
KI	475

NIET VOOR
COMMERCIEEL
GEBRUIK

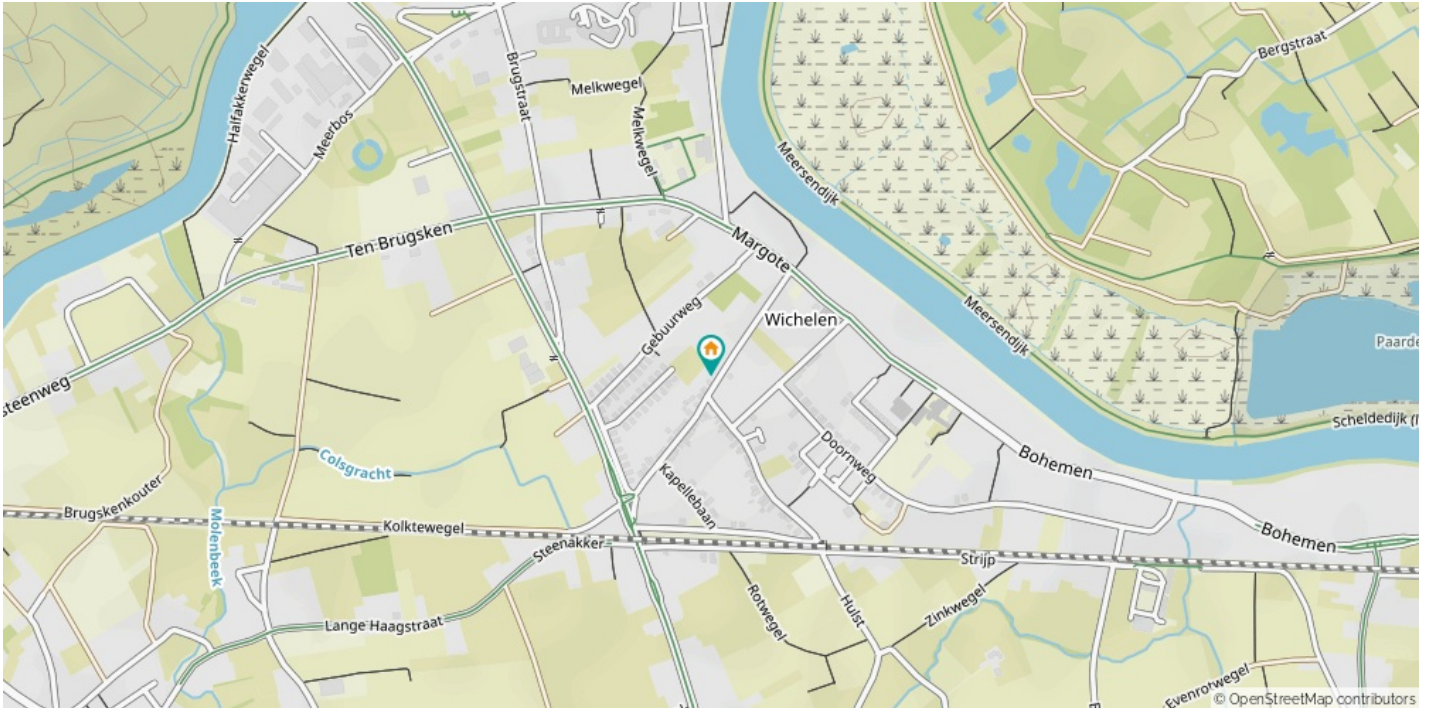
Foto's





Ligging

Adres	Statiestraat 26D - 9260 Wichelen
Kadastrale ligging	WICHELEN 1 AFD/WICHELEN/ - A - 0726/00A002



Transactiegegevens

Koop/huur	Koop
Transactie	Onderhands

Geschiedenis

21/04/2022	Toegevoegd
21/04/2022	€239000
22/05/2022	Laatst gezien

Intrinsieke kenmerken

Type vastgoed	Gemengd gebruik
Type markt	Secundair
Nuttige vloeroppervlakte	206
Grondoppervlakte	210
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Bouwjaar	1954
Terras	ja
EPC	361
KI	671

