



07/05/2024

# **SCHATTINGSVERSLAG**

Waarden groep 05

Delphine Beaumont, Britt Haesaert, Céline Inghels, Luna Sirejacob

## Inhoud

1. Inleiding.....	4
2. Indelingsplannen.....	6
2.1. Gelijkvloers .....	6
2.2. Eerste verdieping.....	7
2.3. Zolder .....	8
2.4. Kelder .....	8
2.5. Beschrijving ruimtes .....	8
2.6. Oriëntering.....	9
2.7. Algemene afmetingen .....	9
2.8. Bouwtechnische evaluatie .....	10
3. Beschrijving van het vastgoedobject .....	13
3.1. Algemeen .....	13
3.1.1. Foto's vastgoedobject.....	13
3.1.2. Technische gegevens.....	18
3.1.3. Oppervlakte en perceelvorm .....	18
3.1.4. Bodemconditie .....	19
3.1.4.1. Overstromingsrapport .....	19
3.1.4.2. Risicozones overstromingen .....	22
3.1.5. Stedenbouwkundige gegevens .....	23
3.1.5.1. Stedenbouwkundige uittreksel .....	23
3.1.5.2. Gewestplan .....	23
3.1.6. Juridische gegevens .....	24
3.1.6.1. Recht van voorkoop.....	24
3.2. Ligging – omgevingsanalyse .....	25
3.2.1. Locatie Aalter 9880 .....	25
3.2.2. Locatie vastgoedobject .....	25
3.2.3. De ligging op geopunt.....	26
3.2.4. Mobiscore .....	27
3.3. Marktanalyse .....	28
3.3.1. Algemene informatie Aalter .....	28
3.3.2. Evolutie woningprijzen in Aalter .....	31

3.3.3. Invloedrijke parameters .....	32
3.3.4. Doelgroep pand .....	33
3.4. SWOT-analyse.....	34
4. Aanname .....	34
5. Bijzondere aanname .....	34
6. Optimale aanwending.....	35
7. Toelichting van schattingsmethodes .....	36
7.1. Direct vergelijkende methode .....	36
7.2. Intrinsieke methode.....	37
8. Methode van vergelijkingspunten.....	38
8.1. Vergelijkingspanden.....	38
Vergelijkingspunt 1: Kloosterstraat 70 9910 — Aalter .....	38
Vergelijkingspunt 2: Knokstraat 41 C 9880 Aalter .....	39
Vergelijkingspand 3: Sterrewijk 44, 9880 Aalter .....	40
Vergelijkingspand 4: Steenweg op Deinze 160, 9880 Aalter .....	41
Vergelijkingspunt 5: Brielstraat 33, Aalter.....	42
8.2. Matrix vergelijkende methode .....	43
8.3. Berekening Index .....	44
9. Intrinsieke waarde (analytische methode) .....	45
10. Eindconclusie.....	49
11. Bijlagen .....	50
11.1 Bodemattest .....	50
11.2. Energieprestatiecertificaat .....	51
11.3. Elektriciteitskeuring .....	52
11.4. Asbestattest .....	53
11.5. Vastgoedinformatie .....	54
11.6. Eigendomstitel.....	55
11.7. Kadastrale legger .....	56
11.8. Keuring stookolietank .....	57

## 1. Inleiding

Op 22 maart 2023 zijn wij, vier studenten (Britt, Céline, Luna & Delphine) die Bachelor Vastgoed studeren aan HoGent, op plaats bezook geweest naar een pand gelegen in de Loskaaistraat 9 in Aalter (9880).

Doel van de taxatie: Dit schattingsverslag heeft als doel een objectieve en precieze beoordeling te bieden van de marktwaarde van een vastgoedobject. Het is ontworpen om potentiële kopers, verkopers en andere belanghebbenden te voorzien van waardevolle informatie over de geschatte waarde van het onroerend goed.

Taxateurs:

Britt Haesaert  
0472 36 12 85



Céline Inghels  
0472 63 52 85



Luna Sirejacob  
0472 36 12 58



Delphine Beaumont  
0472 12 32 25



Taxatiestandaarden:

Waardebegrip: De marktwaarde wordt in dit schattingsverslag getaxeerd. Dit bedrag vertegenwoordigt de geschatte prijs waarvoor de woning op de datum van taxatie door een bereidwillige koper zou kunnen verkocht worden.

Identificatie van de aanvrager: Dhr. en mevr. Cannoot

Dhr. en mevr. Cannoot hebben onlangs een nieuwe woning aangekocht. Wegens definitieve verhuis moet de woning gelegen te Loskaaistraat 9, 9880 Aalter worden verkocht.

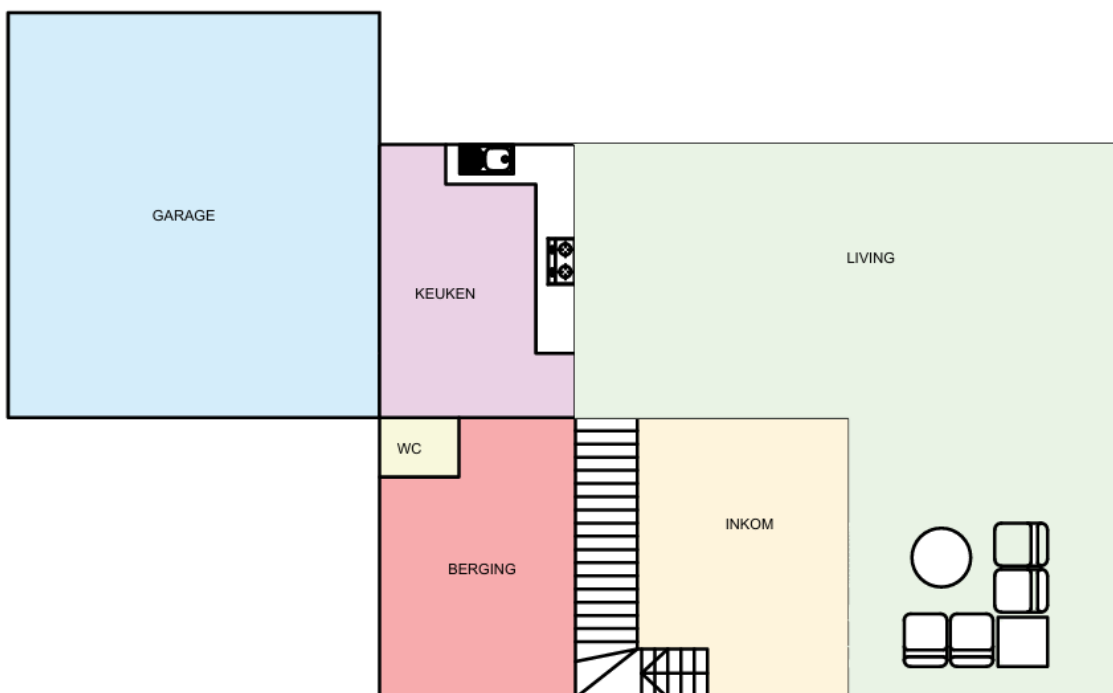
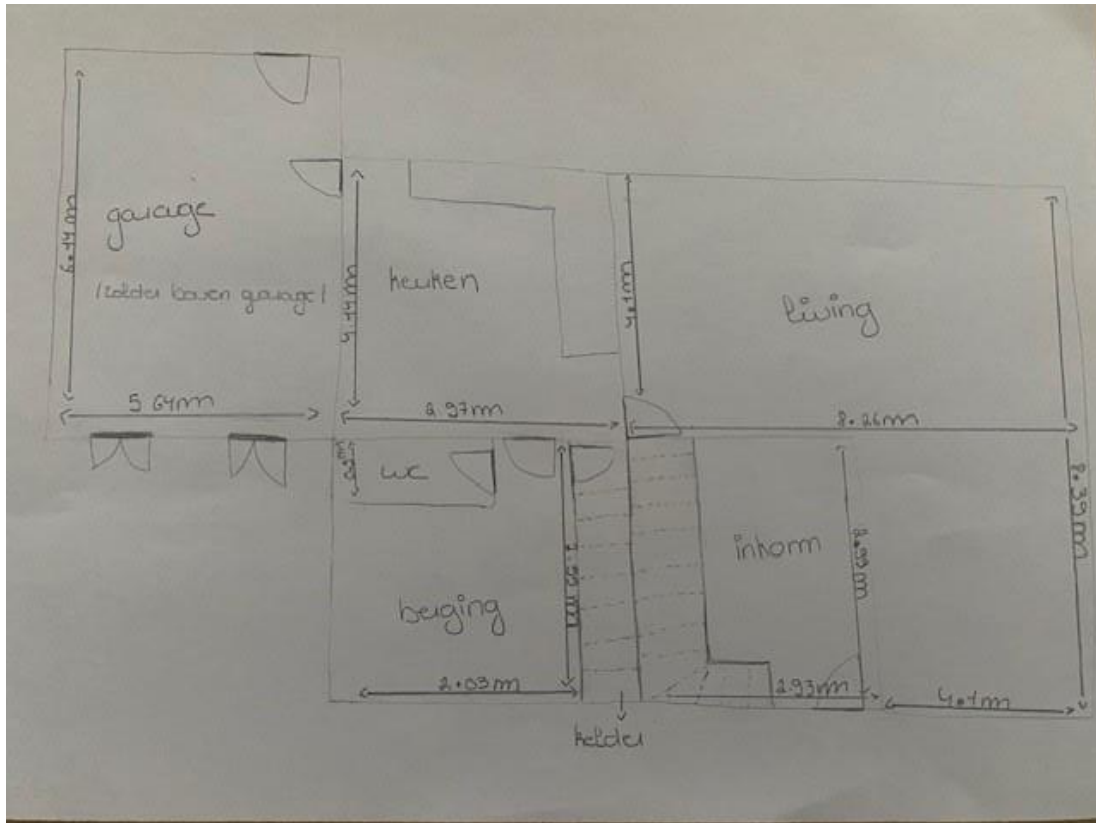
Taxatiedatum en plaatafstapping: 22/03/2023

Vastgoedobject: woning

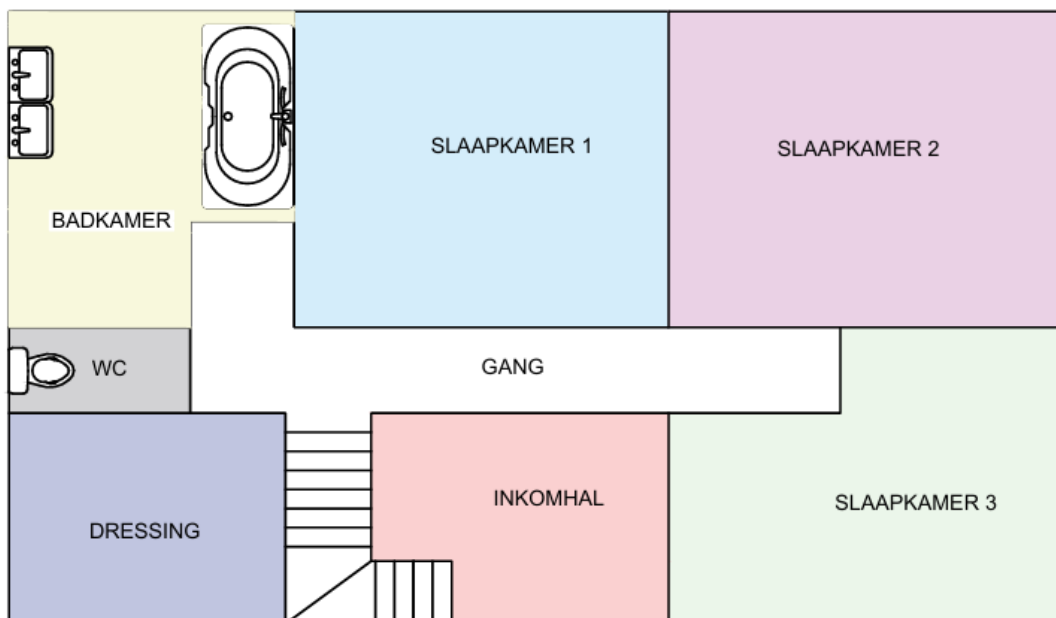
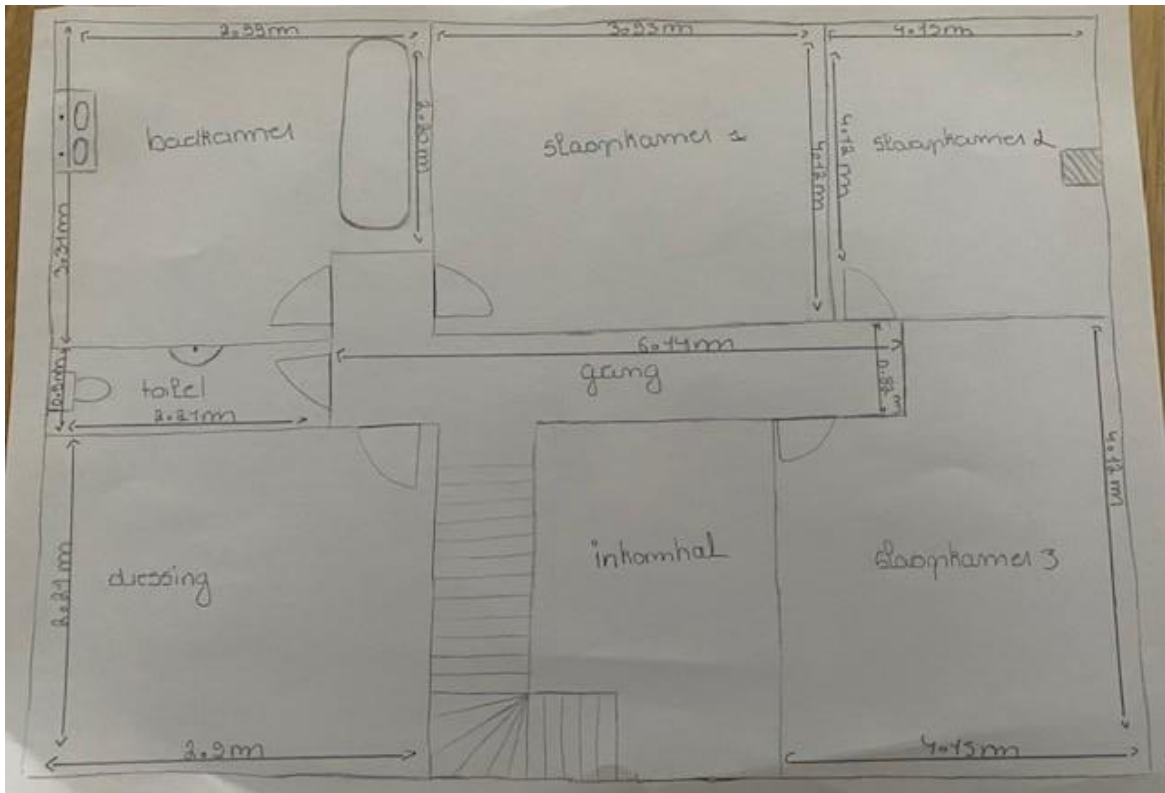
Onroerend goed gelegen te: Loskaaistraat 9, 9880 Aalter

