

SCHATTINGSVERSLAG

GEMEENTE GRIMBERGEN
De Villegas de Clercampstraat nr 12

Proces-verbaal van Schatting

Ten jare tweeduizendtweintig, de negenentwintigste van de maand oktober;

Ben ik, ondergetekende **WOUTER PLATTEAU**, landmeter-expert (met erkenning door de federale raad van landmeters-experten onder LAN040585 en opgenomen op de lijst van schatters-experten met kwaliteits-charter van de Vlaamse Belastingdienst onder identificatienummer 005948791748), wettelijk aangenomen en beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel kantoor houdende onder de n.v. Planex, met administratieve zetel te te 1800 Vilvoorde, Blondieaustraat 29 bus 0.1 (tel. 02/253.61.54 - fax 02/252.54.70);

Handelende in opdracht van

(overheid)

Naam: Gemeentebestuur Grimbergen

Vertegenwoordigd door: het College van Burgemeester en Schepnen

Contactpersoon: Dirk De Ville

Adres: Prinsenstraat 3 1850 Grimbergen

Na het goed te hebben bezocht op 29/10/2020

Overgegaan tot het schatten van de verkoopwaarde van volgend(e) onroerend(e) goed(eren)

- op volgende referentiedatum 29/10/2020
- met als doel de verkoop van het goed (de goederen)

GEMEENTE GRIMBERGEN

Deelgemeente Strombeek-Bever

De Villegas de Clercampstraat nummer 12

1. LIGGING

Streek, omgeving en buurt: dorpskern van Strombeek – dicht tegen de kerk – aansluitend Van der Nootpark

Buurtbezetting – aard: gemengd commercieel en wonen

Buurtbezetting – dichtheid: hoog

Toestand en uitrusting van de voorliggende straat parkeervoorzieningen: uitgeruste rijweg in asfalt met voetpaden – eenrichtingsverkeer – langsparkeren