Foto's







		Grote Steenweg 220	Grote Steenweg 168 Lede	Bohemen 70 Wichelen	ardemarkt 1 Sint-Lievens-Hout	Moleken 22b Wichelen	Statiestraat 26D Wichelen
		vastgoedobject	vergelijkingspunt 1	vergelijkingspunt 2	vergelijkingspunt 3	vergelijkingspunt 4	vergelijkingspunt 5
Verkoopprijs		-	€ 239.500	€ 224.500	€ 215.000	€ 179.000	€ 239.000
Jaar van transactie		2022	2022	2021	2021	2021	2022
Verkoopprijs na prijsindexering			4,49% € 239.500	3,68% € 232.758	4,18% € 223.978	3,68% € 185.584	3,68% € 239.000
A Nuttige vloeroppervlakte		200	160 minder	191 minder	180 minder	158 minder	206 gelijk
B Opp. perceel		183	200 meer	309 meer	180 gelijk	196 meer	210 meer
C Aantal slpkrs		3	3 gelijk	3 gelijk	3 gelijk	4 meer	4 meer
D Aantal badkrs		1	1 gelijk	1 gelijk	1 gelijk	1 gelijk	1 gelijk
E Aantal garages		1	0 minder	1 gelijk	1 gelijk	1 gelijk	1 gelijk
F Aantal bouwlagen		2	2 gelijk	2 gelijk	2 gelijk	2 gelijk	2 gelijk
G Bewoonbare dakverd.		ja	nee minder	nee minder	nee minder	nee minder	nee gelijk
APPRECIATIE GROOTTE	31%	100%	85%	110%	90%	75%	110%
A Bereikbaarheid		OV is matig, mobiscore 6,4	idem	idem	idem	iets beter	iets beter
B Verkeersdrukte		Drukke gewestweg	idem	idem	beter	idem	beter
C Hinder (lawaaï, geur)		Lawaaïhinder en trillingen	idem	idem	beter	idem	minder
D Straatbeeld		beide straatkanten bebouwd	idem	idem	idem	idem	idem
E Parkeermogelijkheden		garage	minder straatparkeren	idem	idem	idem	idem
F Omgeving		Dorpskern	idem	rand van het dorp	idem	idem	idem
G Voorzieningen		Basisvoorzieningen wandel- en fietsafstand	idem	idem	m gemeente iets meer voorziening	idem	idem
APPRECIATIE LIGGING	28%	100%	95%	105%	105%	105%	110%
A Beglazing		Dubbele beglazing, verouderd	dubbele beglazing recenter	idem	idem	dubbele beglazing verouderd	dubbele beglazing verouderd
B Verwarming		Geen CV, elektrische convectoren	beter Gas convectoren	gn cv kachel	beter CV	geen CV	cv gashaard
APPRECIATIE MILIEU	15%	100%	110%	100%	110%	90%	110%
A Ouderdom		Onbekend voor 1962, uitbreiding en verbouwing 1962	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend	onbekend
B Onderhoud		matig	matig	matig	beter	matig	beter
C Algemeen uitzicht		matig	matig	te renoveren	beter	niet goed	matig
APPRECIATIE LEEFTIJD EN STAAT	12%	100%	105%	95%	115%	90%	110%
A Oriëntatie voorgevel		ZZW	ZW gelijk	NO beter	N minder	Z gelijk	ZO gelijk
B Voortuin		Geen	idem	idem	idem	idem	idem
C Tuin		Koer 60 m²	ja 50m²	beter 180 m²	Koer 35 m²	koer 100m²	Tuin 60m²
D Materiaalgebruik		normaal	normaal nieuw dak	verouderd	normaal	verouderd	normaal
E Installaties		verouderd	eerder verouderd elek nieuw	verouderd	minder recent	verouderd/afwezig	eerder verouderd
APPRECIATIE KWALITEIT	14%	100%	110%	110%	110%	85%	105%
TOTALE APPRECIATIE	100%	100%	97%	105%	103%	89%	109%
Gecorrigeerde verkoopprijs			€ 245.767	€ 221.042	€ 217.454	€ 208.873	€ 218.664
Marktwarde		€ 222.360					
			Say: 222 000				