## 2. Indelingsplannen

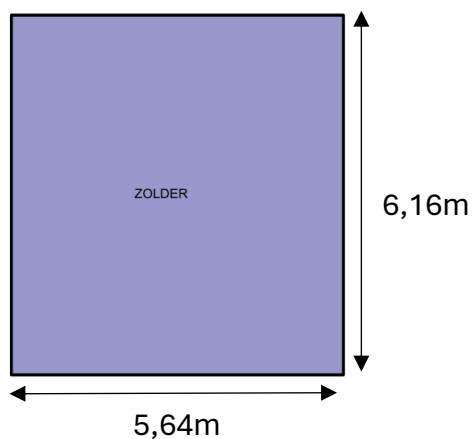
### 2.1. Gelijkvloers



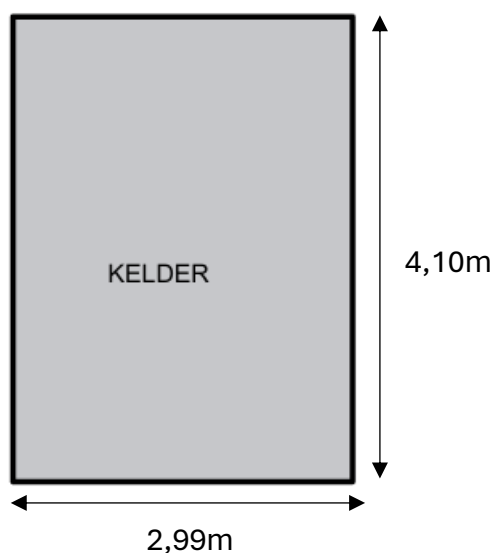
## 2.2. Eerste verdieping



### 2.3. Zolder



### 2.4. Kelder



### 2.5. Beschrijving ruimtes

U betreedt de woning via een ruime, statige inkomhal die leidt naar de woonkamer met prachtig uitzicht op de tuin. Hier bevindt zich ook een aansluitende eetkamer of leeshoek, een keuken met alle nodige voorzieningen, een wasplaats met wasmachineaansluiting, een apart toilet, een droge kelder en een zeer ruime dubbele garage met poort.

Op de eerste verdieping leidt een overloop met een authentieke ingewerkte boekenkast naar de 4 ruime slaapkamers, een badkamer met dubbele lavabo en ligbad, een apart toilet en toegang tot de bergzolder. De Zuidgerichte tuin is volledig afgesloten en beschikt over een ruim tuinhuis.

## 2.6. Oriëntering

Voorgevel	Noord
Achtergevel	Zuid
Linkerzijgevel	Westen
Rechterzijgevel	Oosten
Tuin en terras	Zuid
Tuinhuis	Zuidoost
Garage	Noord
Oprit	Noord

## 2.7. Algemene afmetingen

Gevelbreedte voorzijde	1781 mm
Gevelbreedte achterzijde	1781 mm
Gevelbreedte zijkant links	1315 mm
Gevelbreedte zijkant rechts	900 mm
Muurdikte	31 mm
Perceeloppervlakte	1585 m <sup>2</sup>
Bebouwde oppervlakte	229 m <sup>2</sup>
Tuinhuis	22,5 m <sup>2</sup>

## 2.8. Bouwtechnische evaluatie

### Bouwtechnische evaluatie van een woning

Beoordeling:      goed:                      prima staat  
                          middel:                      herstelbaar  
                          slecht:                        te vernieuwen

BUITEN			GOED	MIDDEL	SLECHT
DAK	Schoorstenen	metselwerk voegwerk	X	X X	
	Dakbedekking	loodaansluiting ligging pannen aansluiting <del>voorstel</del> vorsten			
	Platte daken	ouderdom- bedekking- houtrot	X		
	Dakkapellen /dakramen	lekkages <u>aansluitingen</u>			
	Goten en aflopen	afwatering bevestiging			
GEVELS	Voorgevel	scheuren* voegen waterdichtheid schilderwerk	X		
	Achtergevel				
	Zijgevel				
	Rollagen (doorzakking)				
	Lintelen (betondekking)				
	Balkon/terras	afsluiting afwatering			
	Raamdorpels				
RAMEN SCHUIFRAMEN	Kwaliteit, staat Houtrot, klemmend Geleiding, vergrendeling Beglazing	<u>enkel</u> <u>dubbel</u> (condens)	X	X X	X
	Schilderwerk Raamdorpels		X		
DEUREN/ POORTEN	Kwaliteit Houtrotting Schilderwerk		n.v.t n.v.t	X	

\* Let op! Scheurvorming boven of onder raam- of deurkozijnen kan op ernstige gebreken wijzen.

BINNEN 1		GOED	MIDDEL	SLECHT
BINNENDEUREN	Kwaliteit Hang- en sluitwerk Sloten	X		
SANITAIR	Spoelbak keuken Wastafels WC spoelbak Ligbad /zitbad/ douche Kranen Kit Waterleidingen : waterhardheid, kalk Waterafvoer Riolering	X  X	X	X
KEUKEN	Vloer, wand, <u>plafond</u> : vocht / schimmel Kastdeuren, laden Werkblad, toestellen	X		
BADKAMER	Vloer, wand, <u>plafond</u> : vocht / schimmel			
ELEKTRICITEIT	Vermogen, ouderdom, hoeveelheid Veiligheid Aardlekschakelaar, zekeringen Elektriciteitsattest (aanwezig, maar negatief besluit)		X	X X
KELDER	Verluchting Waterdichtheid			X
CENTRALE- VERWARMING	Ouderdom Onderhoud Roest radiatoren Voldoende Zwaar Attest stookolietank Gevaar koolmonoxidevergiftiging	X	X X	X
ISOLATIE	Warmte Koudebruggen Vocht Geluid (appartementen) Energieprestatiecertificaat (F)	X	X X	X

BINNEN 2		GOED	MIDDEL	SLECHT
KAP	Spanten /gordingen Keper /panlatten Onderdakplaat Isolatie Dakraam /kapel Zoldervloer	Aantasting hout Boktor, houtrot  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Niet waarneembaar</div>	X	
BOVEN- VERDIEPING	Wanden  Plinten Tegelwerk Plafonds Plankenvloer zwaarste balklaag <u>aantasting hout</u> Betonchape /vloertegels Vloerbedekking	Kwaliteit Scheuren Vocht Schilder- behang	X   X	X
TRAPPEN	Naar verdieping Keldertrap			X
BENEDEN- VERDIEPING	Wanden  Plafonds Vloeren en plinten Dorpels Venstertabletten	Kwaliteit Schilder- behang	X   X	X X
ROND HET HUIS	Tuin Afsluitingen Opritte, terrassen	Verzakkingen	X	X

### 3. Beschrijving van het vastgoedobject

#### 3.1. Algemeen

Ruime en stevige te renoveren woning gelegen aan de Loskaaistraat 9 in het hart van Aalter. Met 4 royale slaapkamers en een riante, zonovergoten tuin biedt dit pand een unieke kans voor wie op zoek is naar een project met potentieel.



#### 3.1.1. Foto's vastgoedobject

- Garage/ grote opbergplaats: zeer ruime (dubbele) garage met poort



- Zolder



- Ruime statige inkomhal



➤ Woonkamer



➤ Extra ruimte in woonkamer



⇒ Woonkamer met zicht op de tuin en met aansluitende eetkamer/ leeshoek

➤ Keuken, met alle voorzieningen



➤ Slaapkamer 1



➤ Slaapkamer 2



➤ Slaapkamer 3



➤ Dressing



➤ Badkamer, met dubbele lavabo en ligbad



➤ Wasplaats, met aansluiting voor machine



➤ Apart toilet met lavabo



➤ Kelder, droog



➤ Tuin



Bron: <https://heritagevastgoed.be>

Deze professionele foto's hebben wij gehaald van Heritage vastgoed, een vastgoedkantoor, die het pand ter beschikking stelt via hun website

3D beelden:

Hoe het er uit kan zien na mogelijks renovatie – potentieel



Bron : <https://heritagevastgoed.be>

### 3.1.2. Technische gegevens

Deze woning is uitgerust met een aantal technische kenmerken die de moeite waard zijn om te benadrukken. Allereerst wordt de verwarming van de woning verzorgd door een centraal verwarmingssysteem dat werkt op stookolie, wat zorgt voor een gelijkmatige verspreiding van warmte door de hele woning. Bovendien zijn alle ramen voorzien van dubbele beglazing, wat niet alleen bijdraagt aan een betere isolatie en dus energie-efficiëntie, maar ook zorgt voor een aangename akoestische omgeving.

Een ander interessant aspect van deze woning is de aanwezigheid van een regenwaterput, die aangesloten is op het waterafvoersysteem. Dit biedt de mogelijkheid om regenwater op te vangen en te hergebruiken voor diverse taken, wat niet alleen goed is voor het milieu, maar ook kan helpen om de waterrekening te verlagen.

Wat betreft de energiezuinigheid van de woning, is het belangrijk om te vermelden dat het EPC-label is beoordeeld als F, met een score van 567 kWh/m<sup>2</sup>. Hoewel dit aangeeft dat er ruimte is voor verbetering op het gebied van energie-efficiëntie, biedt het ook kopers de mogelijkheid om te investeren in renovaties die de energieprestaties van de woning kunnen verbeteren en daarmee de operationele kosten kunnen verlagen.

Op dit moment zijn stedenbouwkundige inlichtingen in aanvraag, wat betekent dat bepaalde details met betrekking tot bouwvoorschriften en vergunningen nog niet volledig beschikbaar zijn. Echter, de watertoets geeft aan dat zowel het perceel als het gebouw een lage kwetsbaarheid hebben voor wateroverlast, wat geruststellend is in termen van veiligheid en bescherming tegen mogelijke overstromingen.

Dit pand is onderhevig aan de renovatieverplichting die door de Vlaamse Overheid wordt opgelegd. Check de website van het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap voor meer informatie.

### 3.1.3. Oppervlakte en perceelvorm

Deze woning biedt een ruime en comfortabele leefruimte, met een bewoonbare oppervlakte van 229 vierkante meter. Daarnaast strekt het perceel waarop de woning zich bevindt zich uit over een indrukwekkende oppervlakte van 1585 vierkante meter. Met deze royale afmetingen biedt de woning voldoende ruimte voor allerlei activiteiten, zowel binnen als buiten, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen die op zoek zijn naar een ruime en veelzijdige woonomgeving.



### 3.1.4. Bodemconditie

Het pand gelegen aan Loskaaistraat 9 in Aalter beschikt over een gunstige bodemconditie die belangrijk is voor diverse aspecten van het vastgoed. De bodemkwaliteit van een locatie speelt namelijk een cruciale rol bij de stabiliteit van de constructies en de mogelijkheid om tuinen of groenvoorzieningen aan te leggen.

Het terrein rondom het pand vertoont een goede bodemgesteldheid die gunstig is voor verschillende doeleinden. De bodem is goed doorlatend, wat kan helpen bij het afvoeren van regenwater en het voorkomen van wateroverlast. Dit draagt bij aan een gezonde groei van planten en gras in de tuin, waardoor het pand een aantrekkelijke buitenruimte biedt voor ontspanning en recreatie.

Bovendien biedt de stabiele bodemconditie een solide basis voor de constructie van het pand zelf. Een stevige ondergrond is essentieel voor de structurele integriteit van het gebouw en kan bijdragen aan een langdurige levensduur.

Kortom, de bodemconditie van het pand aan Loskaaistraat 9 in Aalter wordt gekenmerkt door zijn geschiktheid voor diverse doeleinden, van tuinaanleg tot constructie, en draagt bij aan de algehele kwaliteit en aantrekkelijkheid van het vastgoed.

#### 3.1.4.1. Overstromingsrapport

Een overstromingsrapport is een document dat de overstromingsgevoeligheid van een bepaald gebied of een specifiek vastgoedobject beoordeelt. Het rapport geeft inzicht in de potentiële risico's en gevaren van overstromingen voor het betreffende gebied, vaak gebaseerd op historische gegevens, hydrologische modellen en topografische informatie.

Het doel van een overstromingsrapport is om potentiële kopers, huurders, ontwikkelaars, verzekeringsmaatschappijen en andere belanghebbenden te informeren over de mate van overstromingsgevaar en de mogelijke impact ervan op het vastgoed. Het rapport kan verschillende aspecten behandelen, zoals de kans op overstromingen, de verwachte waterdiepte, mogelijke schade aan gebouwen en infrastructuur, en aanbevolen maatregelen om het risico te verminderen.

Overstromingsrapporten worden vaak gebruikt bij vastgoedtransacties, ruimtelijke planning en besluitvormingsprocessen om de veiligheid en leefbaarheid van een gebied te waarborgen. Ze kunnen ook worden gebruikt om de premies voor overstromingsverzekeringen te bepalen.