Dienstverlening, voorzieningen en winkels: vlakbij

Bereikbaarheid, toegankelijkheid: redelijk – via Nieuwelaan naar hoofdwegennet

Openbaar vervoer: halte van de Lijn op +/- 150 meter

Mobiscore: 8,4

230

231

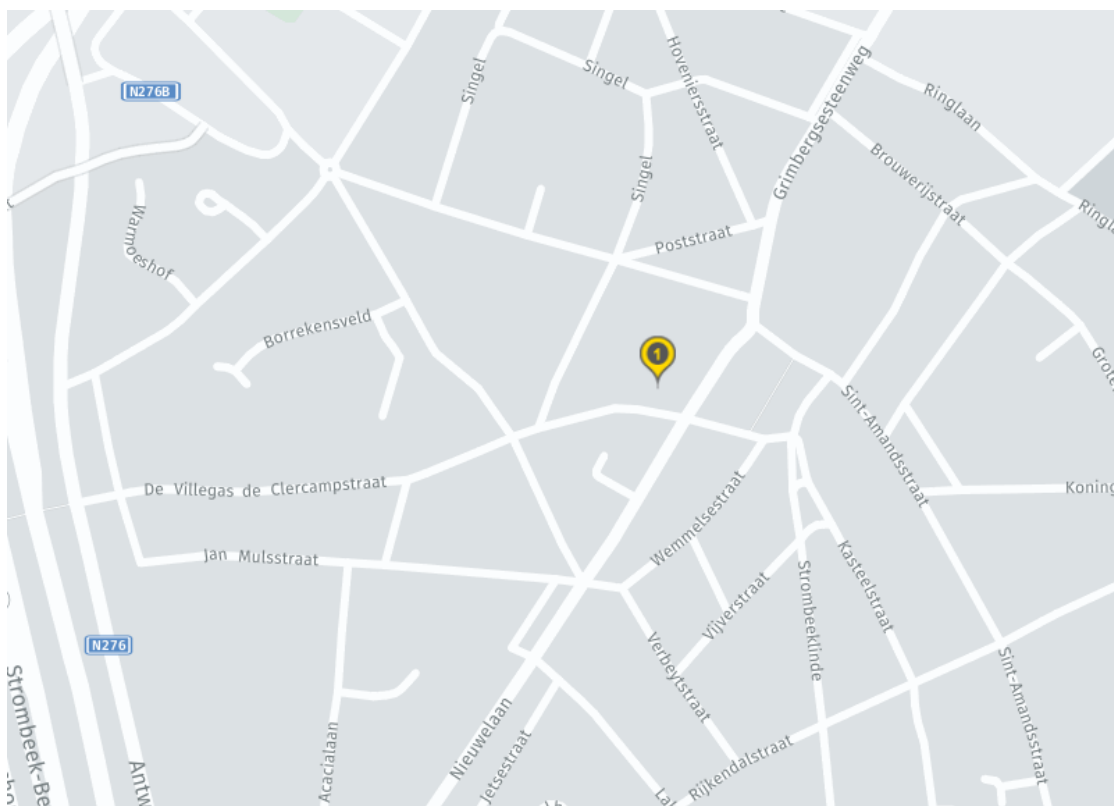
232

624

820

(score van de Vlaamse Overheid op een schaal van 0 tot 10, en bepaalt mee de duurzaamheidsgraad van het goed: hoe hoger de Mobiscore op de schaal van 0 tot 10, hoe lager de mobiliteits- en milieu-impact)

LIGGINGSPLAN



BRON geopunt vlaanderen (stratenplan)



BRON geopunt vlaanderen (geografisch referentiebestand)

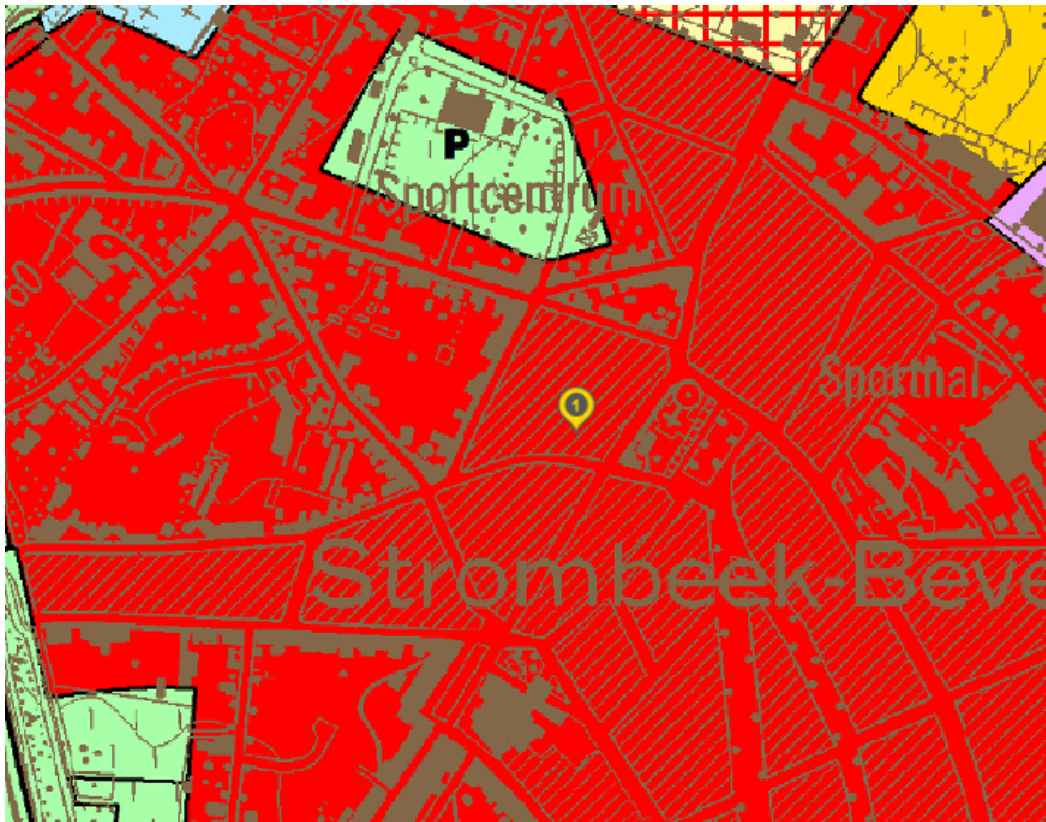
Landmeterskantoor PLATTEAU etienne blondieaustraat 29 bus 0.1 1800 vilvoorde 02/253.61.54 fax 02/252 54 70

