

SCHATTINGSVERSLAG

Edmond Machtenslaan, Sint-Jans-Molenbeek



Inhoudstabel

1.	Dossiernummer	3
2.	behandeling van de aanvraag	3
3.	Aanvrager	3
4.	Opdracht	3
5.	Kadastrale Identificatie van het te schatten goed	3
6.	Algemene beschrijving	5
6.1	Datum en voorwaarden van het plaatsbezoek	5
6.2	Ligging en omgeving	5
6.3	Bereikbaarheid	6
7.	Kenmerken van het goed	7
7.1	Fysieke kenmerken	7
7.1.1	Beschrijving van het goed	7
7.2	Juridische eigenschappen	9
7.2.1	Stedenbouwkundige voorschriften	9
7.2.2	Stedelijke herwaardering	10
7.2.3	Bodemgesteldheid	11
7.2.4	Watertoets	12
7.2.5	Erfdienstbaarheden	12
7.3	Eigenaar(s) en/of gebruiker(s)	12
8.	Vergelijkingspunten	12
8.1	Schattingshypothese	12
8.2	Vergelijkingspunten	12
9.	Redenering en evaluatie	19
9.1	Redenering	19
9.1.1	Negatieve punten	19
9.1.2	Positieve punten	19
9.2	Evaluatie	19
9.3	Besluit	20
10.	Bijzondere bepalingen	21



1. DOSSIERNUMMER

12_0137_01

2. BEHANDELING VAN DE AANVRAAG

Commissaris : Mevrouw Birgit Vermaesen

Telefoonnummer : 0493/31.52.80

Medewerker(s) : De heer Stijn Van Belle

E-mailadres : CABrusselsAK@fisc.brussels

3. AANVRAGER

Aanvrager : Molenbeekse Woningen – Logement Molenbeekois

Adres : Sint-Jan-Baptistvoorplein 27 – 1080 Sint-Jans-Molenbeek

Contactpersoon : De heer Patrick Vandenbroucke

Functie : Technisch directeur

E-mailadres : lbaiwir@llm.irisnet.be

Telefoonnummer : 0475/524.890

4. OPDRACHT

Datum Aanvraag : 10 mei 2022

Doel en context van de opdracht : Schatting van de venale waarde in het kader van de renovatie van de omgeving volgens het stadsvernieuwingscontract “Weststation” met het oog op de verkoop aan de gemeente

Termijn : 25 juni 2022

Type rapport : Flash

5. KADASTRALE IDENTIFICATIE VAN HET TE SCHATTEN GOED

Gemeente : Sint-Jans-Molenbeek, 6^{de} afdeling

Adres : Edmond Machtenslaan (ter hoogte van de blokken met huisnummers 1 en 3)

Aard van het goed: Park

ID: 21526D0183/00Z000

Oppervlakte: volgens kadaster 3.125 m² en 3.463 m² volgens de aanvrager

KI : 29 €

6. ALGEMENE BESCHRIJVING

6.1 DATUM EN VOORWAARDEN VAN HET PLAATSBEZOEK

Gelet op de aard van het rapport vond er geen plaatsbezoek plaats.

Huidige schatting is gerealiseerd op basis van de plannen en documenten gevoegd bij de aanvraag. Indien bijkomende informatie een invloed zou hebben op de waardering van het goed (met name op de staat van het goed) moeten wij hiervan op de hoogte gebracht worden. Wij zullen in dat geval de huidige schatting herzien.

6.2 LIGGING EN OMGEVING

Het goed is omringd door de Jules Vieujantstraat, de Edmond Machtenslaan en de Dubois-Thornstraat, gelegen in Molenbeek. Het ligt ten westen van het centrum van Brussel. De dichte omgeving bestaat uit hoge tot middelhoge appartementsgebouwen en een busstation en metrostation "Beekkant". Er zijn vooral residentiële woningen in de meer ruimere omgeving in combinatie van opslag- en werkplaatsen.

Het goed maakt deel uit van de wijk "Karreveld", volgens het plan Wijkmonitoring.