#### OVERSTROMINGSRAPPORT 03-05-2024

##### Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Aalter				
Afdeling	3	Sectie	H	Perceelnummer	0451/00M004
Aantal gebouwen op dit perceel	1				
Waterbeheerder(s)	Aalter				



##### Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	A
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen

A. geen overstroming gemiddeld B. kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C. kleine kans op overstromingen D. middelgrote kans op overstromingen

**Te gebruiken symbool voor informatieplicht:** geen verplicht symbool

##### Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

Gebouw ID	Score
13596685	A

Detailkaarten:

### Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



### Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



### Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



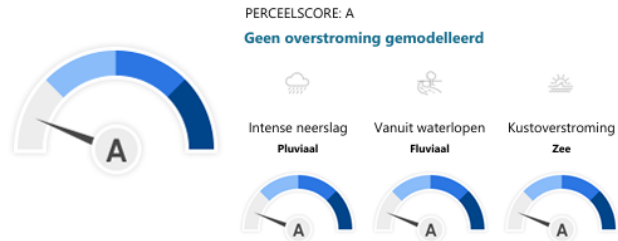
#### Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

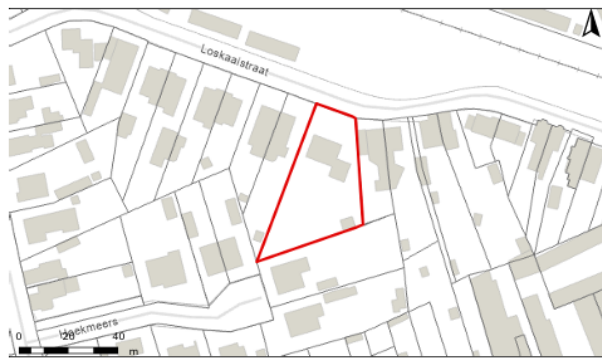
# PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Aalter, afdeling 3, sectie H met perceelnummer 0451/00M004

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



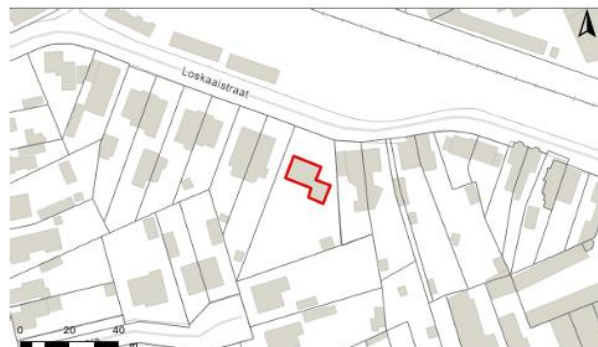
# SCORE GEBOUW 13596685

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 13596685

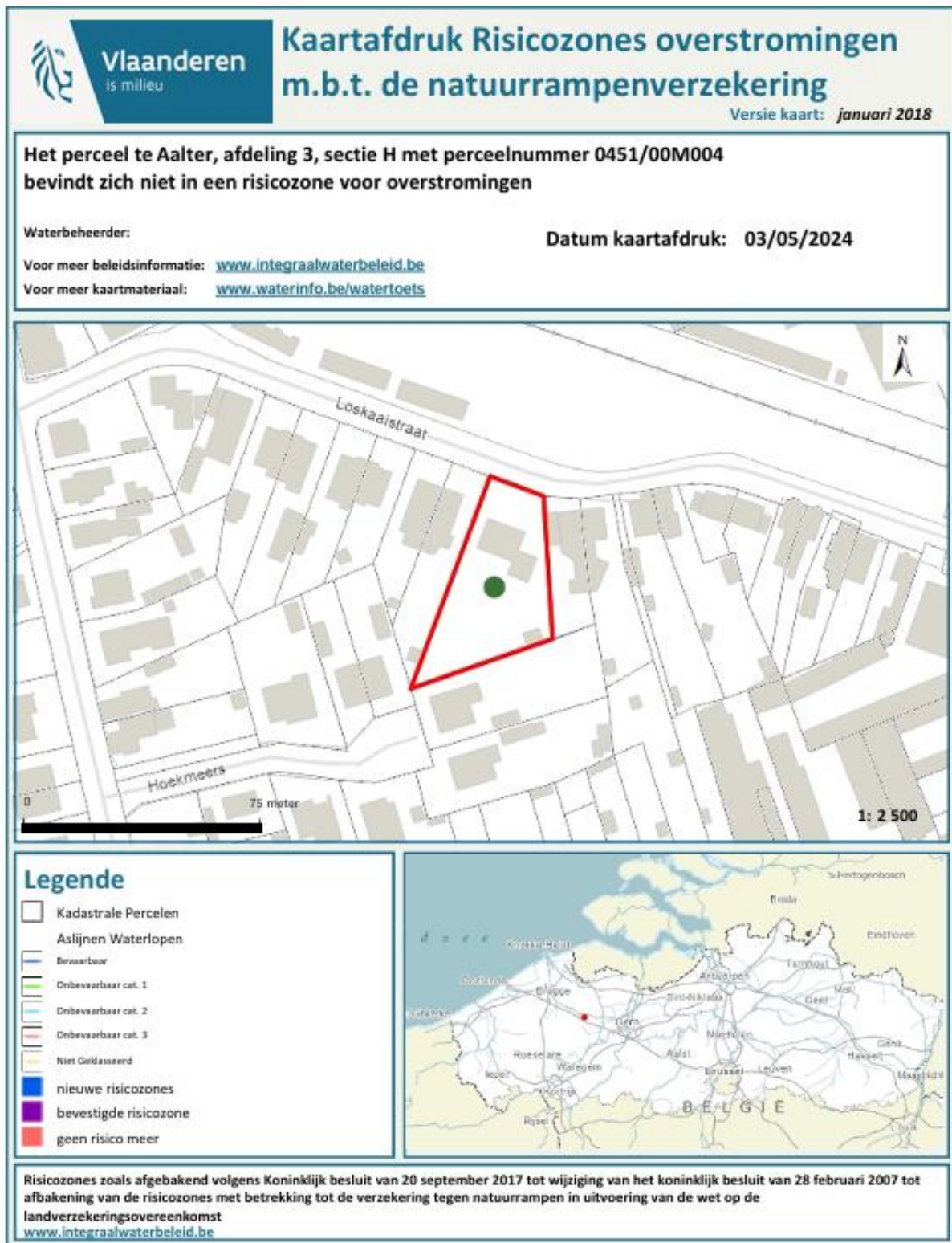
Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een score toegekend aan uw woning of perceel.



A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen



### 3.1.4.2. Risicozones overstromingen



Bron: <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>

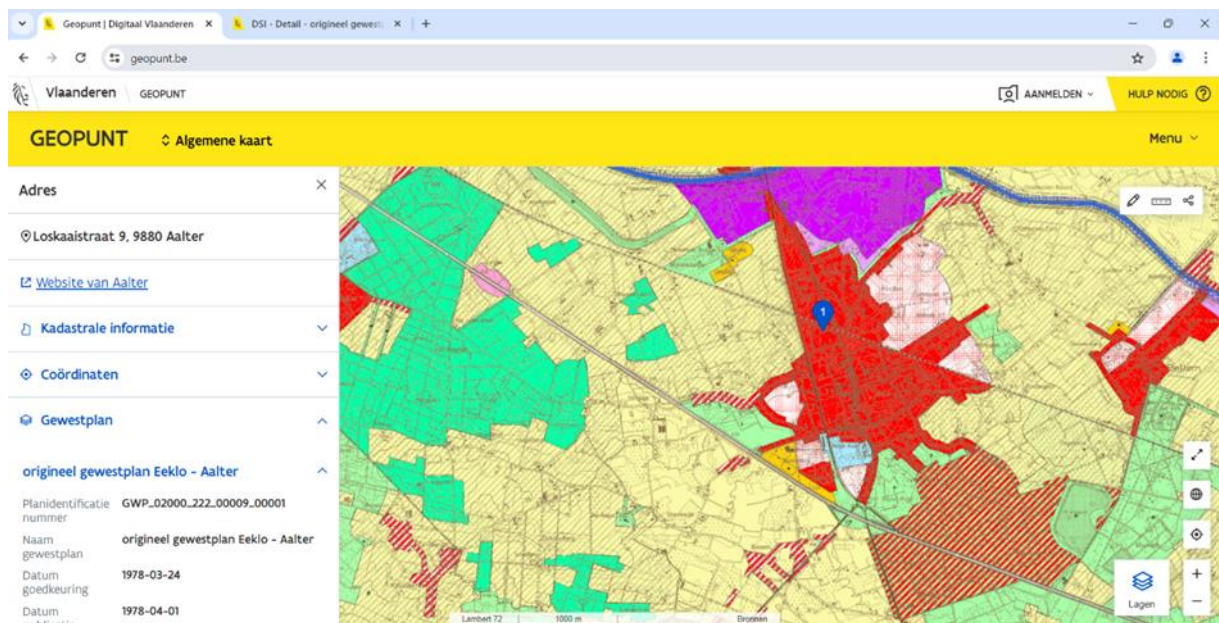
## 3.1.5. Stedenbouwkundige gegevens

### 3.1.5.1. Stedenbouwkundige uittreksel

Op 6 november 2023 werd het stedenbouwkundig uittreksel aangevraagd voor het betreffende pand. De gemeente Aalter heeft dit vervolgens op 8 november 2023 afgeleverd. Dit uittreksel biedt belangrijke informatie over de stedenbouwkundige situatie en eventuele vergunningen die van toepassing zijn op het pand.

### 3.1.5.2. Gewestplan

Een gewestplan is een ruimtelijk planningsinstrument in België dat door de bevoegde overheid van een gewest wordt opgesteld. Het bepaalt de ruimtelijke bestemmingen en voorschriften voor een specifiek gebied. Het doel is om de duurzame ontwikkeling van het grondgebied te reguleren door verschillende zones vast te leggen voor wonen, industrie, landbouw, natuur, enzovoort. Op die manier wordt gestreefd naar een evenwichtige en harmonieuze inrichting van het gebied, waarbij diverse belangen worden afgewogen en conflicten worden voorkomen. Volgens het gewestplan ligt de woning, gelegen te Loskaaistraat 9 in Aalter, in een woongebied.



Bron:

[https://www.geopunt.be/?service=https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraadpleegdienstenmercatorgeocachepubliek%2Fservice%2Fwmts%3Flayers%3Dlu%3Alu\\_gwp\\_rv\\_raster](https://www.geopunt.be/?service=https%3A%2F%2Fwww.mercator.vlaanderen.be%2Fraadpleegdienstenmercatorgeocachepubliek%2Fservice%2Fwmts%3Flayers%3Dlu%3Alu_gwp_rv_raster)

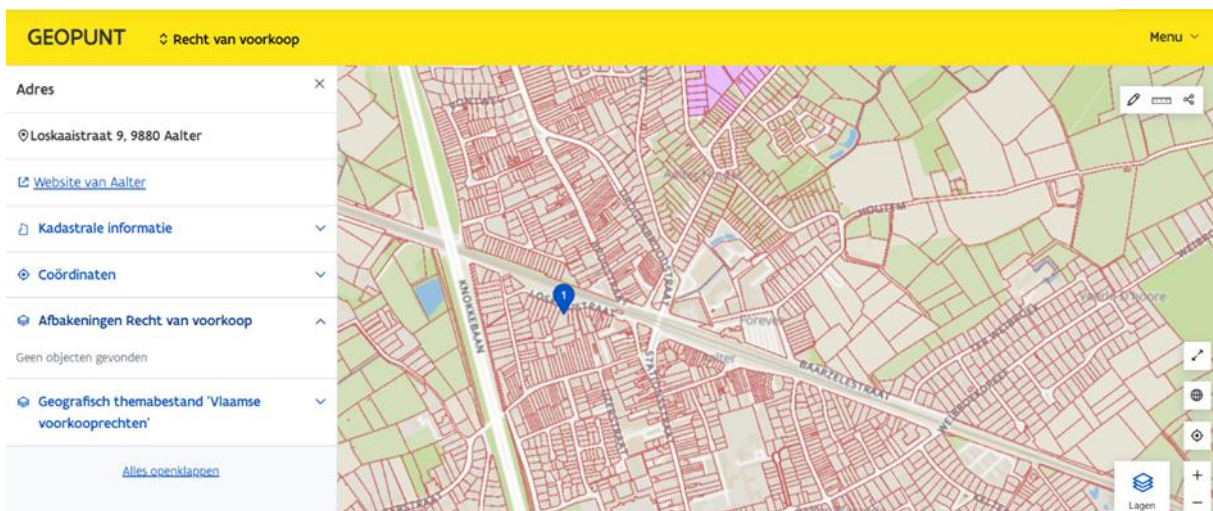
Bron: <https://nl.wikipedia.org/wiki/Gewestplan>

## 3.1.6. Juridische gegevens

### 3.1.6.1. Recht van voorkoop

Het recht van voorkoop geeft bepaalde overheidsinstanties voorrang bij de aankoop van grond of gebouwen in bepaalde gebieden. Deze instanties kunnen de aangeboden eigendommen kopen tegen dezelfde prijs en voorwaarden als een potentiële koper. Het doel is om de openbare belangen te behartigen, zoals natuurbehoud, ruimtelijke ordening, en huisvestingsbeleid. Eigenaars in gebieden waar dit recht geldt, moeten de begunstigden van het voorkooprecht eerst de kans geven om hun recht uit te oefenen voordat ze aan anderen verkopen.

Er is geen voorkooprecht van toepassing op deze woning.