3. JURIDISCH STATUUT (STEDENBOUWKUNDIG – BODEM – ZAKELIJKE RECHTEN)

Bestemming

Het perceel is volgens het GEWESTPLAN HALLE - VILVOORDE 25 (KB 7/03/1977 (BVR 13/12/1995 & 29/06/1999 & 17/07/2000) bestemd als woongebied

BESTEMMINGSPLAN



BRON: geopunt vlaanderen

Andere bestemmingsplannen: Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan – afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden (opdruk)

Stedenbouwkundige – bouw- of verkavelingsverordeningen van toepassing:

- ☒ Vlaamse Gewest
- ☒ Provincie
- ☒ Gemeente

Vergunningen- en plannenregister: niet geraadpleegd

- ☐ Verkavelingsvergunning:
- ☐ Bouw- of stedenbouwkundige vergunningen:
- ☐ Stedenbouwkundige misdrijven:

Bescherming

- ☐ opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde monumenten
- ☐ een definitief beschermd monument

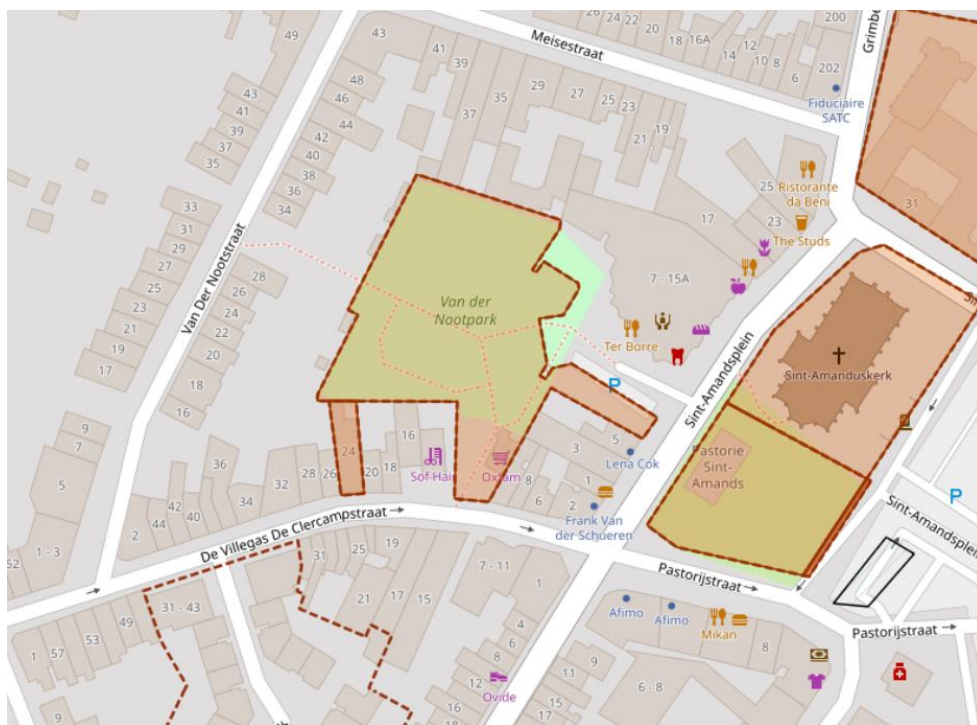
- ☐ opgenomen in een ontwerp van lijst van beschermde stads- of dorpsgezichten
- ☐ een definitief beschermd stads- of dorpsgezicht
- ☐ gelegen in een beschermd landschap
- ☐ opgenomen op een lijst van beschermde archeologische monumenten en/of zones
- ☐ opgenomen op een ontwerp lijst van beschermde archeologische monumenten en/of zones
- ☐ opgenomen op een lijst van beschermde archeologische monumenten en/of zones
- ☒ opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed (14/09/2009) als 'Landhuis'

Op 14 september 2009 heeft de administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vastgesteld.