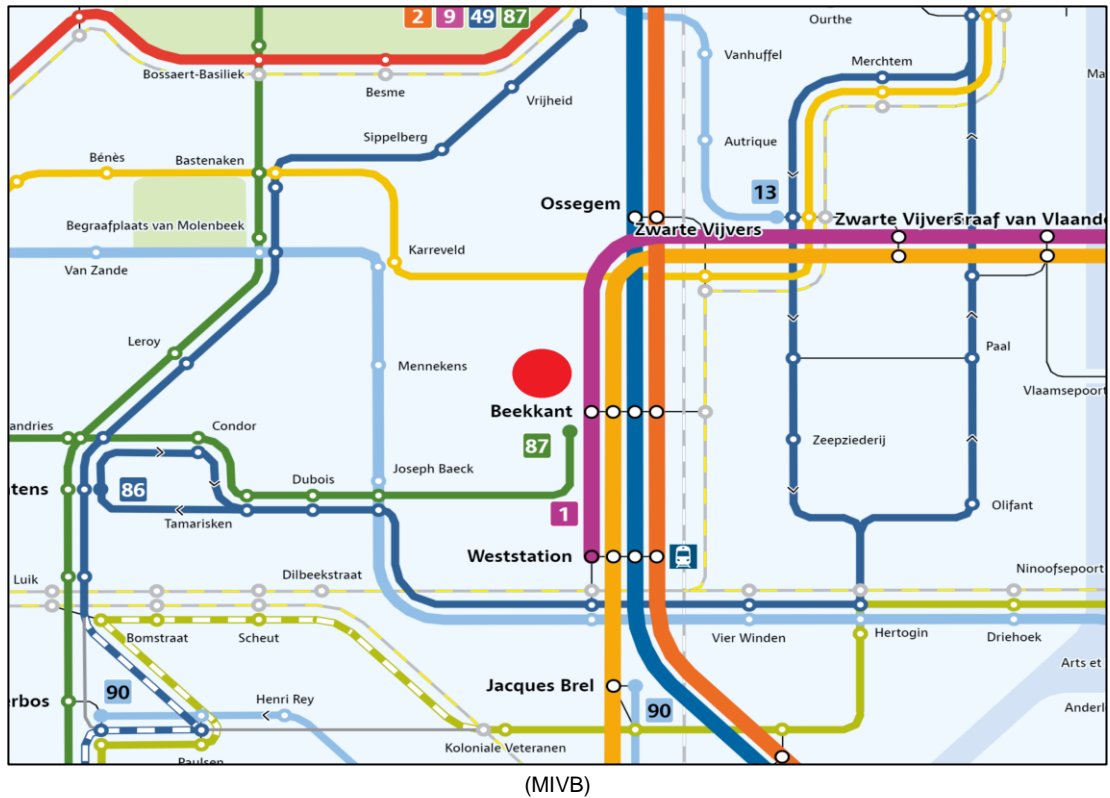
(Wijkmonitoring – Focus op het goed)



6.3 BEREIKBAARHEID

Auto : Het goed ligt dichtbij de Kleine Ring van Brussel (R20), op ongeveer 2 km afstand. Het goed ligt verder van de Grote Ring van Brussel (E19), op ongeveer 3,5 km afstand.

Openbaar vervoer: Het goed is goed bereikbaar met verschillende mogelijkheden van openbaar vervoer. Metro-en bushalte "Beekant" ligt juist tegenover het goed. Iets meer zuidelijker, voorbij het Marie-Josépark is treinstation Brussel-West.



7. KENMERKEN VAN HET GOED

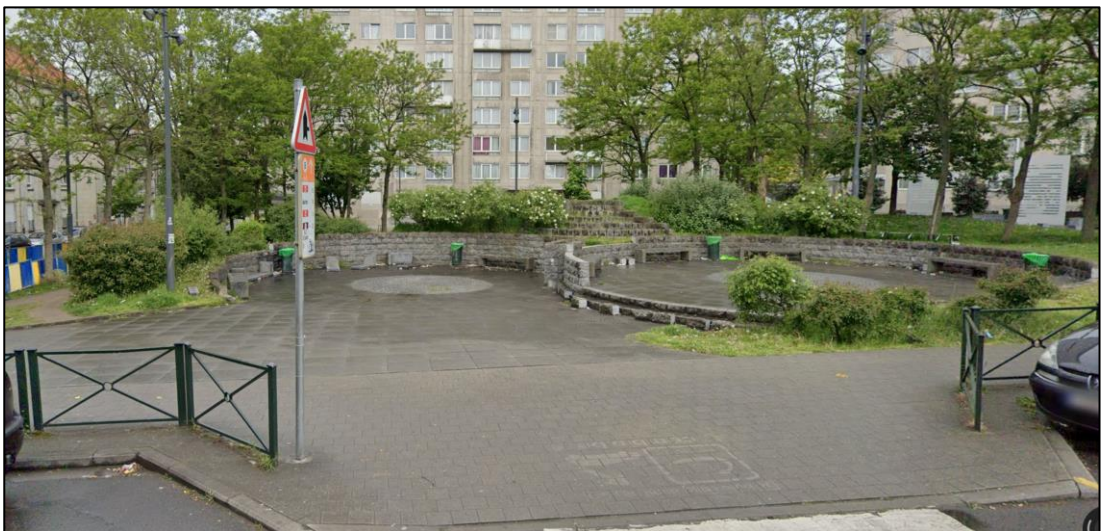
7.1 FYSIEKE KENMERKEN

7.1.1 BESCHRIJVING VAN HET GOED

Het goed is een park gelegen te Molenbeek en heeft een trapezuimachtige vorm. Het bestaat uit voornamelijk gras, struiken en kleine bomen met kleine zand- en verharde wegen die erdoor lopen. Er is ook een straat dat het park in 2 deelt met een tramspoor met aan weerszijden kleine blokken beton en een cirkelvormig deel met 2 kleurrijke platen aan elke zijde. Het park biedt aan elke zijde parkeerplaatsen voor voertuigen. Er zijn 2 cirkelvormige, verharde pleintjes met zitplaatsen voorzien. Sommige delen van het park zijn omheind met een klein metalen draadomheining. Het park zou verlicht zijn, aangezien er meerdere lampen aanwezig zijn.