Bron: <https://www.geopunt.be/recht-van-voorkoop>

Bron: <https://www.vlaanderen.be/recht-van-voorkoop-in-vlaanderen-rvv>

## 3.2. Ligging – omgevingsanalyse

### 3.2.1. Locatie Aalter 9880



Bron: <https://mijnplatteland.com/meetjesland/aalter/nl/index.php>

### 3.2.2. Locatie vastgoedobject

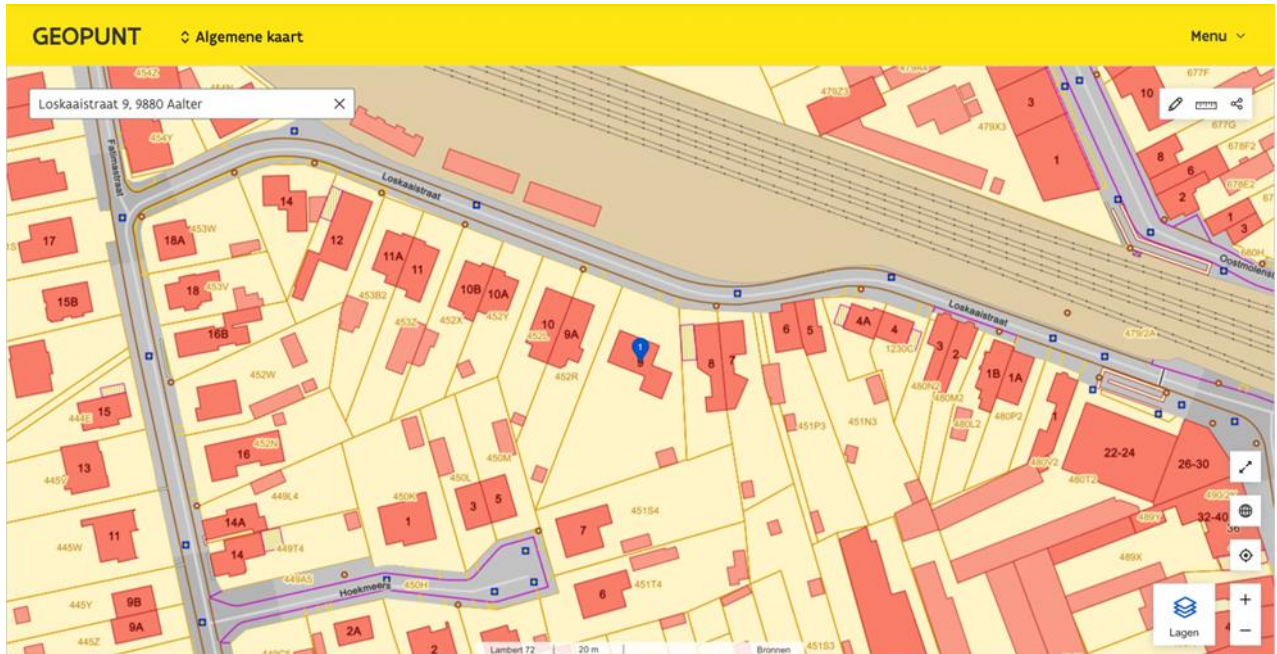
De ligging van de woning, Loskaaistraat in Aalter, is werkelijk ideaal. Op wandelafstand van het centrum, scholen, winkels, muziekacademie en bibliotheek. Ook het station van Aalter, verschillende invalswegen en de op- en afrit van de snelweg gemakkelijk bereikbaar.



Bron: <https://heritagevastgoed.be>

### 3.2.3. De ligging op geopunt

Geopunt maakt het mogelijk om gegevens uit verschillende bronnen te combineren en inzicht te krijgen in de waarde, de eigenschappen en de bruikbaarheid van het terrein.



**GEOPUNT** Algemene kaart

Adres

[Website van Aalter](#)

**Kadastrale informatie**

CaPaKey: **44503H0451/00M004**

Gemeente: **Aalter** - NIS-code 44084

Afdeling: **AALTER 3 AFD** - NIS-code 44503

Sectie: **H**

Perceel: **0451/00M004**

Adres: **Loskaaistraat 9, 9880 Aalter**

**Coördinaten**

Lambert 72: **85 174,24 m - 198 460,16 m**

WGS84 DMS: **51°5'33,43"NB - 3°26'36,27"OL**

WGS84 graden: **51,092619° - 3,443408°**

Web Mercator: **383 318,46 m - 6 637 693,38 m**

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

Bron: <https://www.geopunt.be>

### 3.2.4. Mobiscore

Een Mobiscore is een score die wordt toegekend aan een bepaalde locatie op basis van de bereikbaarheid en de nabijheid van verschillende voorzieningen en diensten, zoals winkels, scholen, openbaar vervoer, groene zones en meer. Het doel van de Mobiscore is om de mobiliteitskwaliteit van een bepaalde locatie te beoordelen en mensen te helpen bij het kiezen van een woonplaats.

De score wordt meestal uitgedrukt op een schaal van 0 tot 10, waarbij een hogere score duidt op een betere bereikbaarheid en meer voorzieningen binnen handbereik. Een locatie met een hoge Mobiscore wordt beschouwd als goed bereikbaar met verschillende transportmiddelen, waaronder te voet, met de fiets, het openbaar vervoer of met de auto.



Bron: <https://mobiscore.omgeving.vlaanderen.be>

Deze website is een tool waarbij je makkelijk de mobiscore van een pand kan berekenen. Het geeft weer dat de woning gelegen in de Loskaaistraat in Aalter redelijk goed, maar niet uitstekend scoort qua mobiliteit in Vlaanderen.

## 3.3. Marktanalyse

### 3.3.1. Algemene informatie Aalter

De ligging is de grootste troef van Aalter op de markt. Het ligt pal tussen Gent en Brugge, steden die een pak duurder zijn. Ook de bereikbaarheid is belangrijk. Met de autosnelweg E40, drie stations, en een snelle verbinding naar Deinze, Tielt, Eeklo en Maldegem. Er is veel werkgelegenheid met grote bedrijven als Buurtslagers, Campina en woonzorgcentrum Veilige Have. Ook zijn er heel wat faciliteiten: van een zwembad en goede kinderopvang tot heel wat scholen en veel horeca. Aalter heeft de voordelen van een stad, zoals nabijheid en bereikbaarheid. Maar ook de voordelen van een dorp, zoals de gezelligheid en groene omgeving.”

In elke gemeente vind je een verscheidenheid aan woningen, maar wat de miljoenenpanden betreft, valt op dat gemeentes als Aalter, Adegem en Lembeke vaak terugkomen. Richting Deinze-Gent springen gemeentes als Sint-Denijs-Westrem, Sint-Martens-Latem en Drongen er sterk bovenuit.

Mensen kiezen voor regio Meetjesland, omwille van de rust. In Aalter heb je de rust, maar zit je ook vlug op de E40.

Bronnen:

<https://www.hln.be/aalter/op-huizenjacht-in-aalter-alle-voordelen-van-een-stad-gecombineerd-met-gezelligheid-van-een-dorp>

[https://www.standaard.be/cnt/dmf20220410\\_](https://www.standaard.be/cnt/dmf20220410_)



### 3.3.1.1. Aantal inwoners en leeftijdscategorieën

#### Aantal inwoners:

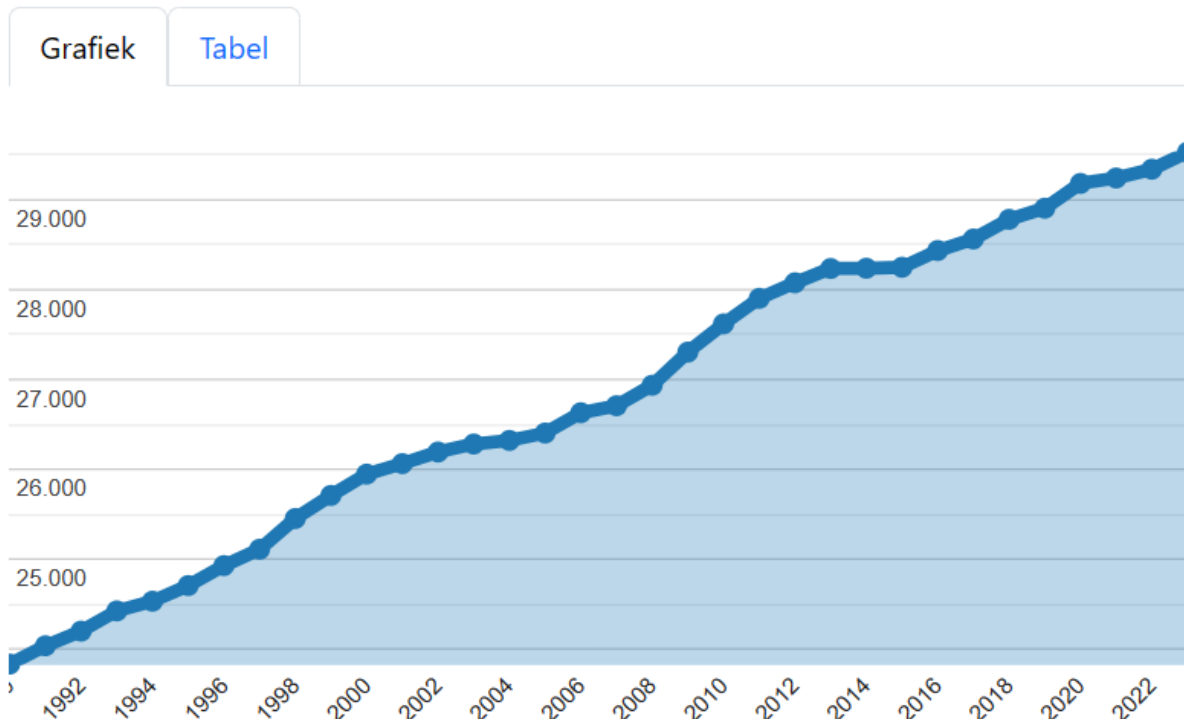
Met een huidige bevolking van 29.718 inwoners, blijft Aalter al zeventien opeenvolgende jaren een gestage groei doormaken. Deze indrukwekkende toename is niet alleen een statistiek, maar een levendige weerspiegeling van de aantrekkingskracht van deze gemeente. Aalter heeft zich gevestigd als een ware magneet voor mensen die op zoek zijn naar een ideale plek om te wonen, werken en ontspannen.

De dynamiek van deze groei is overal zichtbaar, met bouwprojecten die het landschap van de gemeente voortdurend transformeren. Slechts acht jaar geleden kon men nog rustige grazende koeien zien in de weiden rond het station, maar vandaag de dag is deze plek getransformeerd tot een bruisend centrum met moderne appartementen, diverse winkels en levendige recreatiecentra.

Deze transformatie is niet alleen een teken van vooruitgang, maar ook van de evolutie van Aalter als een moderne gemeente die zich aanpast aan de behoeften van haar groeiende bevolking. Met elk nieuw gebouw dat verrijst, wordt de aantrekkingskracht van Aalter als een ideale bestemming voor nieuwkomers en gevestigde bewoners verder versterkt.

#### Aantal inwoners per jaar in de gemeente Aalter [🔗](#)

(grote stijging van 24% naar 29.529 inwoners in 2023)

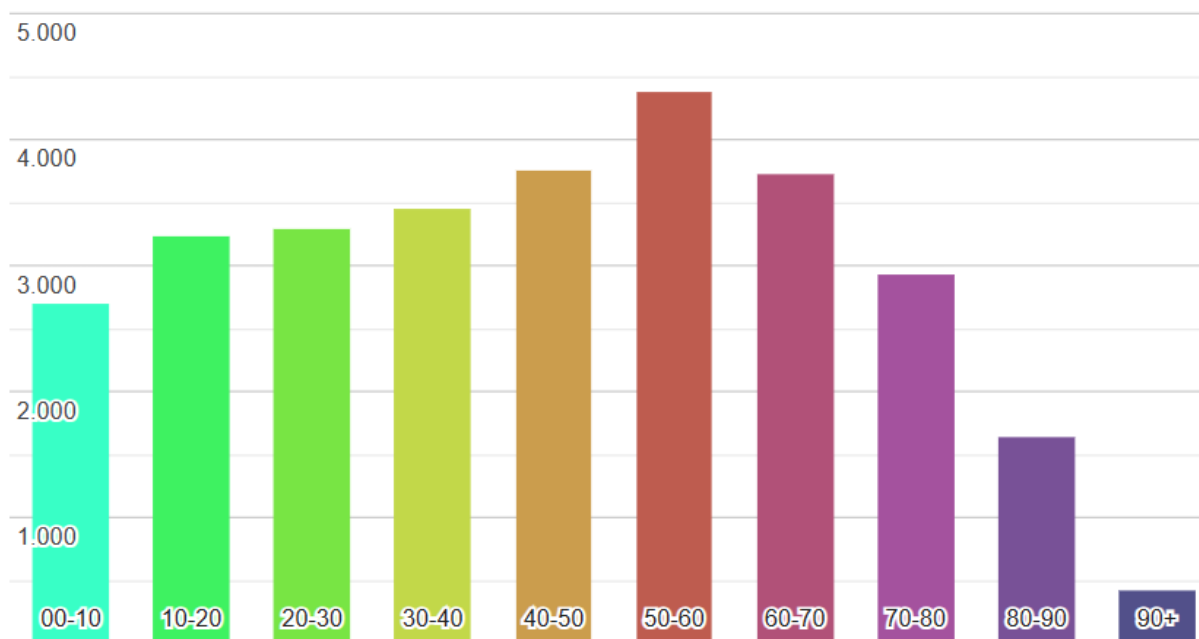


Bron: <https://allecijfers.be/gemeente/aalter/>

#### Leeftijdscategorie:

Op onderstaande grafiek kan u zien dat er een mix is van verschillende leeftijdsgroepen, inclusief jongeren, werkende volwassenen en senioren. Momenteel zijn de vijftig en zestigers koploper in de grafiek, met een aantal van 4371 inwoners vertegenwoordigt deze leeftijdsgroep een substantieel deel van de bevolking, wat wijst op een bloeiende volwassen gemeenschap. Echter, het meest opvallende aspect van de grafiek van Aalter is de aanwezigheid van de 90-plussers als de laagste leeftijdscategorie. Dit duidt op een gemeenschap die haar oudere leden koestert en waardeert, en het getuigt van een samenleving waarin mensen van alle leeftijden worden gerespecteerd en verzorgd.

### Inwoners naar leeftijd - gemeente Aalter [↗](#)



Bron: <https://allecijfers.be/gemeente/aalter/>

### 3.3.2. Evolutie woningprijzen in Aalter

Maar hoe zit het nu met de vastgoedprijzen in Aalter voor open bebouwingen?

Hieronder ziet u de mediaanprijzen van in de gemeente Aalter, voor woningen met 4 of meer gevels (open bebouwing). Deze cijfers hebben wij gehaald van Statbel (Algemene Directie Statistiek - Statistics Belgium). Open bebouwingen in Aalter liggen dus, berekend vanaf het tweede semester van het jaar 2021 t.e.m. het tweede semester van het jaar 2023, rond een gemiddelde mediaanprijs van 378.952, 78 EUR. Als je kijkt naar de mediaanprijzen van de andere gemeenten, merk je direct op dat de vastgoedprijzen in Aalter vaak lager liggen.