De rechtsgevolgen:

De vaststelling van de inventaris heeft vooral rechtsgevolgen voor het niet-beschermde waardevolle patrimonium. Door de vaststelling worden vijf wettelijke bepalingen in de regelgeving over onroerend erfgoed, ruimtelijke ordening, wonen en energieprestaties geactiveerd. Het betreft uitzonderingsmaatregelen ten gunste van gebouwen uit de bouwkundige inventaris, met als doel ze zo veel mogelijk te vrijwaren. Het gaat om de volgende vijf bepalingen:

1. Om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken is altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig. Die wordt door het gemeentebestuur al dan niet afgeleverd, nadat de erfgoedwaarde van het gebouw afgewogen is via een algemene onroerenderfgoedtoets.
2. Een stedenbouwkundige vergunning is ook nodig om zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak te plaatsen of te integreren in een hellend dak van een gebouw uit de lijst.
3. Zonevreemde gebouwen uit de lijst kunnen vlotter een nieuwe functie krijgen.
4. Gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.
5. In de socialewoningbouw geldt de regel dat kosten voor renovatie maximaal 80% mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang. Als de renovatiekosten meer bedragen, moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Voor gebouwen uit de lijst geldt die 80%-regel niet. Op die manier wordt sociale huisvesting in deze gebouwen door renovatie gestimuleerd.



BRON geoportaal onroerend erfgoed

Voorkooprecht

☒ van toepassing

☒ de Vlaamse Wooncode

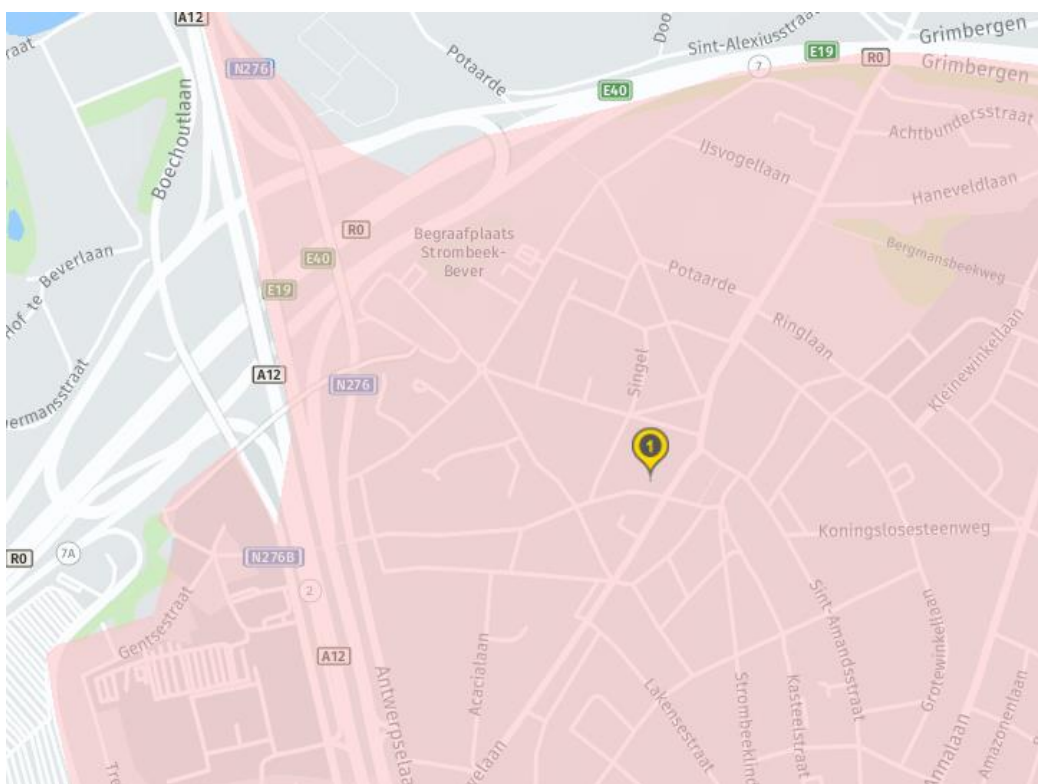
- ☐ een begunstigde een zakelijk recht of een huurrecht van minstens negen jaar heeft en waarvan één van hen, wegens nalatigheid van de eigenaar renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken heeft uitgevoerd
- ☐ de woning volgens het conformiteitsonderzoek onaanpasbaar is en binnen de verlengbare 36 maanden (indien stedenbouwkundige vergunning is vereist) of 12 maanden (indien geen vergunning is vereist) door de eigenaar ofwel geen andere bestemming kreeg ofwel niet gesloopt werd.
- ☐ de woning voorkomt op de gewestelijke lijst van verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of op de gemeentelijke lijst van leegstand
- ☐ het onroerend goed is gelegen in een door de minister erkend woonvernieuwingsgebied, dat voor woningbouw is bestemd
- ☒ het onroerend goed is gelegen in een door de minister erkend woningbouwgebied dat voor woningbouw is bestemd