BIJLAGE 6

BIJLAGE 7

BEREKENING RESIDUELE GRONDWAARDE

HO
GENT

01

OPBRENGSTEN

APPARTEMENTEN

APPARTEMENT TYPE 1

Eenheden	
Aantal eenheden	1
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	105,00
Verkoopprijs per m ²	3.000,00
Verkoopprijs per eenheid	315.000,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	
Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	315.000,00

APPARTEMENT TYPE 2

Eenheden	
Aantal eenheden	2
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	90,00
Verkoopprijs per m ²	3.100,00
Verkoopprijs per eenheid	279.000,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	
Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	558.000,00

APPARTEMENT TYPE 3

Eenheden	
Aantal eenheden	1
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	75,00
Verkoopprijs per m ²	3.200,00
Verkoopprijs per eenheid	240.000,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	
Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	240.000,00

GARAGE TYPE 1

Eenheden	
Aantal eenheden	4
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	23.000,00
Inkomst	
Verkopen	92.000,00

GARAGE TYPE 2

Eenheden	
Aantal eenheden	
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	
Inkomst	
Verkopen	0,00

BERGING TYPE 1

Eenheden	
Aantal eenheden	
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	
Inkomst	
Verkopen	0,00

BERGING TYPE 2

Eenheden	
Aantal eenheden	
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	
Inkomst	
Verkopen	0,00

TOTALE OPBRENGST

1.205.000,00

02

KOSTEN

TERREIN

ONTWIKKELING

Ontwikkelingskosten

Bureaus voor ruimtelijke planning en stedenbouw	2.000,00
Bureaus voor topografie	1.500,00
Kosten ontwikkeling	3.500,00

ONDERZOEKEN

Onderzoeken volgens bestek

Archeologisch	
Bodentechnisch	1.000,00
Milieutechnisch	
Kosten onderzoeken	1.000,00

LASTEN

Aanleg wegen

Lengte in lm gemeten vanuit de as van de weg	0
Prijs per lm	1.500,00
Kosten aanleg wegen	0,00

Aanleg groene ruimten

Kosten aanleg groene ruimten volgens bestek	0,00
---	------

Afbraak constructies

Afbraak woning	15.000,00
----------------	-----------

TOTALE KOST

19.500,00

BOUWGERELATEERDE KOSTEN APPARTEMENTEN

CONSTRUCTIEKOSTEN

Constructiekosten onder maaiveld

Bruto vloeroppervlakte in m ²	80,00
Constructieprijs per m ²	1.000,00
Constructiekosten onder maaiveld	80.000,00

Constructiekosten boven maaiveld binnen

Bruto vloeroppervlakte in m ²	415,00
Constructieprijs per m ²	1.400,00
Constructiekosten boven maaiveld binnen	581.000,00

Constructiekosten boven maaiveld buiten

Bruto vloeroppervlakte in m ²	30,00
Constructieprijs per m ²	150,00
Constructiekosten boven maaiveld buiten	4.500,00

Constructiekosten boven maaiveld buiten: terrassen

Bruto vloeroppervlakte in m ²	40,00
Constructieprijs per m ²	800,00
Constructiekosten boven maaiveld buiten	32.000,00

STUDIEKOSTEN

Erelonen architecten

Constructiekosten	665.500,00
Erelonen in % van de constructiekosten	6,00%
Kosten erelonen architecten	39.930,00

Erelonen ingenieurs

Constructiekosten	665.500,00
Erelonen in % van de constructiekosten	2,00%
Kosten erelonen ingenieurs	13.310,00