Vlaams Gewest > Provincie Oost-Vlaanderen > Arrondissement Gent

Gebouwtipe	Arrondissement	Gemeente	2021		2022				2023		
			2de semester 2021		1ste semester 2022		2de semester 2022		1ste semester 2023		2de semester 2023
			3de kwartaal 2021	4de kwartaal 2021	1ste kwartaal 2022	2de kwartaal 2022	3de kwartaal 2022	4de kwartaal 2022	1ste kwartaal 2023	2de kwartaal 2023	3de kwartaal 2023
			Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs
Huizen met 4 of meer gevels (open bebouwing)	Arrondissement Gent	De Pinte	575.000	-	-	562.500	-	558.000	-	-	-
		Destelbergen	-	690.000	501.000	529.000	487.000	508.000	-	550.000	-
		Evergem	375.000	323.000	410.100	350.000	501.500	415.000	350.000	465.000	410.000
		Gavere	422.000	-	462.500	-	-	384.500	-	-	500.015
		Gent	475.000	480.000	526.753	472.000	554.540	564.000	549.000	495.000	510.000
		Lochristi	450.000	430.000	445.000	407.500	465.000	507.500	-	426.250	500.000
		Melle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Merebeke	432.500	-	527.500	620.000	602.750	570.000	-	-	541.000
		Moerbeke	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Nazareth	-	-	387.000	-	-	-	-	-	-
		Oosterzale	-	-	454.250	-	-	-	-	-	-
		Sint-Martens-Latem	885.000	751.000	1.150.000	720.000	946.555	912.500	1.410.000	-	675.000
		Wachtebeke	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Zulte	325.000	-	395.000	-	-	-	-	-	-
		Deinze	430.000	455.291	415.000	440.000	450.000	500.000	522.500	330.500	452.706
		Aalter	365.000	355.000	399.000	362.500	409.000	413.000	387.075	365.000	355.000
Lievegem	387.500	401.010	430.000	425.000	407.500	424.606	450.000	387.500	397.500		
			435.000	440.000	450.000	450.000	495.754	480.006	465.000	430.000	500.000

Prijsschatting per m<sup>2</sup> in Aalter:

The screenshot shows the immoweb website interface. On the left, there is a sidebar with the following information:

- Navigation: Prijs per m<sup>2</sup> België > Prijs per m<sup>2</sup> Vlaams Gewest > Prijs per m<sup>2</sup> Oost-Vlaanderen > Prijs per m<sup>2</sup> Gent > Prijs per m<sup>2</sup> Aalter
- Search bar: Voer een stad, een postcode of een adres in
- Section: Vastgoedprijzen in Aalter (Stad)
- Text: Prijsschatting per m<sup>2</sup> op 1 april 2024. Over de prijsschattingen
- Appartement: Gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> € 2.607 (range: van € 1.633 tot € 3.536, Vertrauensindicator: 4 stars)
- Huis: Gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> € 2.202 (range: van € 1.208 tot € 3.622, Vertrauensindicator: 4 stars)
- Button: Schat een woning

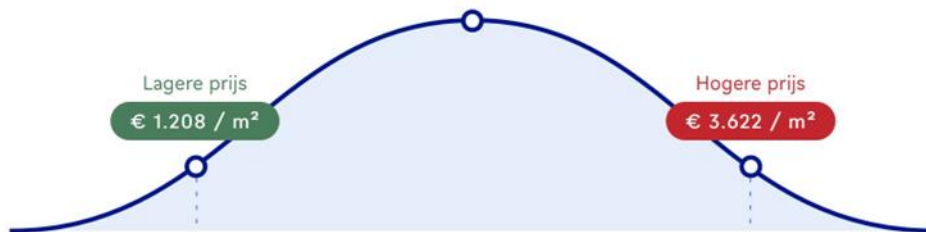
On the right, a map of Aalter is displayed with a price per m<sup>2</sup> scale ranging from < € 2.213 to > € 3.770. The map shows various neighborhoods and their corresponding price levels.

Bron: [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

### Prijs woning in Aalter

Gemiddelde prijs per m<sup>2</sup>

€ 2.202 / m<sup>2</sup>



2,5 % van de huizen zijn goedkoper dan € 1.208/m<sup>2</sup>

95% van de huizen zijn tussen € 1.208/m<sup>2</sup> en € 3.622/m<sup>2</sup>

2,5 % van de huizen zijn duurder dan € 3.622/m<sup>2</sup>

Over de vertrouwensindex



Over de prijsschattingen



Conclusie: een huis in de regio Aalter bedraagt gemiddeld €2.202/m<sup>3</sup>

### 3.3.3. Invloedrijke parameters

Concurrentieanalyse: Aalter telt ook heel wat vastgoedkantoren, hieronder sommen we u enkele op:

<p><b>Altro Aalter</b> Te koop 19</p> <p>9880 Aalter +32 (0)... Toon nummer</p> <p>Meer informatie</p>	<p><b>M-project</b> Te koop 3</p> <p>9880 Aalter +32 9 2... Toon nummer</p> <p>Meer informatie</p>	<p><b>Dewaele - Aalter</b> Te koop 17   Te huur 14</p> <p>9880 Aalter +32 (0)... Toon nummer</p> <p>Meer informatie</p>	<p><b>Stijn Voet Immobiëlen</b> Te koop 11   Te huur 1</p> <p>9880 Aalter +32 497... Toon nummer</p> <p>Meer informatie</p>
<p><b>BCA</b> Te koop 1</p> <p>9880 Aalter +32 9 2... Toon nummer</p> <p>Meer informatie</p>	<p><b>BCA bouwtt beter</b> Te koop 17</p> <p>9880 Aalter +32 9 2... Toon nummer</p> <p>Meer informatie</p>	<p><b>ERA Lafaut (Aalter)</b> Te koop 1</p> <p>9880 Aalter +32 (0)... Toon nummer</p> <p>Meer informatie</p>	<p><b>Heritage Vastgoed</b> Te koop 33   Te huur 2</p> <p>9880 Aalter +32 9 2... Toon nummer</p> <p>Meer informatie</p>
<p><b>Solvas Aalter</b> Te koop 30   Te huur 17</p> <p>9880 Aalter +32 (0)... Toon nummer</p>			

### 3.3.4. Doelgroep pand

Deze woning is een ware oase voor gezinnen met zowel huisdieren als kinderen. Of je nu energieke viervoeters hebt die graag ravotten of levendige kleintjes die ruimte nodig hebben om te spelen, de ruime tuin biedt een overvloed aan mogelijkheden voor vermaak. Met een uitgestrekt groen terrein kunnen je geliefde kinderen en huisdieren vrijuit rondrennen en genieten van de buitenlucht.

Binnenin vind je vier royale slaapkamers, ideaal voor gezinnen die behoefte hebben aan extra ruimte of voor hen die een groeiend gezin verwelkomen. Elk van deze kamers is ontworpen met het oog op comfort, zodat je kunt genieten van een maximaal thuisgevoel.

De ligging van ons pand is uitermate centraal, met gemakkelijke toegang tot belangrijke invalswegen, waardoor je moeiteloos je bestemming kunt bereiken. Bovendien bevinden winkels en scholen zich in de directe nabijheid, waardoor je alles wat je nodig hebt binnen handbereik hebt. Kortom, deze woning biedt een ideale mix van ruimte en comfort, waardoor het de perfecte thuisbasis kan zijn voor jou en je gezin.

Met zijn ruime tuin en kindvriendelijke indeling, spreekt dit pand specifiek gezinnen aan die op zoek zijn naar een harmonieuze en ontspannen levensstijl, waarbij ruimte voor zowel menselijke als dierlijke gezinsleden een prioriteit is.

### 3.4. SWOT-analyse

Strength:	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Vlotte bereikbaarheid</li><li>❖ Zuidelijk georiënteerde tuin</li><li>❖ Ruime, dubbele garage</li><li>❖ Kelder + zolder</li><li>❖ Dubbele beglazing</li><li>❖ Vrijstaande woning</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ EPC-label F</li><li>❖ Renovatieplicht</li><li>❖ Niet instap klaar</li></ul>

Opportunitites	Threats
<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Mogelijkheid tot verhuur</li><li>❖ Mogelijkheid renovatie naar smaak</li><li>❖ Mogelijkheid om garage om te bouwen als praktijkruimte voor uitoefening vrij beroep</li><li>❖ Mogelijkheid voor dieren (grote tuin)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Gezondheidsbedreiging</li><li>❖ Risico voor onvoorziene kosten</li><li>❖ Asbestonveilig</li></ul>

## 4. Aanname

Met de veronderstelling dat de marktwaarde van het vastgoed op Loskaaistraat 9, 9980 Aalter jaarlijks gemiddeld met 2% zal stijgen gedurende de komende tien jaar, zou een geschatte verkoopprijs van 500.000 euro over een decennium redelijk zijn. Deze inschatting is gebaseerd op de verwachting van een voortdurende groei van de vastgoedmarkt in de komende jaren, wat zou kunnen leiden tot een aanzienlijke toename van de waarde van het pand.

## 5. Bijzondere aanname

Een bijzondere aanname voor het huis op Loskaaistraat 9, 9980 Aalter is dat er binnen de komende drie jaar een grootschalig infrastructuurproject in de buurt zal worden gestart. Dit project heeft het potentieel om aanzienlijke verbeteringen in de bereikbaarheid en voorzieningen in de omgeving te brengen, wat mogelijk de waarde van het pand kan verhogen. Met de toevoeging van nieuwe wegen, verbeterde openbaar vervoersverbindingen of de ontwikkeling van voorzieningen zoals winkels en recreatiegebieden, zou het huis op Loskaaistraat 9 aantrekkelijker kunnen worden voor potentiële kopers. Dit zou kunnen leiden tot een toename van de vraag naar het pand en bijgevolg een stijging van de waarde ervan.

## 6. Optimale aanwending

Het onderzoek naar de optimale aanwending van dit vastgoedobject omvat het grondig analyseren van verschillende gebruiksmogelijkheden, rekening houdend met economische, fysieke, sociale en juridische aspecten. Momenteel fungeert de woning als een gezinswoning, wat de basisvorm van gebruik vertegenwoordigt. Echter, er zijn alternatieve mogelijkheden te overwegen.

De eerste optie betreft het uitbreiden van de gezinswoning zelf. Dit kan inhouden dat extra slaapkamers, een kantoor of uitbreiding van de leefruimte worden toegevoegd. Dit zou de functionaliteit van de woning kunnen verbeteren en tegemoetkomen aan de behoeften van een groeiend gezin.

Een tweede overweging is het omvormen van de woning tot een Bed & Breakfast of vakantiewoning. De opkomst van vakanties in landelijke gebieden maakt het verhuren van de woning aan toeristen een aantrekkelijke optie. De ruime tuin kan worden omgetoverd tot een serene plek waar gasten kunnen genieten van de natuur en ontspanning.

Het is echter belangrijk om de haalbaarheid van alternatieve gebruiksmogelijkheden te evalueren. Een mogelijke optie, zoals het openen van een winkel, lijkt niet levensvatbaar gezien de locatie in een woonwijk met beperkte passage. Juridische beperkingen kunnen ook de mogelijkheid om de woning te gebruiken voor commerciële doeleinden beperken.

## 7. Toelichting van schattingsmethodes

### 7.1. Direct vergelijkende methode

In het kader van vastgoedtaxatie is de directe marktvergelijking, ook wel bekend als de verkoopvergelijkingsmethode, een veelgebruikte schattingsmethode. Deze benadering berust op het vergelijken van een te evalueren object met vergelijkbare objecten waarvoor recente verkooptransacties hebben plaatsgevonden.

De waarde van het betreffende onroerend goed wordt vastgesteld door het te vergelijken met recente verkoopprijzen van voldoende vergelijkbare vastgoedobjecten. Deze methode wordt vaak geprefereerd vanwege de nauwe correlatie met werkelijke marktprijzen en de relatief eenvoudige uitvoering ervan, waardoor het zeer geschikt is voor de taxatie van woningen.

Om deze methode toe te passen, zoekt de taxateur naar recente verkoopgegevens van vergelijkbare panden, ook wel "vergelijkingspunten" genoemd. Het is zeldzaam dat de referentieobjecten volledig identiek zijn aan het te taxeren object.

De taxateur analyseert vervolgens de overeenkomsten en verschillen tussen het te taxeren object en de vergelijkingspunten. Door de relevante verschillen tussen het te taxeren object en de vergelijkingspunten te identificeren en weg te nemen, kunnen alleen de overeenkomsten worden geëvalueerd. Op basis hiervan kan een waarde aan het te taxeren object worden toegewezen.

## 7.2. Intrinsieke methode

De intrinsieke methode, ook wel bekend als de analytische methode, is een andere veelgebruikte schattingsmethode in de vastgoedsector. In tegenstelling tot de directe marktvergelijking, die gebaseerd is op recente verkooptransacties van vergelijkbare objecten, richt de intrinsieke methode zich op de onderliggende waarde van het vastgoed op basis van zijn kenmerken en potentieel.

De intrinsieke methode omvat een gedetailleerde analyse van verschillende aspecten van het vastgoed, zoals de bouwkundige staat, de locatie, de grondwaarde en eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij wordt vaak gebruikgemaakt van financiële modellen en rekenmethoden om de waarde van het vastgoed te berekenen.

Een belangrijk onderdeel van de intrinsieke methode is de bepaling van de netto contante waarde (NCW) van het vastgoed. Dit houdt in dat toekomstige inkomstenstromen, zoals huurinkomsten of verkoopopbrengsten, worden verdisconteerd naar hun contante waarde op basis van een bepaald rendementsniveau.

Door de intrinsieke waarde van het vastgoed te bepalen op basis van objectieve kenmerken en financiële analyse, biedt de intrinsieke methode een alternatieve benadering voor vastgoedtaxatie die met name geschikt is voor complexe of unieke vastgoedobjecten waarvoor geen directe vergelijkingsgegevens beschikbaar zijn.

## 8. Methode van vergelijkingspunten

Allereerst zijn wij opzoek gegaan naar 5 vergelijkingspunten van het pand in de Loskaaistraat 9, Aalter. Van deze panden hebben wij de verschillen geobjectiveerd en weggewerkt met de subjectieve appreciatie (%). Met deze appreciatie hebben wij de prijzen van de vergelijkingspunten aangepast. De verkoopprijs zelf moest niet meer omgezet worden naar het jaartal (actualisatie), aangezien al onze vergelijkingspunten te koop staan in hetzelfde jaar als het te vergelijken pand, nl. 2024. Van al de gecorrigeerde verkoopprijzen namen we het gemiddelde. Deze was € 424.947, afgekort kunnen we dus zeggen € 425.000.