☐ de Vlaamse Waterweg

Het "recht van voorkoop in het kader van Waterwegen en Zeekanaal" werd ingesteld om de gronden die volgens hun bestemming kunnen dienen voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap te kunnen aankopen.

- het recht van voorkoop in het kader van Waterwegen en Zeekanaal is geregeld in het decreet van 4 mei 1994 (BS 16/07/1994: art. 28bis
- het artikel over het recht van voorkoop werd ingevoegd via het decreet van 2 april 2004 (BS 26/05/2004)

Ondergetekende heeft geen weet van andere voorkoopprijzen.



BRON geopunt vlaanderen

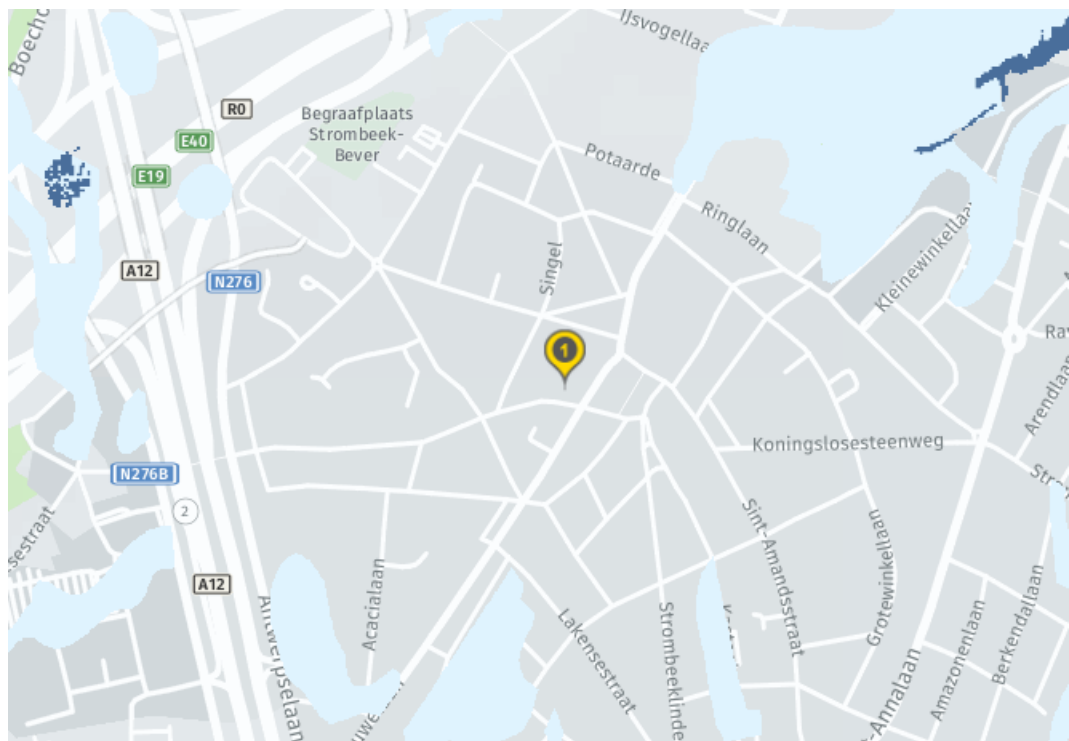
Milieu

- ☐ milieuvergunning
- ☐ vlarebo activiteit (inrichting met risico op bodemverontreiniging)
- ☐ milieu overtredingen
- ☐ bodemattest
- ☐ oriënterend onderzoek ☐ beschrijvend onderzoek ☐ bodemsaneringsproject