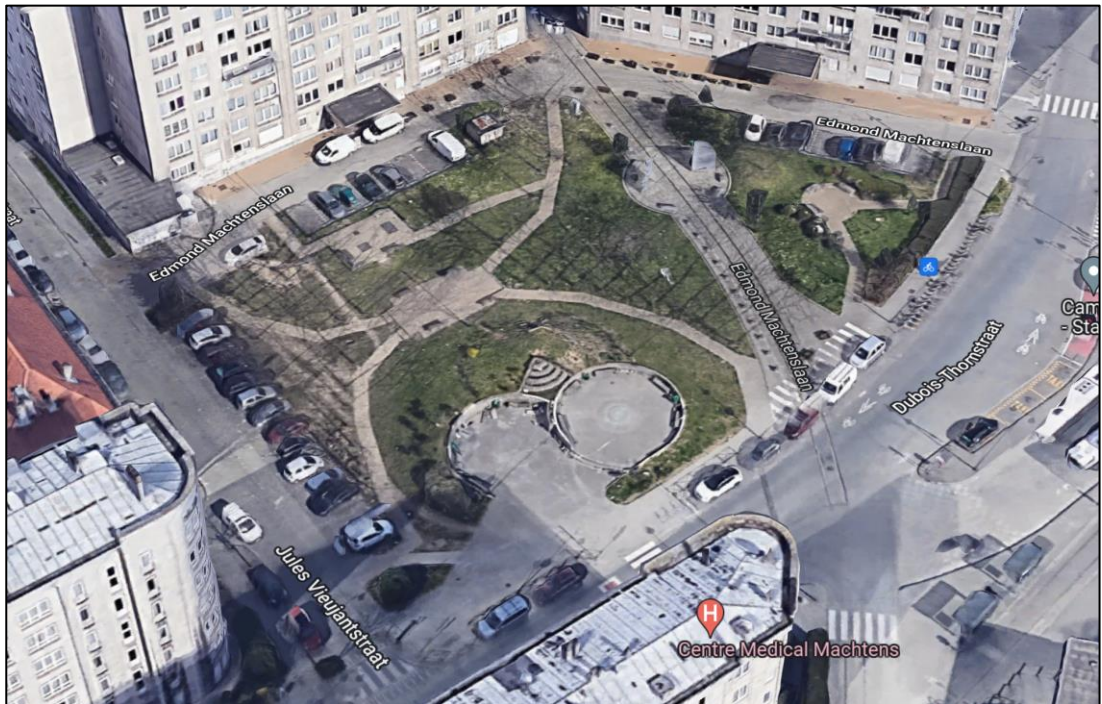
(foto draadomheining – Google Streetview)



(foto cirkelvormige pleintjes met zitplaatsen – Google Streetview)



(foto weg met tramspoor en 2 kleurrijke panelen – Google Streetview)



(foto park – Google Maps 3D)

Er staat een elektriciteitscabine en een kleine stenen constructie, vermoedelijk een grondwaterwinning.

Volgens het kadaster heeft het perceel een oppervlakte van 3.125 m², volgens CartoBF 3.352 m², en volgens de opdrachtgever 3.463 m².

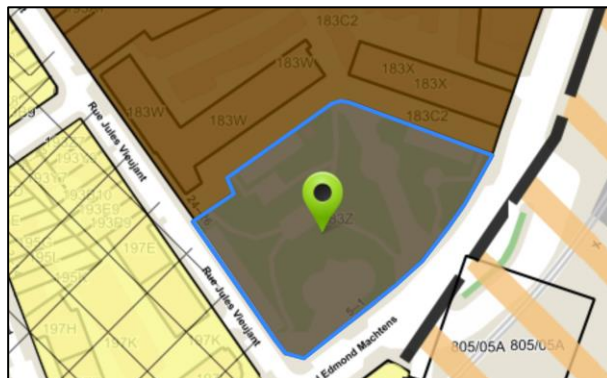


(foto elektriciteitscabine en grondwaterwinning – Google Streetview)

7.2 JURIDISCHE EIGENSCHAPPEN

7.2.1 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

- **Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) & G.C.H.E.W.S.:** Het goed ligt in sterk gemengd gebied maar niet in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing



(CartoBF)

- **Bijzonder Bestemmingsplan (BBP):** Het goed ligt niet in een gebied met een bijzonder bestemmingsplan
- **Verkaveling:** Er is geen verkaveling van toepassing.
- **Stedenbouwkundige vergunning:** Er is geen vergunning beschikbaar of niet medegedeeld behoudens de vergunning de dato 29 maart 2021 met referte 12/PFD/1759897 betreffende het plaatsen van openbare verlichting in verschillende straten (heeft dus niet specifiek betrekking op het te schatten perceel)
- **Patrimonium:** Niet van toepassing
- **Inventaris Irismonument:** Niet van toepassing



7.2.2 STEDELIJKE HERWAARDERING

- **Richtplannen RPA:** „Weststation“, het houden en/of creëren van een park van minstens 3 ha en een loopbrug aan Beekkant.
- **Wijkcontract project en wijkcontractprogramma:** DWC Rond Westpark - Westpark fase 3 (Reserve project) (2019-2024) met als doel een aanvulling van de heraanleg van de zone aan de voet van de woontorens van de Foyer Molenbeekois – tussen de Edmond Machtenslaan, de Vieujantstraat en de Dubois-Thornstraat – samen met het toekomstige voorpark en het nieuwe busstation op en rond het station Beekkant in het kader van SVC 3.
- **Stadsvernieuwingscontract:** CRU 3 “Weststation”: project Beekkantplein: herinrichting van de openbare ruimte, verbinding met de nieuwe Dubois Thornstraat en herinrichting van de bushaltes: de ruimte rond de hoge gebouwen van de Molenbeekse Haard en de ruimte rond het station integreren

B.6 BEEKKANTPLEIN

Herinrichting van de openbare ruimte, verbinding met de nieuwe Dubois Thornstraat en herinrichting van de bushaltes

BESCHRIJVING
Deze ruimte wordt vandaag ingepalmd door parkeerzones en manoeuvreerzones voor de bussen van De Lijn en de MIVB die daar passeren. De openbare ruimte is niet geschikt voor actieve vervoerwijzen en nodigt niet uit tot een gebruik als ontmoetingsplaats.

