

# GEMOTIVEERD SAMENVATTEND VERSLAG

Ten jare tweeduizend en vijfentwintig, de 28<sup>e</sup> mei,

Ondergetekende **Wouter PLATTEAU**, landmeter-expert (met erkenning door de federale raad van landmeters-experten onder LAN40585, wettelijk aangenomen en beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel kantoor houdende onder de n.v. Planex, met administratieve zetel te 1800 Vilvoorde, Blondieaustraat 29 bus 0.1 (tel. 02/253.61.54).

Optredend in opdracht van dhr. Leon MATON, Platanenlaan 12, 1850 Grimbergen & dhr. Mark PEETERS, Helman de Grimberghelaan 13, 1850 Grimbergen.

En

Ondergetekende **Dieter HOEFS**, landmeter-expert (met erkenning door de federale raad van landmeters-experten onder LAN051188, wettelijk aangenomen en beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel kantoor houdende onder de MESO groep b.v., met administratieve zetel te 1853 Grimbergen, Jan Mulsstraat 132 b0201 (tel. 02/272.04.90).

Optredend in opdracht van de Gemeente GRIMBERGEN, Prinsenstraat 3, 1850 Grimbergen.

Zijn overgegaan op vraag van de Gemeente Grimbergen tot het opstellen van een gezamenlijk verslag teneinde een vergelijk te vinden in de schatting van de waarde van de grondstrook gelegen tussen de Platanenlaan en de Helman de Grimberghelaan te Grimbergen.

Landmeter PLATTEAU stelde betreffende deze grondstrook een verslag op 12/03/2025 waarbij hij de waarde bepaalde op 125€/m<sup>2</sup>.

Landmeter HOEFS stelde betreffende deze grondstrook een verslag op 19/06/2024 waarbij hij de waarde bepaalde op 300€/m<sup>2</sup>.

Na overleg komen beide landmeters tot volgende gezamenlijke vaststellingen :

- 1) Het waardeverschil van de door beide gehanteerde vergelijkingspunten is beperkt.
  - Landmeter Platteau waardeert volwaardige bouwgrond op deze plaats aan 430€/m<sup>2</sup>
  - Landmeter Hoefs waardeert volwaardige bouwgrond op deze plaats aan 407€/m<sup>2</sup>

Gemiddeld geeft dit een grondwaarde waar beide experts zich kunnen in vinden van **418,50€/m<sup>2</sup>**

2) De minwaarde wegens onbebouwbaarheid werd wel anders ingeschat door beide experts :

- Landmeter Platteau waardeerde de minwaarde op 2/3<sup>e</sup> van de waarde
- Landmeter Hoefs waardeerde de minwaarde op 1/4<sup>e</sup> van de waarde

Na gezamenlijke analyse van de onbestaande bouwmogelijkheden komen beide experts tot een vergelijk van een minwaarde van **55%**. Zijnde, net iets meer dan de helft. Het perceel is immers enkel geschikt als uitbreiding van de tuin.

Stedenbouwkundig gezien is het bijna onmogelijk om deze strook grond ooit voor bebouwing aan te wenden.

De meerwaarde blijft dus beperkt tot een meerwaarde van de tuin in zijn globaliteit.

### **BESLUIT :**

De waarde van de grondstrook wordt bepaald op :

$$418,50€/m^2 \times 45\% = 188,33€/m^2$$

Opgesteld te Grimbergen,

De landmeter-expert,

Wouter PLATTEAU  
(LAN 040585)

De landmeter-expert,

Dieter HOEFS  
(LAN 051186)