Het goed is gelegen binnen

- ☐ beschermingszone rond waterwinningsgebied
- ☐ bosgebied
- ☐ een zone waar de vogelrichtlijn of habitatrichtlijn van toepassing is
- ☐ duingebied of voor duingebied belangrijk landbouwgebied
- ☐ Zuiveringszone
- ☐ (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied (watertoets)

OVERSTROMINGSGEBIED



BRON: geopunt vlaanderen

Gebruik

Het goed is

- ☐ in gebruik door de eigenaar(s)
- ☐ vrij van gebruik
- ☒ verhuurd
- ☐ bezwaard met een zakelijk recht (erfpacht/recht van opstal/vruchtgebruik/...)
- ☐ verpacht

Erfdienstbaarheden

☐ Geen

☐ Beschrijving:

☐ Erfdienstbaarheid van lichten en/of zichten

☐ Erfdienstbaarheid van doorgang

☐ Erfdienstbaarheid van dakdrop/waterafvoer/regenwaterput

☐ Andere:

4. SAMENVATTENDE BESCHRIJVING

Het te schatten goed bestaat uit: driegevelwoning

Gebouw:

Bouwlagen: 2

Woonlagen: 1

Beschrijving van het goed of indeling van het gebouw

BVO +/- 70,80 m²

- a) eerste verdieping: appartement
met woonkamer en keuken (beperkte inrichting – gootsteen), traphal, slaapkamer en vernieuwde badkamer (ligbad, lavabo, douchecel, muurtegels, doorstroomboiler)
- b) gelijkvloers: handelsruimte voor- (NVO +/- 23 m²) en achteraan (+/- 18 m²) met inkom en traphal
vynil op beton
- c) kelderverdieping: (+/- 12 m²) – droog – betonvloer

Voorgevelbreedte woning: +/- 6,40 meter

Bouwdiepte hoofdgebouw: +/- 10,30 meter

Oriëntatie: voorgevel naar het zuiden gericht

GRONDPLAN (INPLANTING)



Alle maten en oppervlaktes zijn enkel ten iformatieve titel aangegeven

Staat van het gebouw

Materialen hoofdgebouw:

Daken: type: plat dak (torentje in leien)
materialen: roofing
☐ geïsoleerd
staat: minder goed

Gevels: bezet en geschilderd

Buitenschrijnwerkerij: materialen: pvc wit – deels en deels hout geschilderd
Beglazing: hoogrendementsglas (deels) en deels enkel glas
rolluiken: pvc (wit) gelijkvloers
staat: goed

Gewone binnenafwerking

Nutsvoorzieningen

- ☒ water
 - ☒ leidingwater
 - ☐ regenwater zonder herbruik
 - ☐ regenwater met herbruik (pomp)
 - ☐ putwater
 - ☐ waterverzachter
- ☒ gas
- ☒ elektriciteit (zekeringenkast) keuringsattest: ☐
- ☐ zonnepanelen
- ☒ telefoon

- ☐ kabeltv
- ☐ videofoon
- ☐ deuropener
- ☐ alarm (beveiliging)