Bovendien hebben veel jongeren die in kleine appartementen wonen nood aan een bijkomende ontspannings- en ontmoetingsruimte buitenshuis.

Het project wil aan deze verschillende behoeften tegemoetkomen door te trachten de ruimte rond de hoge gebouwen van de Molenbeekse Haard en de ruimte rond het station te integreren. De gekozen referentiefbeeldingen tonen eerder een actieve ruimte met ludieke structuren (treden, podiums, schuilhoeken, ...) en spelen met de verschillende niveaus en diagonale uitzichten die al aanwezig zijn op de site.

Naast deze actieve ruimten moeten er ook rustige en interne rustplaatsen worden gecreëerd zodat de openbare ruimte ook kan worden gebruikt door kinderen, vrouwen en ouderen en door de voorbijgangers.

BESTAANDE TOESTAND
Dit kruispunt wordt geacht een belangrijke overgangplaats te worden naar de Infobel Academy waarvan de hoofdingang aan deze kant zal gelegen zijn.

ADRES: Kruispunt voor het metrostation Beekkant tussen de Machtenslaan en de Dubois-Thornstraat
Kadastraal perceel: D183z en omgeving 9.000 m²

PROGRAMMA
Herinrichting van de openbare ruimte en herwaarding van de bushaltes

RAMING
1 060 718 € (gemengd)
SVC: 400 000 €
MIVB: 660 718 €

ACTOREN
Opdrachtgever: MIVB
Partners: Gemeente Sint-Jans-Molenbeek, Molenbeekse Huisvesting, Brussel Mobiliteit, MIVB / De Lijn

VERWACHTE PLANNING
Bestek aanbesteding: januari 2019 tot juni 2019
Gunning opdracht: juli 2019 tot juni 2020
Voortvorschep: juli 2020 tot maart 2021
Stedenbouwkundige vergunning (+ BB en aanbesteding): april 2021 tot juni 2022
Uitvoering: juli 2022 tot maart 2024


SUCCESSVOORWAARDEN
Bij de operatie moet rekening worden gehouden met de verschillende gebruikers van de openbare ruimte.




Vandaag (Google View)