Erelonen veiligheidscoördinatoren

Constructiekosten	665.500,00
Erelonen in % van de constructiekosten	1,50%
Kosten erelonen veiligheidscoördinatoren	9.982,50

Erelonen andere

Constructiekosten	665.500,00
Erelonen in % van de constructiekosten	
Kosten erelonen andere	0,00

VERZEKERINGEN

Polis 'Alle bouwplaats risico's'

Constructiekosten en studiekosten	728.722,50
Premies in % van de constructiekosten en de studiekosten	1,50%
Kosten polis 'Alle bouwplaats risico's'	10.930,84

Polis 'Decennale aansprakelijkheid'

Constructiekosten en studiekosten	728.722,50
Premies in % van de constructiekosten en de studiekosten	1,50%
Kosten polis 'Decennale aansprakelijkheid'	10.930,84

TOTALE KOST

750.584,18

WERKINGSKOSTEN**CONSULTING**

Erelonen	
Advocaten	
Accountants	
Andere experts	
Kosten erelonen	0,00

TOTALE KOST 0,00**KOSTEN MARKETING EN BEMIDDELING****BEMIDDELING**

Vastgoedmakelaars	
Totaal van de inkomsten	1.205.000,00
Erelonen in % van het totaal van de inkomsten	2,00%
Kosten erelonen vastgoedmakelaars	24.100,00

PUBLICITEIT

Marketing	
Totaal van de inkomsten	1.205.000,00
Kosten in % van het totaal van de inkomsten	1,00%
Kosten marketing	12.050,00

TOTALE KOST 36.150,00**ONVOORZIENE KOSTEN****ONVOORZIENE KOSTEN**

Onvoorziene kosten	
Totaal van de bouwgerelateerde kosten	750.584,18
Onvoorziene kosten in % van de bouwgerelateerde kosten	5,00%
Onvoorziene kosten	37.529,21

TOTALE KOST 37.529,21**FINANCIËLE KOSTEN****INTRESTEN**

Intresten	
De helft van het totaal van de bouwgerelateerde kosten	375.292,09
Intresten %	1,50%
Looptijd van de ontwikkeling in jaren	1,00
Intrestkosten	5.629,38

TOTALE KOST 5.629,38

03

RESULTAAT

OPBRENGSTEN

VERKOPEN

Grondkavels	0,00
Appartementen	1.205.000,00
Woningen	0,00
Seniorenflats	0,00
Studentenkamers	0,00
Winkels	0,00
Kantoren	0,00
KMO-units	0,00
Totaal verkopen	1.205.000,00

KOSTEN

TERREINEN

Ontwikkeling	3.500,00
Onderzoeken	1.000,00
Lasten	15.000,00
Totaal terreinen	19.500,00

BOUWGERELATEERDE KOSTEN

Appartementen	750.584,18
Woningen	0,00
Seniorenflats	0,00
Studentenkamers	0,00
Winkels	0,00
Kantoren	0,00
KMO-units	0,00
Totaal bouwgerelateerde kosten	750.584,18

WERKINGSKOSTEN

Specifieke Consulting	0,00
Totaal werkingskosten	0,00

KOSTEN MARKETING EN BEMIDDELING

Bemiddeling	24.100,00
Publiciteit	12.050,00
Totaal kosten marketing en bemiddeling	36.150,00

ONVOORZIENE KOSTEN

Onvoorziene kosten	37.529,21
Totaal onvoorziene kosten	37.529,21

FINANCIËLE KOSTEN

Intresten	5.629,38
Totaal financiële kosten	5.629,38

ONTWIKKELINGSMARGE

BEOOGDE MARGE (RETURN ON INVESTMENT)

15,00%

RESULTAAT

Opbrengsten		1.205.000,00
Kosten	(-)	849.392,77
Resultaat voor verrekening van de ontwikkelingsmarge	(=)	355.607,23
Ontwikkelingsmarge	(-)	157.173,91
Resultaat na verrekening van de ontwikkelingsmarge	(=)	198.433,32