Comfort

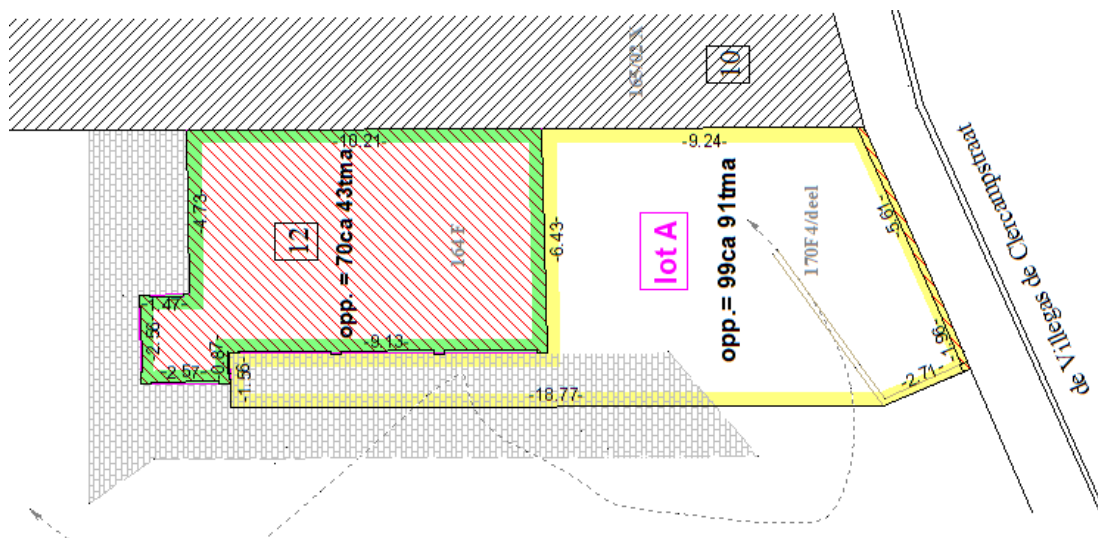
Verwarming

- ☐ centraal
 - ☐ centraal op gas
 - ☐ condensatieketel
 - ☐ open systeem
 - ☐ centraal op stookolie
 - ☐ radiatoren
 - ☒ radiatoren op gas
 - ☐ elektriciteit
 - ☐ andere:
- Warmwatertoestel (afzonderlijk) ☒

EPC attest: berekend energieverbruik (kWh/m²):

Buitenomgeving

Voorgevelbreedte perceel op de rooilijn: 7,57 meter
(Gemiddelde) diepte perceel: +/- 19,50 meter



Voortuin:

Achteruitbouwstrook: +/- 9 meter
Inrit toegang (materialen): deels grint en deels klinkers
Beplanting: heesters

FOTOREPORTAGE



AFWEGING & BESPREKING

Vroegere oudere woning nu deels ingericht als winkelpand op gelijkvloers en woonggelegenheid op verdieping. Deels in renovatie. Nog aanpassingen noodzakelijk (dak, keuken, ...). Beperkte erfdienstbaarheid van doorgang ter hoogte vna inkom.

- waarde bepalende factoren:
 - Fysieke kenmerken van de woning en de woonomgeving*
 - Sociale omgevingskenmerken*
 - Functionele omgevingskenmerken*
- in gunstige zin
 - + ligging in dorpskern aan buurtpark
- in ongunstige zin
 - extra renovatiekosten (torentje)
 - weinig tuin (enkel voortuin)
- verkoopbaarheid 3 en verhuurbaarheid 3
 - 1 = moeilijk verkoop- of verhuurbaar
 - 2 = verkoop- of verhuurbaarheid niet vanzelfsprekend
 - 3 = normaal verkoop- of verhuurbaar
 - 4 = vlot verkoop- of verhuurbaar
 - 5= zeer vlot verkoop- of verhuurbaar

VERGELIJKINGSPUNTEN

Uitslagen van verkopen worden vermeld rekening houdende met de wet op de privacy (GDPR)

De waardering is derhalve opgemaakt door middel van raadpleging van vergelijkingspunten in onderhandse en openbare verkoop, en/of te koop staande panden. Deze gegevens zijn volledig vertrouwelijk en worden niet of slechts in zijn gedeeltelijke vorm vermeld.

1853 Grimbergen Sint-Amandsstraat 196 (2020) – 3 slpks – 208 m² - NO 181 m² - KI 1.093 euro

1853 Grimbergen de Burtinstraat 15 (2020) – 3 slpks – 79 m² - NO 150 m² - KI 708 euro

1853 Grimbergen Hoveniersstraat 27 (2020) – 2 slpks – 125 m² - NO 170 m² - KI 1.011 euro – half-open

1853 Grimbergen Sint-Amandsstraat 36 (2019) – 3 slpks – 371 m² - NO 160 m² - handelshuis

WAARDERING

Voorafgaandelijke overwegingen

Bij de waardering wordt rekening gehouden met hetgeen hier voorafgaat, de aard en de ligging van het goed, alsook worden alle elementen in overweging genomen welke de waarde kunnen beïnvloeden, zoals de stedenbouwkundige status, de configuratie en oppervlakte van de goederen, de gebruikte materialen, enz.