In de toekomst




A'Beckett Square door Peter Elliott & Taylor Cullity Lethlean, Melbourne



Square de la Bollardiere door MAT, Nantes



A'Beckett Square door Peter Elliott & Taylor Cullity Lethlean, Melbourne

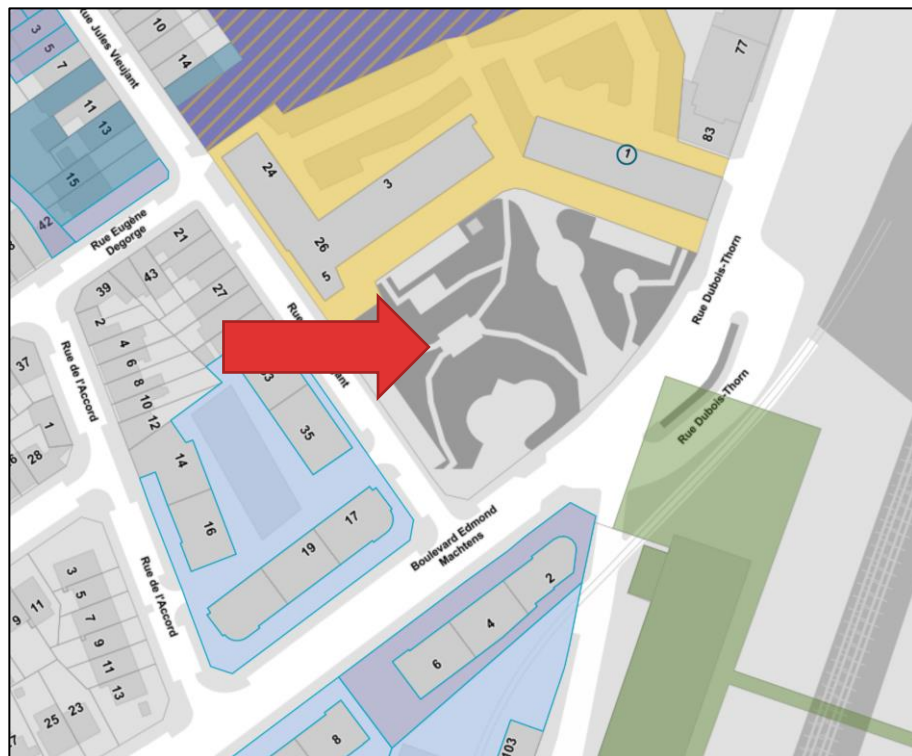


The Good Line door Aspect Studios, Sidney

- **Gewestelijk Plan voor Duurzame ontwikkeling (GPDO):** (gedeeltelijk) maakt deel uit van wijkcentrum / (gedeeltelijk) versterking van de connectiviteit van het ecologische netwerk / Te creëren lokale identiteitskern / ZSH 2016 / zone met versterking van het groene karakter van de binnenterreinen van bouwblokken / Ontwerpzone van economische uitbouw in de stad
- **Recht van voorkoop:** Niet van toepassing
- **Zone ZEUS:** (Ontwerpzone van economische uitbouw in de stad): ja, voor 854 ha
- **Ontwikkelingszone:** ja, voor 3046 ha
- **Zone met verhoogde huurprijs:** Niet van toepassing
- **Schoolcontracten:** Niet van toepassing
- **Perimeter van gewestelijk Belang:** Niet van toepassing
- **Ontwikkelingszone 2015 en 2020:** ja
- **Grondwaterwinning:** ja
- **Gewestelijk fietsnetwerk:** loopt langsheen het park in de Edmond Machtenslaan en de Dubois-Thornstraat
- **RVOHR:** ja

7.2.3 BODEMGESTELDHEID

Volgens de kaart over de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel is er geen vermoeden van bodemvervuiling.



(Leefmilieu Brussel)

Deze informatie is louter indicatief en vervangt geenszins het bodemattest, dat een officieel en verplicht document is om een terrein te verkopen of een risicoactiviteit over te dragen aan een andere exploitant. Enkel een bodemattest geeft alle bij Leefmilieu Brussel beschikbare informatie en bepaalt de verplichtingen die gepaard gaan met elk perceel.



7.2.4 WATERTOETS

Er is geen informatie meegedeeld in de aanvraag.

7.2.5 ERFDIENSTBAARHEDEN

Er is geen informatie meegedeeld in de aanvraag.

7.3 EIGENAAR(S) EN/OF GEBRUIKER(S)

Volgens kadaster, behoort het goed toe in volle eigendom aan de Molenbeekse Woningen.

8. VERGELIJKINGSPUNTEN

8.1 SCHATTINGSHYPOTHESE

We schatten het goed als een park gelegen in sterk gemengd gebied te Sint-Jans-Molenbeek, 6^{de} afdeling.

Volgens het kadaster heeft het perceel een oppervlakte van 3.125 m², volgens CartoBF 3.352 m², en volgens de opdrachtgever 3.463 m². Aangezien de oppervlaktes van het kadaster en de opdrachtgever uit elkaar liggen, en dat van CartoBF er tussen in, houden we voor de verdere berekening de oppervlakte van CartoBF aan.

Het te schatten perceel, zijnde het park maakt deel uit van het Wijkcontract "DWC Rond Westpark" (2019-2024) en van het stadsvernieuwingscontract (programma "CRU 3 – Weststation" en project Beekantplein), met als doel het park te behouden en op te frissen of zelfs te vernieuwen (heraanleg en integratie).

8.2 VERGELIJKINGSPUNTEN

Aangezien de vergelijkingspunten voor parken schaars zijn, werd de zoektocht uitgebreid over gans het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De vergelijkingspunten werden opgezocht en geselecteerd voor bouwland (2) in groen-of parkgebied, grond (1) in parkgebied, grasland (1) in groengebied met hoge biologische waarde en een klein deel daarvan in woongebied met residentieel karakter en park (1) in groene zone en woongebied met residentieel karakter te Brussel (21^{ste} afdeling), Ukkel (8^{ste} afdeling), Sint-Gillis (2^{de} afdeling), Sint-Jans-Molenbeek (3^e afdeling) en Sint-Agatha-Berchem (1^e afdeling).

Voor ieder weerhouden vergelijkingspunt, wordt in onderstaande tabel het volgende hernomen :