RESIDUELE GRONDWAARDE

ACQUISITIEKOSTEN IN % VAN DE RESIDUELE GRONDWAARDE

4,00%

RESIDUELE GRONDWAARDE

Resultaat na verrekening van de ontwikkelingsmarge		198.433,32
Acquisitiekosten	(-)	7.632,05
Residuele grondwaarde	(=)	190.801,27

BIJLAGE 8

BEREKENING RESIDUELE GRONDWAARDE

HO
GENT

01

OPBRENGSTEN

APPARTEMENTEN

APPARTEMENT TYPE 1

Eenheden	
Aantal eenheden	
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	0,00
Verkoopprijs per m ²	0,00
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	
Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	0,00

APPARTEMENT TYPE 2

Eenheden	
Aantal eenheden	2
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	90,00
Verkoopprijs per m ²	3.100,00
Verkoopprijs per eenheid	279.000,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	
Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	558.000,00

APPARTEMENT TYPE 3

Eenheden	
Aantal eenheden	1
Oppervlakte en prijs binnen	
Oppervlakte in m ² per eenheid	75,00
Verkoopprijs per m ²	3.200,00
Verkoopprijs per eenheid	240.000,00
Oppervlakte en prijs buiten	
Oppervlakte in m ² per eenheid	

Verkoopprijs per m ²	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	240.000,00

GARAGE TYPE 1

Eenheden	
Aantal eenheden	3
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	11.000,00
Inkomst	
Verkopen	33.000,00

GARAGE TYPE 2

Eenheden	
Aantal eenheden	
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	
Inkomst	
Verkopen	0,00

BERGING TYPE 1

Eenheden	
Aantal eenheden	
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	
Inkomst	
Verkopen	0,00

BERGING TYPE 2

Eenheden	
Aantal eenheden	
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	
Inkomst	
Verkopen	0,00

TOTALE OPBRENGST**831.000,00**

KANTOREN**KANTOOR TYPE 1**

Eenheden	
Aantal eenheden	1
Oppervlakte	
Oppervlakte in m ²	65
Huurprijs op jaarbasis	
Bruto huurprijs per m ²	120,00
BAR	
Bruto Aanvangs Rendement	8,00%
Acquisitiekosten	
Acquisitiekosten	6,00%
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	91.981,13
Inkomst	
Verkopen	91.981,13

KANTOOR TYPE 2

Eenheden	
Aantal eenheden	
Oppervlakte	
Oppervlakte in m ²	
Huurprijs op jaarbasis	
Bruto huurprijs per m ²	
BAR	
Bruto Aanvangs Rendement	
Acquisitiekosten	
Acquisitiekosten	
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	0,00

KANTOOR TYPE 3

Eenheden	
Aantal eenheden	
Oppervlakte	
Oppervlakte in m ²	
Huurprijs op jaarbasis	
Bruto huurprijs per m ²	
BAR	
Bruto Aanvangs Rendement	
Acquisitiekosten	
Acquisitiekosten	
Prijs	
Verkoopprijs per eenheid	0,00
Inkomst	
Verkopen	0,00

TOTALE OPBRENGST

91.981,13

02

KOSTEN

TERREIN

ONTWIKKELING

Ontwikkelingskosten

Bureaus voor ruimtelijke planning en stedenbouw	2.000,00
Bureaus voor topografie	1.500,00
Kosten ontwikkeling	3.500,00

ONDERZOEKEN

Onderzoeken volgens bestek

Archeologisch	
Bodemtechnisch	1.000,00
Milieutechnisch	
Kosten onderzoeken	1.000,00

LASTEN

Aanleg wegen

Lengte in 1m gemeten vanuit de as van de weg	0
Prijs per 1m	1.500,00
Kosten aanleg wegen	0,00