### 8.1. Vergelijkingspanden

#### Vergelijkingspunt 1: Kloosterstraat 70 9910 — Aalter



#### **Ruime, te renoveren villa met grote tuin en twee garages**

- prijs: € 350.000
- 210 m<sup>2</sup> bewoonbare ruimte
- 1042 m<sup>2</sup> grond
- 3 slaapkamers
- 1 badkamer
- 565 kWh/m<sup>2</sup> (F)

## Vergelijkingspunt 2: Knokstraat 41 C 9880 Aalter



### **Rustig en landelijk gelegen VERZORGDE ALLEENSTAANDE WONING met garage en grote tuin.**

- prijs: € 389.000
- 291m<sup>2</sup> bewoonbare ruimte
- 940 m<sup>2</sup> grond
- 5 slaapkamers
- 1 badkamer
- EPC 291 kWh/m<sup>2</sup> (C)

### Vergelijkingspand 3: Sterrewijk 44, 9880 Aalter



#### Open bebouwing met ruime tuin en garage

- prijs: € 398 000
- 210m<sup>2</sup> bewoonbare ruimte
- 1768 m<sup>2</sup> grond
- 4 slaapkamers
- 1 badkamer
- 436kwh/m2 (E)

## Vergelijkingspand 4: Steenweg op Deinze 160, 9880 Aalter



### **Statige alleenstaande woning met tuin en garage**

- prijs: € 385.000

- 180 m<sup>2</sup> bewoonbare ruimte

- 970 m<sup>2</sup> grond

- 4 slaapkamers

- 2 badkamer

- 675 kWh/m<sup>2</sup> (F)

## Vergelijkingspunt 5: Brielstraat 33, Aalter



### Vrijstaande woning met tuin en carport

- Prijs: € 449000

- 200 m<sup>2</sup> bewoonbare ruimte

- 670 m<sup>2</sup> grond

- 3 slaapkamers

- 1 badkamer

- 165 kWh/m<sup>2</sup> (B)

## 8.2. Matrix vergelijkende methode

	AAL TER	Loskaaistraat 9	Kloosterstraat 70	Krookstraat 41	Sterrewijk 44	steenweg op deirze 160	Brielstraat 33
		vastgoedobject	vergelijkingspunt 1	vergelijkingspunt 2	vergelijkingspunt 3	vergelijkingspunt 4	vergelijkingspunt 5
Verkoopprijs		-	€ 350.000	€ 389.000	€ 398.000	€ 385.000	€ 449.000
Jaar van transactie		2024	2024	2024	2024	2024	2024
Verkoopprijs na prijsindexering			2,92%	2,92%	2,92%	2,92%	2,92%
A. Bewoonbare opp.		229	210	281	210	180	200
B. Opp. perceel		1595	1042	540	1758	370	670
C. Aantal sfp's		4	minder	5	meer	4	3
D. Aantal badru's		1	gelijk	1	gelijk	1	2
E. Aantal garages		2	gelijk	1	gelijk	1	1
F. Aantal bouwlagen		3	gelijk	3	gelijk	3	2
G. Bewoonbare dakterd		ja	ja	ja	ja	ja	neen
<b>APPRECIATIE GROOTTE</b>	<b>35%</b>	<b>100%</b>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>80%</b>
A. Bereikbaarheid		Mobitecore 6,8	minder -> NS: 5,5	minder -> NS: 4,3	minder -> NS: 5,8	minder -> NS: 5,6	gelijk -> NS: 6,7
B. Verkeersdrukke		rustige straat	gelijk	beter -> rustiger	iets minder (dichter bij R4)	minder -> dichtere baan	gelijk
C. Hinder (law aal, geur)		omgeving slaat autostrade	gelijk	minder	minder	minder	minder
D. Straatbeeld		beide straatkanten bebouwd	gelijk	beter	minder	minder	minder
E. Parkeermogelijkheden		straatparkeeren	gelijk	beter	meer	minder	gelijk
F. Omgeving		rand van centrum	minder	beter	gelijk	minder	gelijk
G. Voorzieningen		op wandel-en fietsstrand	gelijk	minder	gelijk	minder	gelijk
<b>APPRECIATIE LIGGING</b>	<b>35%</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>98%</b>	<b>97%</b>	<b>80%</b>	<b>95%</b>
A. Beglazing		dubbele beglazing	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk
B. Verwarming		CV op stookolie	geen CV -> elec radiator	CV op gas	CV op mazout	CV op mazout	CV op gas
C. Isolatie		dik geïsoleerd	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk
D. Installaties		CV en radiatoren	minder	1974 - beter	minder	gelijk	beter - zonnepanelen en alico
E. Ouderdom		1968	1971	gelijk	laaste aanpassing 2012	1972	1998
F. Onderhoud		goed	gelijk	gelijk	gelijk	gelijk	beter
G. Algemeen uitzicht		goed	minder	beter -> rustiger	gelijk	gelijk	gelijk
<b>APPRECIATIE ENERGIEPRESTA</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>	<b>90%</b>	<b>95%</b>	<b>97%</b>	<b>105%</b>
A. Oriëntatie voorgevel		N	ZO	NW	NW	gelijk	NW
B. Voortuin		ja	gelijk	gelijk	minder	gelijk	gelijk
C. Tuin		groene tuin met terras - Z	gelijk	ZO - minder	gelijk	gelijk	minder
D. Materiaalgebruik		normaal	gelijk	gelijk	gelijk	beter	gelijk
<b>APPRECIATIE KWALITEIT EN C</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>	<b>97%</b>	<b>97%</b>	<b>95%</b>	<b>97%</b>	<b>90%</b>
<b>TOTALE APPRECIATIE</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>93,45%</b>	<b>95,25%</b>	<b>93,95%</b>	<b>90,35%</b>	<b>91,25%</b>
Gecorrigeerde verkoopprijs		€ 424.947	€ 374.532	€ 408.399	€ 423.630	€ 426.121	€ 492.055
<b>Marktw waarde</b>		<b>Sav:</b> € 425.000					

## 8.3. Berekening Index

De index hebben wij als volgt berekend:

1. Wij gingen naar statbel -> thema's: bouwen en wonen
2. Vastgoedprijzen: cijfers
3. Tabellen: mediaanprijs van de verkopen van huizen met 4 of meer gevels
4. Selecteer bij filters: Vlaams gewest, Oost-Vlaanderen, arrondissement: Gent -> Aalter
5. Selecteer bij filters verkoopdata vanaf 2010 tot 2023.
6. Dan vind je volgende mediaanprijzen (zie hieronder: niet volledig)

Vlaams Gewest > Provincie Oost-Vlaanderen > Arrondissement Gent

			Jaar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
			Semester	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
			Kwartaal										
Gebouwtipe	Arrondissement	Gemeente	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	Mediaanprijs	
Huizen met 4 of meer gevels (open bebouwing)	Arrondissement Gent	De Pinte	341.000	351.250	315.000	344.500	330.000	370.000	410.000	410.000			
		Destelbergen	340.000	360.000	344.601	362.500	366.000	330.000	391.000	405.000	397.500		
		Evergem	250.000	267.500	290.000	275.000	263.500	295.000	307.633	320.000	310.000		
		Gevens	265.000	282.500	300.000	300.000	296.000	320.000	325.000	390.000	326.000		
		Gent	340.000	350.000	348.250	350.000	350.000	350.000	354.000	379.000	415.000		
		Lochristi	300.000	313.000	343.000	300.000	310.000	329.500	360.000	355.000	360.000		
		Melle	236.989	366.500	332.500	370.000	385.000	340.000	312.500	317.000	396.500		
		Merebeke	326.000	336.500	334.500	364.000	357.500	350.000	377.000	392.500	400.000		
		Moerbeke	240.000	262.500		310.000	275.000	268.500		365.000	309.500		
		Nazareth	290.000	311.000	295.000	295.000	295.000	320.000	340.000	367.500	350.000		
		Coesterzelle	262.500	275.000	277.500	320.000	285.000	385.000	310.000	320.000	313.000		
		Sint-Mariens-Latem	525.000	650.000	550.000	510.000	506.250	615.000	530.000	722.500	615.000		
		Wachtebeke	220.000	249.500	242.500	257.500	217.500	272.500	260.000	277.500	280.000		
		Zulte	275.000	280.000	279.000	280.000	310.000	265.000	318.750	299.500	337.500		
		Deinze	299.000	297.500	300.000	300.000	310.000	310.000	345.000	338.500	365.000		
<b>Kaïtel</b>			<b>275.000</b>	<b>285.000</b>	<b>300.000</b>	<b>280.000</b>	<b>297.500</b>	<b>311.500</b>	<b>280.000</b>	<b>300.000</b>	<b>308.750</b>		

7. Van die mediaanprijzen hebben we de stijgingen/dalingen berekend --> nieuwe mediaanprijs/ oude mediaanprijs
8. Die stijgingen/dalingen hebben we dan nog omgezet in percentages (zie hieronder)
9. Daarvan namen we het gemiddelde, dat 2,92 % bedroeg

Jaartal	Mediaanprijzen	Stijging/daling	%	Gemiddelde
2010	275 000			
2011	285 000	1,036	3,6%	
2012	300 000	1,053	5,3%	
2013	280 000	0,933	-6,7%	
2014	297 500	1,063	6,3%	
2015	311 500	1,047	4,7%	
2016	280 000	0,899	-10,1%	
2017	300 000	1,071	7,1%	<b>2,92%</b>
2018	308 750	1,029	2,9%	
2019	315 000	1,020	2,0%	
2020	365 000	1,159	15,9%	
2021	350 000	0,959	-4,1%	
2022	398 500	1,139	13,9%	
2023	387 075	0,971	-2,9%	

## 9. Intrinsieke waarde (analytische methode)

In deze methode zullen we diverse waarden berekenen, startend met de nieuwbouwwaarde. Gevolgd door de grondwaarde. Door deze waarden op te tellen komen we tot de marktwaarde. Eerst hebben we besloten om het gebouw in te delen als een open bebouwing. Uit de gegeven tabel kunnen we afleiden dat de Abex100 voor dit type woning €60,00 bedraagt. Het betreft een standaardwoning met enige renovatiewerkzaamheden, maar alle belangrijke elementen zijn aanwezig. Bovendien bevindt de woning zich in de categorie van open bebouwingen.

### 1. Eenheidsprijzen per m<sup>3</sup> van woongebouwen (ABEX 100)

Eenheidsprijzen per m <sup>3</sup> ABEX 100	G.B.	G.B. < 350 m <sup>2</sup>	H.O.B.	H.O.B. < 350 m <sup>2</sup>	O.B.	O.B. < 350 m <sup>2</sup>
Zeer bescheiden woning	€ 37,50	€ 41,25	€ 40,31	€ 44,34	€ 43,13	€ 47,44
Bescheiden woning	€ 41,25	€ 45,38	€ 44,34	€ 48,78	€ 47,44	€ 52,19
Gewone woning	€ 45,00	€ 49,50	€ 48,38	€ 53,21	€ 51,75	€ 56,93
Comfortabel huis	€ 47,50		€ 51,06		€ 54,63	
Zeer comfortabel huis	€ 52,50		€ 56,44		€ 60,38	
Gewoon herenhuis	€ 57,50		€ 61,81		€ 66,13	
Monumentaal herenhuis	€ 87,50		€ 94,06		€ 100,63	
Eenvoudige bungalow					€ 43,75	
Villa					€ 60,00	
Luxe villa of landhuis					€ 67,50	
Eenvoudig appartement zonder lift	€ 52,50					
Eenvoudig appartement met lift	€ 55,13					
Gewoon appartement zonder lift	€ 57,50					
Gewoon appartement met lift	€ 60,38					
Luxe appartement zonder lift	€ 77,50					
Luxe appartement met lift	€ 81,38					

Daarna vullen we de oppervlakte in die we hebben berekend aan de hand van de plattegronden van ons pand, ook de hoogte hebben we gemeten en toegevoegd in de tabel. Voor de kolom reductie in te vullen hebben we gebruik gemaakt van onderstaande tabel.

### 4. Reductiefactoren gereduceerd volume

	reductiefactoren (m <sup>3</sup> )			
	werkmanswoning	woonhuizen	burgerhuizen	herenhuizen
kruipkelder	0,20	0,20	0,20	0,20
kelders	0,50	0,50	0,20	0,20
bewoonbare kelders	-	0,75	0,30	0,30
gelijkvloers	1,00	1,00	1,00	1,00
1ste verdiep	0,95	0,95	0,95	0,95
tussenverdiep	-	0,70	0,70	0,70
2e verdiep	0,80	0,80	0,80	0,80
zolder (stahoogte)	0,30	0,30	0,17	0,17
bewoonbare zolder	-	0,70	0,70	0,70
mansarde	0,60	0,60	0,60	0,60
bewoonbaar bijgebouw	0,80	0,80	0,80	0,80
bergplaats	0,25	0,25	0,25	0,25
garage	0,60	0,60	0,60	0,60
veranda	0,30	0,30	0,30	0,30

De volgende stap is het berekenen van het gereduceerde volume, dat doen we door de oppervlakte te vermenigvuldigen met de hoogte en vervolgens met de reductiefactor.

De huidige EP/m<sup>3</sup> wordt berekend door EP/m<sup>3</sup> (abex 100) \* ABEX-index / ABEX100, waarbij ABEX 100 = 100 is. De nieuwbouwwaarde wordt berekend door het gereduceerde volume te vermenigvuldigen met de huidige EP.