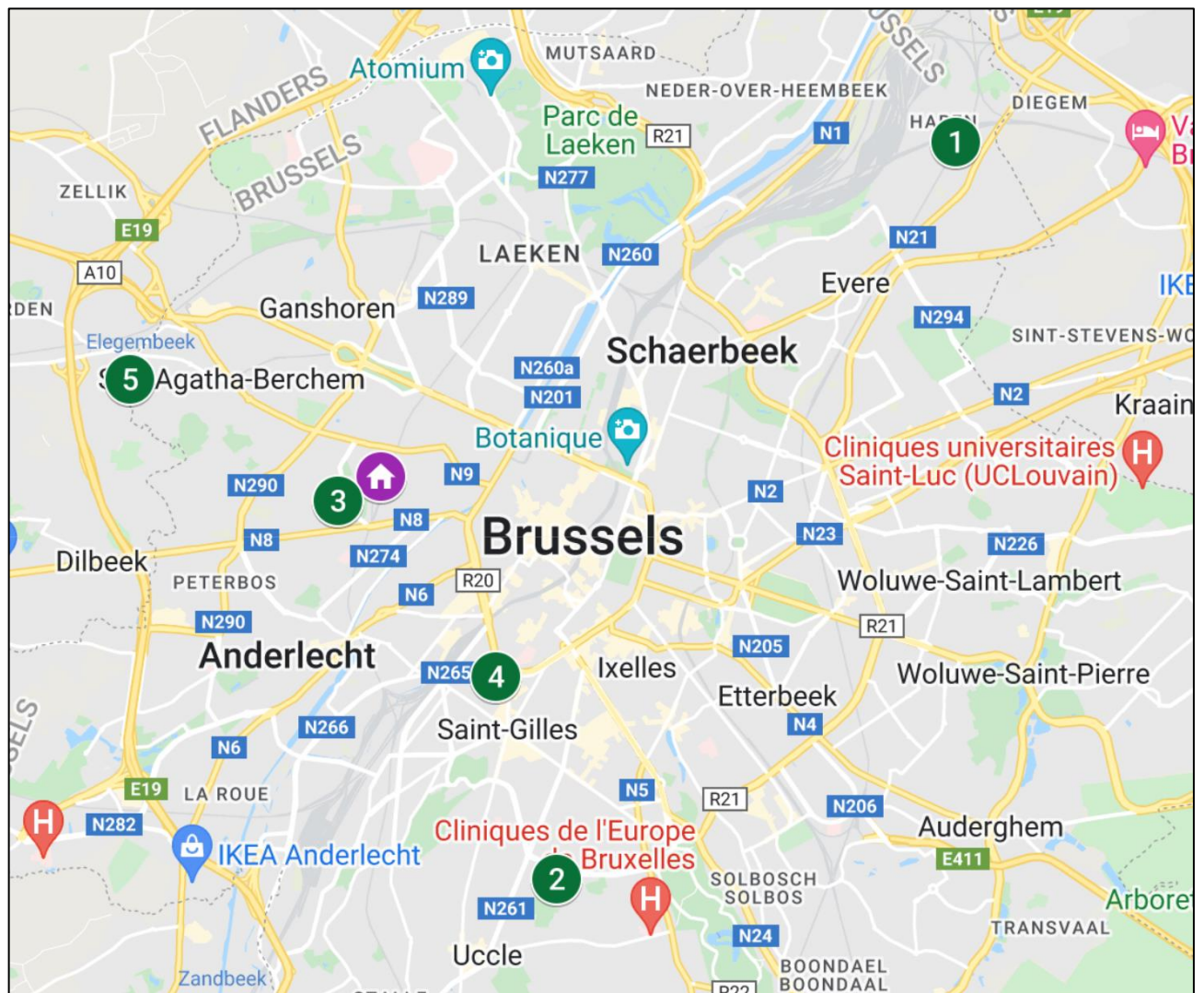
- Ligging van het betreffende goed (id kadaster/adres)
- Prijs van de overdracht (€)
- Oppervlakte terrein (m²)
- Eenheidsprijs per m² van de oppervlakte (€/m²)
- Datum van de overdracht

Ze zijn gerangschikt naargelang de grootte van de oppervlakte terrein, van klein naar groot.



N°	ID KADASTER	ADRES	PRIJS (€)	OPP TERREIN	PRIJS/M² No	DATUM
1	21821B0241/00B002	Witloofstationstraat	70.873	4.437	16	09/07/2018
2	21618B0289/00B002	Messidorlaan	140.000	5.599	25	25/06/2015
3	21523B0873/00C000	Albertpark	111.301	5.600	20	December 2020
4	21562A0003/00Y006	Square Jacques Franck	120.000	7.998	15	23/10/2012
5	21003A0251/00C000 215/02B, 247E, 250K, 250L, 251C, 251B	Kattestraat	171.000	9.108	18,77	10/06/2011

(Bron : Consultimo)



(Google Maps)



Witloofstationstraat – Rue de la Gare du Witloof

Id : 21821B0241/00B002

PRAS – GBP : Groengebied – Zone verte

Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (op het moment van de verkoop) : Bouwland - Terre

Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) : 4.437 m²

Largeur de façade à rue – Gevelbreedte aan de straat : 94 m

Parking : /

Prix de vente – Verkoopprijs : 70.873,38 € - 16 €/m²

Date de vente – Datum verkoop : 09/07/2018



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2018)



(Google Street View)



Avenue de Messidor – Messidorlaan

Id : 21618B0289/00B002

PRAS – GBP : Zone de Parc – Parkgebied

Nature du bien (vente) – Aard van het goed (verkoop) : Terre - Grond

Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) : 5.599 m²

Prix de vente – Verkoopprijs : 140.000 € - 25 €/m²

Date de vente – Datum verkoop : 25/06/2015



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2018)



(Google Street View)



Albertpark – Parc Albert

Id : 21523B0873/00C000

PRAS – GBP : Parkgebied – Zone de parc

Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (op het moment van de verkoop) : Bouwland - Terre

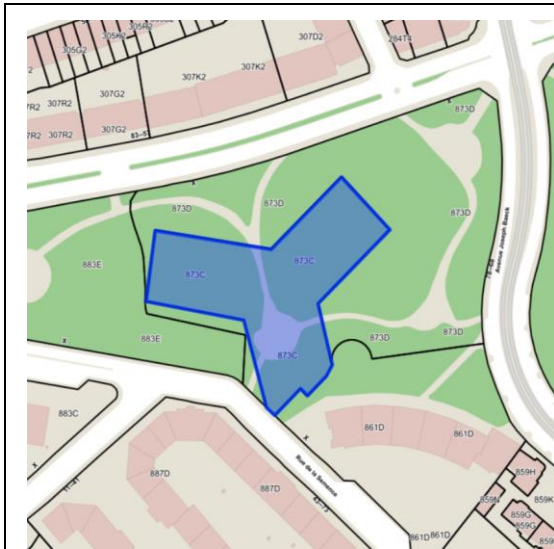
Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) : 5.600 m²

Largeur de façade à rue – Gevelbreedte aan de straat : 6 m

Parking : /

Prix de vente – Verkoopprijs : 111.301 € - 20 €/m²

Date de vente – Datum verkoop : december 2020



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2017)



(Google Earth)



Square Jacques Franck

Id : 21562A0003/00Y006

PRAS – GBP : zone verte et zones d'habitation à prédominance résidentielle – groene zone en woongebieden met residentieel karakter.