Aanleg groene ruimten

Kosten aanleg groene ruimten volgens bestek	0,00
---	------

Afbraak constructies

Afbraak woning	15.000,00
----------------	-----------

TOTALE KOST

19.500,00

BOUWGERELATEERDE KOSTEN APPARTEMENTEN

CONSTRUCTIEKOSTEN

Constructiekosten onder maaiveld

Bruto vloeroppervlakte in m ²	0,00
Constructieprijns per m ²	850,00
Constructiekosten onder maaiveld	0,00

Constructiekosten boven maaiveld binnen

Bruto vloeroppervlakte in m ²	295,00
Constructieprijns per m ²	1.400,00
Constructiekosten boven maaiveld binnen	413.000,00

Constructiekosten boven maaiveld buiten

Bruto vloeroppervlakte in m ²	40,00
Constructieprijns per m ²	800,00
Constructiekosten boven maaiveld buiten	32.000,00

AANLEGKOSTEN BUITENGEBIED

Aanlegkosten buitengebied

Bruto oppervlakte in m ²	100,00
Prijs per m ²	80,00
Aanlegkosten buitengebied	8.000,00

STUDIEKOSTEN

Erelonen architecten

Constructiekosten	445.000,00
Erelonen in % van de constructiekosten	6,00%
Kosten erelonen architecten	26.700,00

Erelonen ingenieurs

Constructiekosten	445.000,00
Erelonen in % van de constructiekosten	2,00%
Kosten erelonen ingenieurs	8.900,00

Erelonen veiligheidscoördinatoren

Constructiekosten	445.000,00
-------------------	------------

Erelonen in % van de constructiekosten	1,50%
Kosten erelonen veiligheidscoördinatoren	6.675,00
Erelonen andere	
Constructiekosten	445.000,00
Erelonen in % van de constructiekosten	
Kosten erelonen andere	0,00

VERZEKERINGEN

Polis 'Alle bouwplaats risico's'	
Constructiekosten en studiekosten	487.275,00
Premies in % van de constructiekosten en de studiekosten	1,50%
Kosten polis 'Alle bouwplaats risico's'	7.309,13
Polis 'Decennale aansprakelijkheid'	
Constructiekosten en studiekosten	487.275,00
Premies in % van de constructiekosten en de studiekosten	1,50%
Kosten polis 'Decennale aansprakelijkheid'	7.309,13

TOTALE KOST

509.893,25

BOUWGERELATEERDE KOSTEN KANTOREN

CONSTRUCTIEKOSTEN

Constructiekosten onder maaiveld	
Bruto vloeroppervlakte in m ²	80,00
Constructieprijs per m ²	750,00
Constructiekosten onder maaiveld	60.000,00
Constructiekosten boven maaiveld binnen	
Bruto vloeroppervlakte in m ²	
Constructieprijs per m ²	
Constructiekosten boven maaiveld binnen	0,00
Constructiekosten boven maaiveld buiten	
Bruto vloeroppervlakte in m ²	
Constructieprijs per m ²	
Constructiekosten boven maaiveld buiten	0,00

AANLEGKOSTEN BUITENGEBIED

Aanlegkosten buitengebied	
Bruto oppervlakte in m ²	
Prijs per m ²	
Aanlegkosten buitengebied	0,00

STUDIEKOSTEN

Erelonen architecten	
Constructiekosten	60.000,00
Erelonen in % van de constructiekosten	6,00%
Kosten erelonen architecten	3.600,00
Erelonen ingenieurs	
Constructiekosten	60.000,00
Erelonen in % van de constructiekosten	2,50%
Kosten erelonen ingenieurs	1.500,00
Erelonen veiligheidscoördinatoren	
Constructiekosten	60.000,00
Erelonen in % van de constructiekosten	1,50%
Kosten erelonen veiligheidscoördinatoren	900,00
Erelonen andere	
Constructiekosten	60.000,00
Erelonen in % van de constructiekosten	
Kosten erelonen andere	0,00