## 2. ABEX-index

ABEX-index jaar	JANUARI	JULI
2023	1004	
2022	906	954
2021	858	878
2020	833	847
2019	809	819
2018	775	789
2017	754	767
2016	744	750
2015	745	744
2014	739	744
2013	729	730
2012	705	711
2011	690	694
2010	670	673
2009	695	684
2008	665	692
2007	648	654
2006	612	621
2005	590	596
2004	560	579
2003	547	552
2002	540	540
2001	511	527

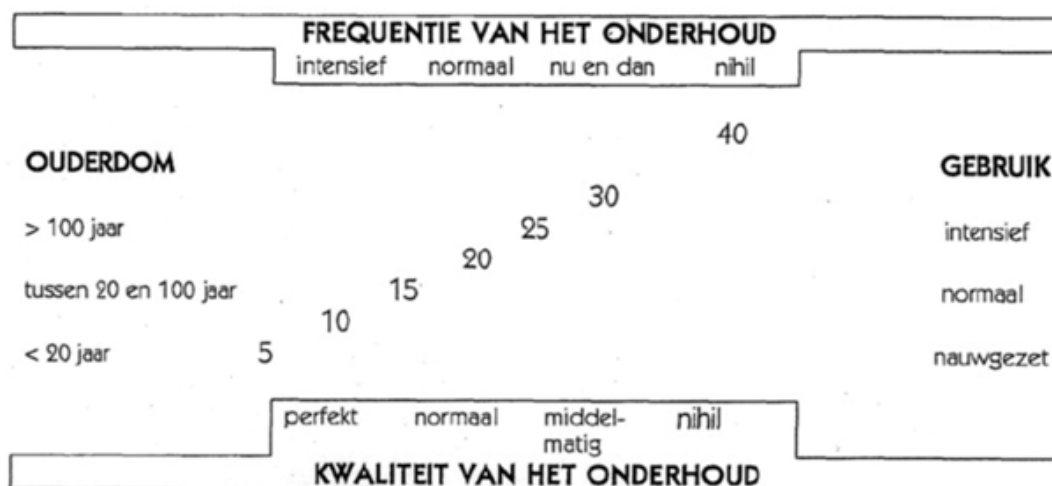
## 1. NIEUWBOUWWAARDE

Referentietype:	Villa
EP/m <sup>3</sup> (abex 100) :	€ 60,00
ABEX-index	1041

gebouwdeel	opp. (m <sup>2</sup> )	hoogte (m)	reductie	gereduceerd volume (m <sup>3</sup> )	EP/m <sup>3</sup> (abex 100)	huidige EP/m <sup>3</sup>	nieuwbouwwaarde
Gelijkvloerse verdieping	70,66	2,80	1,00	198	€ 60,00	€ 624,60	€ 123.576
1ste verdieping	70,66	2,40	0,95	161	€ 60,00	€ 624,60	€ 100.626
Garage	41,50	2,70	0,60	67	€ 60,00	€ 624,60	€ 41.992
zolder	41,50	3,9	0,3	49	€ 60,00	€ 624,60	€ 30.327
kelder	17,1	2,05	0,5	17,5275	€ 60,00	€ 624,60	€ 10.948
<b>TOTAAL</b>							<b>€ 307.468,91</b>

De berekening van de vetusiteit ziet u in onderstaande afbeelding, aan de hand van het kwadrantenmodel. Daarna zien we dat de huidige waarde berekend wordt door de vetusiteit van de nieuwbouwwaarde af te trekken.

## 2. VETUSITEIT



Ouderdom = 15

Frequentie van het onderhoud = 19

Kwaliteit van het onderhoud = 28

Gebruik = 20

Optelling = 15 + 18 + 27 + 20 = 82

Deling = 80 / 4 = 20

1. van 0% tot 10%	recente gebouwen in een perfecte tot goede toestand van onderhoud
2. van 10% tot 20%	oudere gebouwen normaal onderhouden + recentere gebouwen minder goed onderhouden
3. van 20% tot 30%	oude gebouwen waarvan het onderhoud verwaarloosd wordt maar waarvan de algemene staat niettemin een normaal gebruik toelaat.
4. meer dan 30%	algemeen in slechte staat
5. 40%	bouvvallig; niet meer te gebruiken (krot).

**Conclusie:** ouder gebouw normaal onderhouden.

<b>3. HUIDIGE WAARDE</b>	
HUIDIGE WAARDE = nieuwbouwwaarde - vetusiteit	€ 244.438

Om de grondwaarde te berekenen is het belangrijk om een gemiddelde te nemen van de minimale en maximale finale grondwaarde. De finale minimale totale grondwaarde wordt berekend door ...

<b>3. HUIDIGE WAARDE</b>				
HUIDIGE WAARDE = nieuwbouwwaarde - vetusiteit				€ 244.438
<b>4. GRONDWAARDE</b>				
1. Grond eerste lijn	oppervlakte in m <sup>2</sup>	MIN prijs/m <sup>2</sup>	MAX prijs/m <sup>2</sup>	Geschatte totale waarde (euro)
	€	200,00	€ 255,00	MIN € 317.000,00
				MAX € 404.175,00
	Waarde 90% (bebouwd)			FINAAL MIN € 285.300,00
				FINAAL MAX € 363.757,50
<b>TOTAAL</b>				FINAAL MIN € 285.300,00
				FINAAL MAX € 363.757,50
				GEMIDDELDE € 324.528,75

Bron: Vergelijkingsgrond 1 : <https://www.zimmo.be/nl/ursel-9910/te-koop/grond/KM6GG/>

Vergelijkingsgrond 2 : <https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/bouwgrond/te-koop/aalter/9880/11281179>

De intrinsieke waarde wordt berekend door gemiddelde totale grondwaarde op te tellen bij de huidige waarde. De marktwaarde wordt uiteindelijk berekend door intrinsieke waarde te vermenigvuldigen met de venaliteit van 70%.

De venaliteit van 70% komt voort uit verschillende factoren. Allereerst ligt de woning nabij het spoor, wat geluidoverlast kan veroorzaken en de verkoopbaarheid kan verminderen. Bovendien kan de matige staat van onderhoud en het bouwjaar van 1968 potentiële kopers afschrikken, tenzij er sprake is van renovaties en ze bereid zijn te investeren. Een aantrekkelijk aspect is de ruime grond die een tal van uitbreidingsmogelijkheden heeft. Het energierepresentatiecertificaat of ook wel het EPC genoemd, geeft aan dat de woning een F-label heeft. Dit wijst op een hoge energie onzuinigheid. Dit kan als een negatieve factor spelen voor potentiële kopers.

Gezien al deze factoren wordt de venaliteit op 70% geschat. Dit betekent dat het langer kan duren tot we een koper vinden en dat de uiteindelijke verkoopprijs mogelijks lager ligt dan die van de vergelijkbare woningen.

<b>5. MARKTWAARDE</b>	
<b>INTRINSIEKE WAARDE</b>	€ 568.966,53
percentage venaliteit:	70%
<b>MARKTWAARDE</b>	€ 398.277
<b>MARKTWAARDE</b>	say: € 400.000

## 10. Eindconclusie

De vergelijkende methode toont een waarde van €425.000 aan, terwijl de intrinsieke methode een waarde van €400.000 aangeeft. Hieruit kunnen we concluderen dat de marktwaarde van deze woning €412.500 bedraagt. Dit zijn we uitgekomen door de twee methodes samen te voegen en het gemiddelde ervan te nemen.

**€412.500**

## 11. Bijlagen

### 11.1 Bodemattest

#### BODEMATTEST

NOTARISKANTOOR ELS VAN TUYCKOM & GERT DE  
Moerkerkse Steenweg 120 /  
8310 Brugge

uw bericht van	17.08.2023	afdeling	Bodembeheer
uw kenmerk	AW/2023/1066	contactpersoon	Infolijn 015/284 458
bijlagen	-	ons kenmerk	20230590393
Mechelen	17.08.2023	aanvraagnummer	20230589572
dossiernummer			

SAMEN MAKEN WE  
MORGEN MOOIER

**OVAM**

Vlaamse overheid  
**Openbare Vlaamse  
Afvalstoffenmaatschappij**  
Stationsstraat 110  
2800 MECHELEN  
T 015 284 284  
F 015 203 275  
[www.ovam.be](http://www.ovam.be)

#### 1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2023  
afdeling : 44503 AALTER 3 AFD  
straat + nr. : Loskaaistraat 9  
sectie : H  
nummer : 0451/00M004

Verder 'deze grond' genoemd.

#### 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

##### 2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

##### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

##### 2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

##### 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadvisen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

## 11.2. Energieprestatiecertificaat

# Energieprestatiecertificaat

Residentieële eenheid



**Loskaaistraat 9, 9880 Aalter**  
woning, open bebouwing | oppervlakte: 229 m<sup>2</sup>  
certificaatnummer: 20230501-0002879787-RES-1

### Energielabel



De energiescore en het energielabel van deze woning zijn bepaald via een theoretische berekening op basis van de bestaande toestand van het gebouw. Er wordt geen rekening gehouden met het gedrag en het werkelijke energieverbruik van de (vorige) bewoners. Hoe lager de energiescore, hoe beter.

#### Verklaring van de energiedeskundige

Ik verklaar dat alle gegevens op dit certificaat overeenstemmen met de door de Vlaamse overheid vastgelegde werkwijze.

Datum: 01-05-2023

Handtekening:



GEOFFREY ANDRE DE GRAVE

Keurteam  
EP12761



Dit certificaat is geldig tot en met 1 mei 2033.

## 11.3. Elektriciteitskeuring



Erkend controle organisme door FOD Economie  
 KEURteam vzw TEL: 050 68 55 55  
 Meulestraat 31 info@keurteam.be  
 8730 Beernem www.keurteam.be  
 Ondnr BE 0831.542.002 RPR Gent afdeling Brugge



526-INSP

### RAPPORT VAN GELIJKVORMIGHEIDSONDERZOEK EN/OF CONTROLEBEZOEK VAN EEN ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Rapportnr: 20230421010007 Datum onderzoek: 21/04/2023 Agent: Geoffrey De Grave volgens procedure TP01b

#### ALGEMENE GEGEVENS

Uw referentie:

Plaats van onderzoek: Loskaaistraat 9, 9880 Aalter (België)

Eig./Uitb./Beh.: Loskaaistraat 9, 9880 Aalter (België)

Uitvoerder:

Bedrijf:

Ond nr :

Type lokalen: Woonenheid

Doel onderzoek: 8.4.2 - Controlebezoek bij verkoop woonenheid volgens AREI Boek 1 - KB 08/09/2019

Installatie van:  voor 1981  1981-2020  na 1-6-2020 Herkeuring op : 18 maanden na akte

#### GEGEVENS VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE METINGEN EN BEPROEVINGEN

EAN:		Continuïteitsmeting:	niet OK
DNB:	Imewo	Diff. testknop:	OK
Nominale spanning:	3 X 230V	Diff. foutlus:	OK
Hoofdbeveiliging:	30A	Bescherming RA/OA:	niet OK
Voedingsleiding:	3 x 6 mm <sup>2</sup> VOB	staat vast elektrisch materieel:	OK
Elektrode type:	Pen/Staven	R isolatie:	1.36 MOhm
Aantal borden:	1	R aarde:	- Ohm
Aantal stroombanen:	15	Schema's:	niet OK
Waarde diff. inr:	300mA 40A		



#### TOELICHTING

#### INBREUKEN (I) / AFWIJ KING (A) / OPMERKINGEN (O) / VASTSTELLING (V)

Groep	I/A/O/V	Omschrijving	Arei nr
1 Schema	I	Eëndraad en/of situatieschema van de installatie te voorzien of te vervolledigen en/of in drievoud op te maken. Bij een volgende controle kunnen er inbreuken op dit punt worden vastgesteld.	3.1.2.1 t.e.m. 3.1.2.4 - 3.1.3.1 t.e.m. - 3.1.3.3. - 5.1.6.1. - 9.1.2
2 Metingen	I	De aardingspan van één of meerdere contactdozen zijn niet aangesloten op de aarding van de installatie.	5.3.5.2
3 Aarding	I	De (gemeenschappelijke) onderbreker van de aardelektrode ontbreekt of is moeilijk of niet bereikbaar. Bij een volgende controle wordt er een hermeting uitgevoerd met open aardingsklém.	5.4.3.5
4 Schakel- en verdeelbord	I	De aanduiding van de stroomkringen, apparatuur en/of de spanningsaanduiding, enz. is afwezig, onvolledig of onjuist.	3.1.3
5 Schakel- en verdeelbord	I	De doorsnede van de verdeelrails en/of verbindingen in/naar het schakel- en/of verdeelbord zijn onvoldoende.	4.4.1.1 t.e.m. 4.4.1.5
6 Schakel- en verdeelbord	I	De genaakbare, naakte onder spanning staande delen zijn niet op een afdoende wijze afgeschermd.	4.2.2.1 t.e.m. 4.2.2.3
7 Zekeringen	I	Kalibreerelementen van de pensmelzekerings, persautomaten, Diazed zekeringen & automaten ontbreken.	5.3.5.5
8 Hfd. equip.	A	Hoofdequipotentiaal niet verwezenlijkt.	8.2.1

## 11.4. Asbestattest

### Asbestinventarisatetest

Loskaaistraat 9, 9880 Aalter



Attestnummer : 20230501-000052.000

Uitgegeven op : 01.05.2023

Geldig tot : 01.05.2033



Eindconclusie volgens de wetgeving:

**Niet-asbestveilig**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Asbestmaterialen	Beperkingen	Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 Asbestmaterialen **Dringend verwijderen**
- 0 Asbestmaterialen **Dringend maatregelen nemen**
- 2 Asbestmaterialen **Verwijderen**
- 0 Asbestmaterialen **Maatregelen nemen**
- 1 Asbestmateriaal **Zorgvuldig beheren**

In de [leeswijzer](#) op de volgende pagina en in het hoofdstuk [toelichting](#) vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen