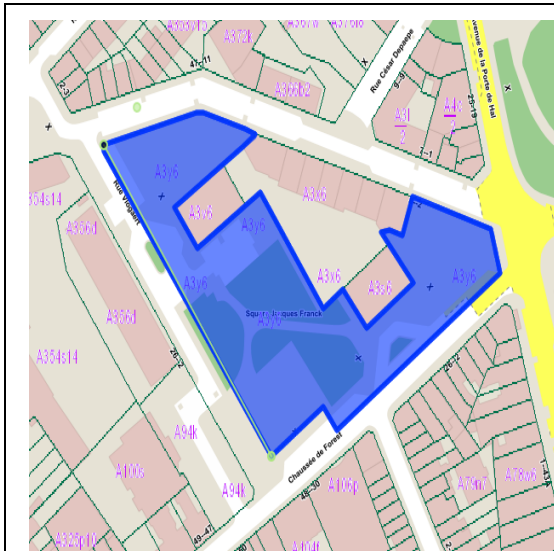
Nature du bien (lors de la vente) – Aard van het goed (op het moment van de verkoop) : parc -park

Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) : 7.998 m²

Largeur de façade à rue – Gevelbreedte aan de straat : 131 m

Prix de vente – Verkoopprijs : 120.000 € - 15 €/m²

Date de vente – Datum verkoop : 23/10/2012



(CartoBF – Urbis)



(CartoBF – Ortho 2019)



(Google Street View)



Kattestraat – rue des Chats

Id : 21003A0251/00C000, 251/02B, 247E, 250K, 250L, 251C, 251B

PRAS – GBP : groengebied met hoge biologische waarde + klein deel in woongebied met residentieel karakter

Nature du bien – Aard van het goed: Grasland - Pâture

Superficie de la parcelle (acte) – Oppervlakte perceel (akte) : 9.108 m²

Largeur de façade à rue – Gevelbreedte aan de straat: m

Parking : /

Prix de vente – Verkoopprijs : 171.000 € - 18,77 €/m²

Date de vente – Datum verkoop : 10/06/2011



Deze percelen bevinden zich op de grens met Vlaanderen.



9. REDENERING EN EVALUATIE

9.1 REDENERING

We schatten het goed als een park gelegen in sterk gemengd gebied te Sint-Jans-Molenbeek, 6^{de} afdeling.

Volgens het kadaster heeft het perceel een oppervlakte van 3.125 m², volgens CartoBF 3.352 m², en volgens de opdrachtgever 3.463 m². Aangezien de oppervlaktes van het kadaster en de opdrachtgever uit elkaar liggen, en dat van CartoBF er tussen in, houden we voor de verdere berekening de oppervlakte van CartoBF aan.

Het te schatten perceel, zijnde het park maakt deel uit van het Wijkcontract "DWC Rond Westpark" (2019-2024) en van het stadsvernieuwingscontract (programma "CRU 3 – Weststation" en project Beekantplein), met als doel het park te behouden en op te frissen of zelfs te vernieuwen (heraanleg en integratie).

We berekenen de waarde aan de hand van vergelijkingspunten van gerealiseerde verkopen waarvan de meeste eigenschappen overeenkomen met het te schatten goed.

9.1.1 NEGATIEVE PUNTEN

- ✓ Niet gelegen in groengebied, maar in sterk gemengd gebied
- ✓ Minder aantrekkelijke buurt
- ✓ Deel weg en tramspoor door het park

9.1.2 POSITIEVE PUNTEN

- ✓ Goed onderhouden park
- ✓ Opgenomen in wijk- en stadsvernieuwingscontract : nood aan meer groen

9.2 EVALUATIE

We hebben 5 vergelijkingspunten geselecteerd, allen percelen grond, gelegen in groengebied (1), parkgebied (2), groene zone en woongebied met residentieel karakter (1) en groengebied met hoogbiologische waarde en woongebied met residentieel karakter (1) te Brussel (21^e afdeling), Ukkel (8^{ste} afdeling), Sint-Jans-Molenbeek (3^e afdeling), Sint-Gillis (2^e afdeling) en Sint-Agatha-Berchem (1^{ste} afdeling). De transacties dateren tussen 2011 en 2020.

We merken op dat de vergelijkingspunten een eenheidswaarde hebben die schommelt tussen 15 €/m² en 25 €/m². De schommelingen in prijs lijken niet gerelateerd aan het type grond (park, grasland, bouwland of grond) of het bestemmingsplan (parkgebied, groene zone of groengebied). De prijzen in groengebied of parkgebied zijn ook stabiel dan deze van bouwgrond.