VERZEKERINGEN

Polis 'Alle bouwplaats risico's'	
Constructiekosten en studiekosten	58.800,00
Premies in % van de constructiekosten en de studiekosten	1,50%
Kosten polis 'Alle bouwplaats risico's'	882,00
Polis 'Decennale aansprakelijkheid'	
Constructiekosten en studiekosten	66.000,00
Premies in % van de constructiekosten en de studiekosten	1,50%
Kosten polis 'Decennale aansprakelijkheid'	990,00

TOTALE KOST

67.872,00

WERKINGSKOSTEN

CONSULTING

Erelonen

Advocaten	
Accountants	
Andere experts	
Kosten erelonen	0,00

TOTALE KOST

0,00

KOSTEN MARKETING EN BEMIDDELING

BEMIDDELING

Vastgoedmakelaars

Totaal van de inkomsten	922.981,13
Erelonen in % van het totaal van de inkomsten	2,00%
Kosten erelonen vastgoedmakelaars	18.459,62

PUBLICITEIT

Marketing

Totaal van de inkomsten	922.981,13
Kosten in % van het totaal van de inkomsten	1,00%
Kosten marketing	9.229,81

TOTALE KOST

27.689,43

ONVOORZIENE KOSTEN

ONVOORZIENE KOSTEN

Onvoorziene kosten

Totaal van de bouwgerelateerde kosten	577.765,25
Onvoorziene kosten in % van de bouwgerelateerde kosten	5,00%
Onvoorziene kosten	28.888,26

TOTALE KOST

28.888,26

FINANCIËLE KOSTEN

INTRESTEN

Intresten

De helft van het totaal van de bouwgerelateerde kosten	288.882,63
Intresten %	1,50%
Looptijd van de ontwikkeling in jaren	1,00
Intrestkosten	4.333,24

TOTALE KOST

4.333,24

03

RESULTAAT

OPBRENGSTEN

VERKOPEN

Grondkavels	0,00
Appartementen	831.000,00
Woningen	0,00
Seniorenflats	0,00
Studentenkamers	0,00
Winkels	0,00
Kantoren	91.981,13
KMO-units	0,00
Totaal verkopen	922.981,13

KOSTEN

TERREINEN

Ontwikkeling	3.500,00
Onderzoeken	1.000,00
Lasten	15.000,00
Totaal terreinen	19.500,00

BOUWGERELATEERDE KOSTEN

Appartementen	509.893,25
Woningen	0,00
Seniorenflats	0,00
Studentenkamers	0,00
Winkels	0,00
Kantoren	67.872,00
KMO-units	0,00
Totaal bouwgerelateerde kosten	577.765,25

WERKINGSKOSTEN

Specifieke Consulting	0,00
Totaal werkingskosten	0,00

KOSTEN MARKETING EN BEMIDDELING

Bemiddeling	18.459,62
Publiciteit	9.229,81
Totaal kosten marketing en bemiddeling	27.689,43

ONVOORZIENE KOSTEN

Onvoorziene kosten	28.888,26
Totaal onvoorziene kosten	28.888,26

FINANCIËLE KOSTEN

Intresten	4.333,24
Totaal financiële kosten	4.333,24

ONTWIKKELINGSMARGE

BEOOGDE MARGE (RETURN ON INVESTMENT)

15,00%

RESULTAAT

Opbrengsten		922.981,13
Kosten	(-)	658.176,19
Resultaat voor verrekening van de ontwikkelingsmarge	(=)	264.804,95
Ontwikkelingsmarge	(-)	120.388,84
Resultaat na verrekening van de ontwikkelingsmarge	(=)	144.416,10

RESIDUELE GRONDWAARDE

ACQUISITIEKOSTEN IN % VAN DE RESIDUELE GRONDWAARDE

4,00%

RESIDUELE GRONDWAARDE

Resultaat na verrekening van de ontwikkelingsmarge		144.416,10
Acquisitiekosten	(-)	5.554,47
Residuele grondwaarde	(=)	138.861,64