Persoonscertificaat : Geoffrey De Grave - DES-3SRN1

Procescertificaat : Keurteam - ORG-QU85R

## 11.5. Vastgoedinformatie

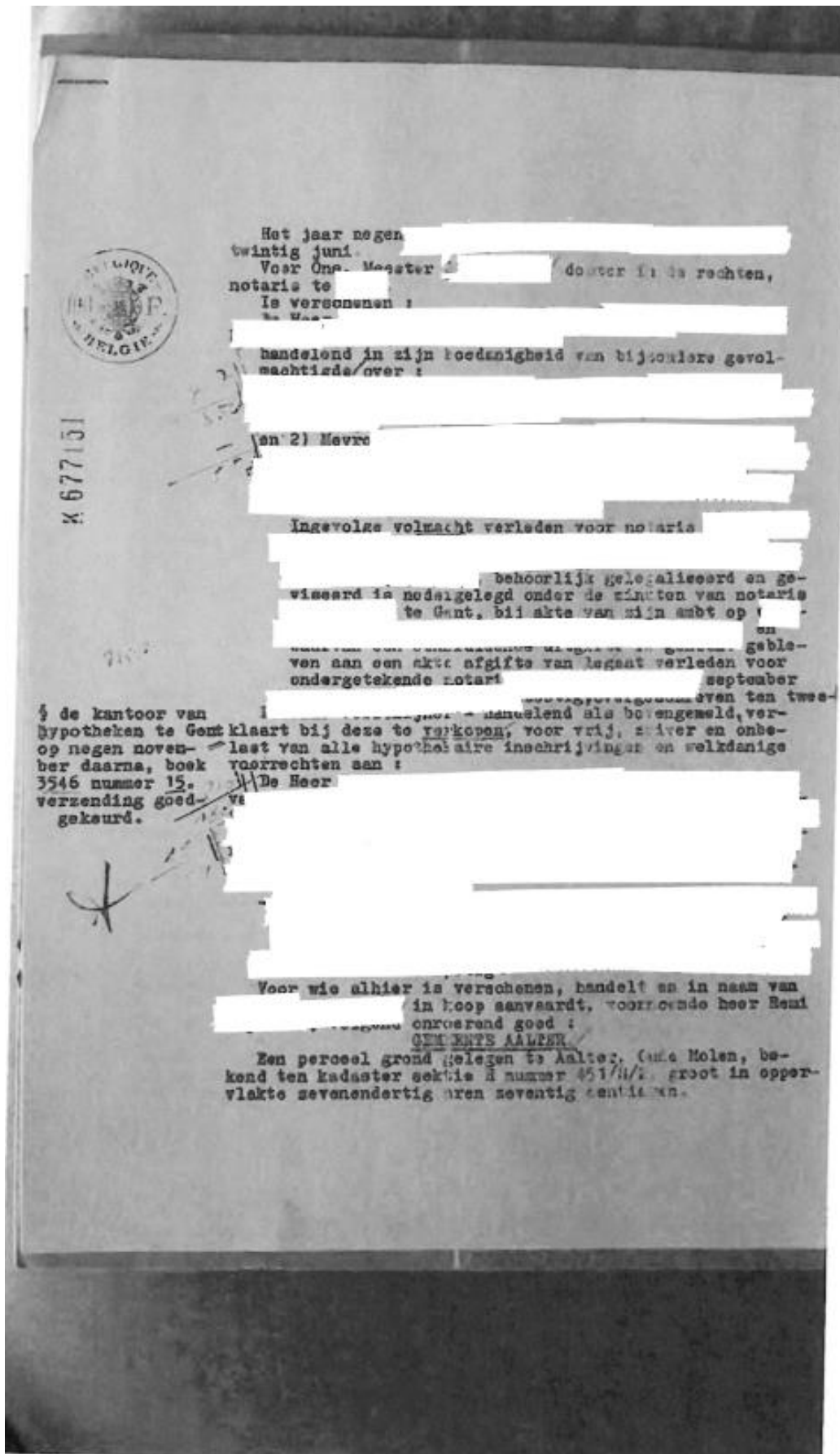


 **Vlaanderen**  
verbeelding werkt

**Dossier vastgoedinformatie**  
**VIP-00051074**  
44503H0451/00M004

**VLAANDEREN**  
DIGITAAL

11.6. Eigendomstitel



## 11.7. Kadastrale legger

06/06/2023

Dossier

Naam persoon

Identificatie persoon

### Detail van het geselecteerde artikel

Kadastrale afdeling

44503 AALTER 3 AFD

Identificatie en eventuele rechten van de eigenaar(s)				
Naam	Straat	Gemeente	Rechten	Andere
	Loskaaistraat, 9	9880 Aalter (België)	VE 1/2 VG 1/2	
			BE 1/4	
			BE 1/4	

### Betrokken goederen : Totale opp 1585.0 - Toestand op : 06/06/2023

Ligging	Pol/Wa	Sectie	Nummer van het perceel	Aard	Opp. in ca	Inhoud in m3	Jaar van beëindiging van de opbouw	Code	Kadastraal Inkomen
1 - LOSKAAISTR 9		H	0451M4P0000	HUIS	1585.0	---	1968	2F	1001

# 11.8. Keuring stookolietank

REINIGINGSATTEST (Reiniging warmtebron en/of afvoerkanaal)																																																																																																																																			
VERBRANDINGSATTEST																																																																																																																																			
Firma (ook in te vullen indien zelfstandige) Branstoffen Maenhout bvba Industriestraat 22 8755 Ruiselede BE 476.749.258/05.25.1.0 051/68.97.07			Volgnummer attest: Technicus - Schoorsteenveger (schrappen-wat-niet-past) Maenhout Pascal Erkenningsnummer TV11607 - GV04210 Datum van reiniging:																																																																																																																																
KLANT			(adres stookstoestel indien verschillend adres van klant)																																																																																																																																
Voornaam en familienaam: Straat en nummer: Postnummer en gemeente:																																																																																																																																			
Voornaam en familienaam: <i>Leskani Staal 9</i>																																																																																																																																			
Straat en nummer: <i>9000 Antk.</i>																																																																																																																																			
Postnummer en gemeente: <i>9000 Antk.</i>																																																																																																																																			
KENMERKEN VAN HET STOOKTOESTEL: (kruis aan wat van toepassing is)																																																																																																																																			
<input checked="" type="checkbox"/> Type B (open) <input type="checkbox"/> Type C (gesloten) <input type="checkbox"/> Gasvormige brandstof: <input type="checkbox"/> Aardgas <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Andere, namelijk <input checked="" type="checkbox"/> Vloeibare brandstof <input type="checkbox"/> Atmosferische gasketel <input type="checkbox"/> Gasunit <input type="checkbox"/> Gasketel met ventilatorbrander <input type="checkbox"/> Veste brandstof																																																																																																																																			
TOESTEL			BRANDER																																																																																																																																
Merk + type: <i>Budeus Jigana</i>			Merk + type: <i>Atto Jigana DLO Boker</i>																																																																																																																																
Bouwjaar: <i>geen kenmerk</i>			Bouwjaar:																																																																																																																																
Fabricatienummer:			Fabricatienummer: <i>01304073639</i>																																																																																																																																
Vermogen (kW):			Debiet (kg/h of l/h of m/h (gas)) <i>27-5 kg/h</i>																																																																																																																																
REINIGING EN CONTROLE VAN HET AFVOERKANAAL <input type="checkbox"/> Schoorsteenveger <input type="checkbox"/> Erkend technicus																																																																																																																																			
<input type="checkbox"/> Vegen van het afvoerkanaal en het aansluitkanaal <input type="checkbox"/> Nazicht van de goede werking Onderdruk afvoerkanaal (Pa): <input type="checkbox"/> Controle van de terugslag door middel van een terugslagmelder																																																																																																																																			
REINIGING VAN DE WARMTEBRON (Erkend technicus)																																																																																																																																			
Voor stookstoestel vloeibare brandstof			Voor stookstoestel gasvormige brandstof																																																																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Reiniging van de leidingen <input checked="" type="checkbox"/> Reiniging van de ketel <input checked="" type="checkbox"/> Reiniging van de brander <input type="checkbox"/> Reiniging van de inwendige delen warmtebron <input type="checkbox"/> Nazicht algemene staat			<input type="checkbox"/> Ontstoffen <input type="checkbox"/> Reiniging van de branderbedden en de warmtewisselaar <input type="checkbox"/> Reiniging van de ventilator en de branders <input type="checkbox"/> Voor alle toestellen <input checked="" type="checkbox"/> Controle van de branderbedden en de warmtewisselaar <input type="checkbox"/> Controle van de verluchting van het stooklokaal <input type="checkbox"/> Controle uitmonding afvoerkanaal <input type="checkbox"/> Andere, namelijk:																																																																																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Metingen en berekeningen</th> <th>Parameter</th> <th>Eenheid</th> <th>Type Toestel (%)</th> <th>Proef 1 Initiale meting</th> <th>Proef 2 Eindmeting</th> <th rowspan="2">Opmerkingen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Keteltemperatuur</td> <td></td> <td>°C</td> <td>1,2</td> <td></td> <td><i>70</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sproeier: Merk</td> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td></td> <td><i>10/10</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sproeier: Type</td> <td><input type="checkbox"/> Iso    <input type="checkbox"/> CEn</td> <td></td> <td>1</td> <td></td> <td><i>10</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sproeier: Debiet</td> <td><input type="checkbox"/> USG al/h    <input type="checkbox"/> l/kg/h</td> <td></td> <td>1</td> <td></td> <td><i>0,25</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sproeier: Hoek</td> <td><input type="checkbox"/> Iso    <input type="checkbox"/> CEn</td> <td></td> <td>1</td> <td></td> <td><i>10</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pompdruk</td> <td></td> <td>Mpa ( of bar)</td> <td>1</td> <td></td> <td><i>19</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gasdruk</td> <td></td> <td>Mbar</td> <td>2</td> <td></td> <td><i>19</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Onderdruk schoorsteen</td> <td></td> <td>Mbar - Pa</td> <td>1,2</td> <td></td> <td><i>19</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Onderdruk vuurhaard</td> <td></td> <td>Mbar - Pa</td> <td>1</td> <td></td> <td><i>19</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rookindex</td> <td></td> <td>Bechamsch</td> <td>1</td> <td></td> <td><i>0</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zuurstof (O2)</td> <td></td> <td>%</td> <td>1,2</td> <td></td> <td><i>8,8</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koolstofdioxide (Co2)</td> <td></td> <td>%</td> <td>1,2</td> <td></td> <td><i>8,8</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Koolstofmonoxide (CO)</td> <td></td> <td>Mg/kwh</td> <td>1,2</td> <td></td> <td><i>0,0</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rookgastemperatuur (Tg)</td> <td></td> <td>°C</td> <td>1,2</td> <td></td> <td><i>0,0</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Omgevingstemperatuur (Ta)</td> <td></td> <td>°C</td> <td>1,2</td> <td></td> <td><i>19</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nettotemperatuur (Tg - Ta)</td> <td></td> <td>°C</td> <td>1,2</td> <td></td> <td><i>19</i></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verbrandingsrendement</td> <td></td> <td>%</td> <td>1,2</td> <td></td> <td><i>89,4</i></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Metingen en berekeningen	Parameter	Eenheid	Type Toestel (%)	Proef 1 Initiale meting	Proef 2 Eindmeting	Opmerkingen	Keteltemperatuur		°C	1,2		<i>70</i>		Sproeier: Merk			1		<i>10/10</i>		Sproeier: Type	<input type="checkbox"/> Iso <input type="checkbox"/> CEn		1		<i>10</i>		Sproeier: Debiet	<input type="checkbox"/> USG al/h <input type="checkbox"/> l/kg/h		1		<i>0,25</i>		Sproeier: Hoek	<input type="checkbox"/> Iso <input type="checkbox"/> CEn		1		<i>10</i>		Pompdruk		Mpa ( of bar)	1		<i>19</i>		Gasdruk		Mbar	2		<i>19</i>		Onderdruk schoorsteen		Mbar - Pa	1,2		<i>19</i>		Onderdruk vuurhaard		Mbar - Pa	1		<i>19</i>		Rookindex		Bechamsch	1		<i>0</i>		Zuurstof (O2)		%	1,2		<i>8,8</i>		Koolstofdioxide (Co2)		%	1,2		<i>8,8</i>		Koolstofmonoxide (CO)		Mg/kwh	1,2		<i>0,0</i>		Rookgastemperatuur (Tg)		°C	1,2		<i>0,0</i>		Omgevingstemperatuur (Ta)		°C	1,2		<i>19</i>		Nettotemperatuur (Tg - Ta)		°C	1,2		<i>19</i>		Verbrandingsrendement		%	1,2		<i>89,4</i>	
Metingen en berekeningen	Parameter	Eenheid	Type Toestel (%)	Proef 1 Initiale meting	Proef 2 Eindmeting	Opmerkingen																																																																																																																													
Keteltemperatuur		°C	1,2		<i>70</i>																																																																																																																														
Sproeier: Merk			1		<i>10/10</i>																																																																																																																														
Sproeier: Type	<input type="checkbox"/> Iso <input type="checkbox"/> CEn		1		<i>10</i>																																																																																																																														
Sproeier: Debiet	<input type="checkbox"/> USG al/h <input type="checkbox"/> l/kg/h		1		<i>0,25</i>																																																																																																																														
Sproeier: Hoek	<input type="checkbox"/> Iso <input type="checkbox"/> CEn		1		<i>10</i>																																																																																																																														
Pompdruk		Mpa ( of bar)	1		<i>19</i>																																																																																																																														
Gasdruk		Mbar	2		<i>19</i>																																																																																																																														
Onderdruk schoorsteen		Mbar - Pa	1,2		<i>19</i>																																																																																																																														
Onderdruk vuurhaard		Mbar - Pa	1		<i>19</i>																																																																																																																														
Rookindex		Bechamsch	1		<i>0</i>																																																																																																																														
Zuurstof (O2)		%	1,2		<i>8,8</i>																																																																																																																														
Koolstofdioxide (Co2)		%	1,2		<i>8,8</i>																																																																																																																														
Koolstofmonoxide (CO)		Mg/kwh	1,2		<i>0,0</i>																																																																																																																														
Rookgastemperatuur (Tg)		°C	1,2		<i>0,0</i>																																																																																																																														
Omgevingstemperatuur (Ta)		°C	1,2		<i>19</i>																																																																																																																														
Nettotemperatuur (Tg - Ta)		°C	1,2		<i>19</i>																																																																																																																														
Verbrandingsrendement		%	1,2		<i>89,4</i>																																																																																																																														
(*) Geeft het type toestel aan waarvoor de parameter berekend of gemeten moet worden 1= centrale verwarming, gevoed met vloeibare brandstof    (Bevestig in deze ru elektronisch m 2= centrale verwarming, gevoed met gasvormige brandstof																																																																																																																																			
Eindbeoordeling:			De eerstvolgende verbrandingscontrole moet																																																																																																																																
<input checked="" type="checkbox"/> Het stookstoestel werkt goed <input type="checkbox"/> Het stookstoestel werkt niet goed <input type="checkbox"/> Het stookstoestel werkt volgens Optimax			Gebeuren voor: <i>4.10.2023</i>																																																																																																																																
Gebreken en maatregelen																																																																																																																																			
Gebreken die niet door de onderhoudsbeurt kunnen worden weggewerkt:																																																																																																																																			
Te treffen maatregelen om deze gebreken weg te werken:																																																																																																																																			
Andere opmerkingen:																																																																																																																																			
_____ (Handtekening uitvoerder)			_____ (Handtekening klant)																																																																																																																																
Attest uitgereikt met toelating van de Vlaamse regering betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm water. Dit attest is van kracht tot de laatste 2 onderhoudsbeurten moeten ter beschikking gehouden worden van de toezichhoudende ambtenaren en van de Vlaamse overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Milieuvergunningen.																																																																																																																																			