Bij de waardebeoordeling wordt rekening gehouden met gelijkaardige verkopen, de evolutie van de prijzen op de onroerende markt, en met de economische wetmatigheid van vraag en aanbod. Er wordt in de waardering geen rekening gehouden met mogelijke bodemverontreiniging. De geschatte waarde is de verkoopwaarde of de normale venale waarde (dit is de prijs die men vermoedelijk kan bekomen bij een normale verkoop onder normale omstandigheden, d.w.z. met vrijheid van handelen, met voldoende publiciteit, een voldoende aantal liefhebbers en rekening houdend met de objectieve factoren die de waarde van het goed kunnen beïnvloeden, op basis van de beschikbare vergelijkingspunten en van andere criteria zoals de gebruikte materialen en de staat van onderhoud.

Analytische methode

waarde grond	opp./m²	EP (€/m²)	totaal (euro)
eerste zone	170	525	89.250
tweede zone			-
andere			-
tussentotaal grond			89.250
minderwaarde (bebouwd)		33%	29.453
totale grondwaarde (A)			59.798
waarde gebouw	opp./m²	EP (€/m²)	totaal (euro)
kelderverdieping	12	270	3.240
gelijkvloers	70,8	1260	89.208
eerste verdieping	70,8	950	67.260
andere			-
tussentotaal gebouwen			159.708
aftrok vetustiteit		25%	39.927
totale constructiewaarde (B)			119.781
TOTAAL A + B			179.579

Vergelijkende methode

Op basis van de vergelijkingspunten komen we tot een waarde van 182.000 euro

BESLUIT

de **verkoopwaarde** van het te schatten goed wordt bij normale vrije verkoop op referentiedatum geraamd op:

honderdtachtigduizend euro (€ 180.000)

Opgemaakt te Vilvoorde op voormelde datum om te dienen en te gelden als naar recht.
Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten heb vervuld.

de landmeter-expert,

WOUTER PLATTEAU
LAN040585

Voorwaarden

De landmeter (expert-schatter) heeft momenteel geen belangen en voorziet ook geen toekomstige belangen in de te schatten eigendom. De vergoeding voor de uitgevoerde expertise is niet rechtstreeks afhankelijk van de waarde van het goed. De bepaling van de waarde van het onroerend goed in dit rapport is niet gebaseerd op de aard of de herkomst van de toekomstige eigenaars of bewoners van het te schatten eigendom.

De landmeter (expert-schatter) heeft de eigendom bezocht en voldoende beoordeeld. Alle uiteengezette conclusies en beoordelingen betreffende het goed werden voorbereid door de ondergetekende landmeter (expert-schatter). Enkel de ondergetekende landmeter (expert-schatter) is gemachtigd voor het aanbrengen van wijzigingen. Hij kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor elke andere aangebrachte wijziging. Hij verklaart dat alle gegevens en informatie naar best vermogen en geloof werd bekomen en opgenomen werd in het verslag, en dat geen relevante informatie werd achtergehouden. Van de extern bekomen informatie wordt verondersteld dat deze correct is.

Elke eventuele schets in het verslag kan benaderende afmetingen tonen en wordt bijgevoegd louter ten informatieve titel. De landmeter (expert-schatter) heeft geen exacte opmeting gemaakt van het goed, tenzij dit uitdrukkelijk vermeld is.

De landmeter (expert-schatter) is in de veronderstelling dat er geen verborgen of onzichtbare elementen aanwezig zijn aan het te schatten goed, de ondergrond of de structuur, die de waarde van het goed zouden kunnen beïnvloeden. Hij draagt dan ook geen enkele verantwoordelijkheid voor dergelijke factoren noch voor de onderzoeken die zouden vereist zijn om dergelijke elementen vast te stellen.

Enkel de staat van het goed wordt weergegeven zoals vastgesteld op het ogenblik van de waardering. De opdracht omvat enkel de waardering van het goed zonder enige verdere opdrachtgeving, behoudens uitdrukkelijk ander beding, inzonderheid omtrent de aflevering van bepaalde vergunningen.

De inhoud van het verslag kan enkel gebruikt worden in het kader van een specifieke opdracht .