We zien wel in de grote lijn dat de eenheidswaarde daalt naarmate de oppervlakte van het terrein toeneemt. De gemiddelde eenheidswaarde van al de vergelijkingspunten bedraagt 19 €/m².

Het vergelijkingspunt 1 betreft een terrein bouwland gelegen in groengebied (volgens het GBP). Het is een onverhard terrein waarvan een deel met bomen en/of andere groene gewassen is begroeid, en de rest dienst doet als parking (volgens Google Streetview 2020). Het terrein is beschermd met een hek en poort(en) aan de kant van de weg en vermoedelijk rondom het hele terrein.



Het vergelijkingspunt 2 is een stuk grond in parkgebied en is omheind door een hoge stenen muur. Het ligt pal aan en/of maakt deel uit van het Brugmannpark te Ukkel. Volgens Google Maps is het volledig begroeid met bomen en andere groene gewassen, maar er zijn geen zichtbare wegen op dit terrein. Het ligt ook palend aan een aantal villa's met grote tuin en aan grote appartementsgebouwen met omliggende tuingrond. Volgens de meest recente Google Streetview (okt. 2020) is de staat van de grond ongewijzigd.

Vergelijkingspunt 3 is net zoals het te schatten goed gekadastraerd als een park, en maakt in werkelijkheid deel uit van het Albertpark te Sint-Jans-Molenbeek. Het beschikt eveneens over aangelegde paden, grasvelden en dergelijke meer, en is eveneens gelegen aan de drukke Edmond Machtenslaan. Het werd aangekocht door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek voor 20 €/m².

Vergelijkingspunt 4 is net zoals het te schatten goed gekadastraerd als een park en is gelegen in groene zone en woongebied met residentieel karakter. Het paalt zoals het te schatten goed tegen hoge gebouwen. Het bevat verharde pleinen, sportveld, parkeerplaatsen, groene gewassen en enkele bomen. Ook hier is volgens de meest recente Google Streetview (okt. 2021) de staat ongewijzigd gebleven en in goede staat. Het werd verkocht in 2012 voor 15 €/m².

Vergelijkingspunt 5 is grasland gelegen in groengebied met hoge biologische waarde en woongebied met residentieel karakter te Sint-Agatha-Berchem. Het bevat voornamelijk gras en een deel bomen, maar ook een onverhard pad. Het gehele terrein bestaat uit verschillende perceelnummers en heeft daarmee ook de grootste oppervlakte van alle 5 de vergelijkingspunten. Deze percelen vallen in de perimeter van de geklasseerde site van Kattebroek.

We beoordelen vergelijkingspunt 3 als de meest overeenstemmende met het te schatten goed omwille van zijn ligging langs de Edmond Machtenslaan, tussen hoge woontorens, en het uitzicht (bevat naast bomen en struiken ook wandelpaden). Het betreft eveneens het recentste vergelijkingspunt. Het werd verkocht voor 20 €/m² in december 2020.

Gelet op het voorgaande, en de positieve en negatieve punten, schatten we het perceel voor een oppervlakte van 3.352 m² aan een bedrag van 67.040 EUR (3.352 m² x 20 €/m²), welke we afronden naar **70.000 €**.

9.3 BESLUIT

Het goed zijnde een park, met een netto oppervlakte van 3.352 m², wordt geschat op **70.000 €** (zeventig duizend euro).

Deze waarde is gebaseerd op de schattingshypothese dat zoals gevraagd door de opdrachtgever, cfr rubriek (8.1), indien een andere hypothese gewenst is dient een nieuwe aanvraag gericht te worden aan het Aankoopcomité, door middel van een webformulier, en met vermelding van de referentie van huidig rapport.

Noot:

Het is zeer waarschijnlijk dat de maatregelen, genomen in België en andere Europese landen, ter voorkoming van de verdere verspreiding van het Covid19-virus, een vertragende invloed hebben op de economische activiteit en een impact zullen hebben op de vastgoedprijzen. Gezien de specifieke einddatum van de quarantainemaatregelen nog niet gekend is, is het voor ons momenteel onmogelijk om de hoegrootheid van de impact op de vastgoedprijzen exact te bepalen.



10. BIJZONDERE BEPALINGEN

Deze waardering werd opgemaakt in de veronderstelling dat de bodem niet verontreinigd is, dat het goed vrij van gebruik wordt verkocht en asbestvrij is én dat de nodige vergunningen werden verkregen.

Bepaalde gegevens in deze schatting die aan de aanvrager worden meegedeeld, bevatten informatie dat valt onder de fiscale geheimhouding gerelateerd aan fysieke of rechtspersonen. **Deze gegevens zijn strikt vertrouwelijk** en mogen niet worden gebruikt buiten het onderwerp dat deze aanvraag heeft gerechtvaardigd. Misbruik van deze gegevens stelt de ambtenaren en werknemers van overheidsinstanties bloot aan strafrechtelijke vervolging.

Brussel Fiscaliteit vestigt er de aandacht van de ontvanger van dit schattingsrapport op dat de verspreiding aan onbevoegde derden schadelijk kan zijn in geval van een latere (gerechtelijke) onteigeningsprocedure. **De verantwoordelijke stelt zich dus alleen aansprakelijk mocht dit zich voordoen.**

Opgemaakt te Brussel op 14 juni 2022

Birgit Vermaesen

Commissaris

Dirk De Smedt

Directeur-generaal