

# SCHATTINGSVERSLAG

Eigendom gelegen te 9250 Waasmunster Stationsstraat 12  
Kadaster 2<sup>e</sup> afdeling sectie B nr 1638h



Opgemaakt door

Willy Durinck  
Landmeter-expert  
LAN 040442

Kuilstraat 31  
9250 Waasmunster

03 778 17 43  
0473 98 28 38

[willy.durinck@skynet.be](mailto:willy.durinck@skynet.be)



## SCHATTINGSVERSLAG

### 1. INLEIDING

#### 1.1 Datum van het verslag

Het verslag is opgemaakt op 16 december 2024

#### 1.2 Identificatie van de landmeter-expert

Willy Durinck, landmeter-expert  
Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Dendermonde  
Woonachtig te 9250 Waasmunster, Kuilstraat 31  
Ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van landmeters-experten onder nummer LAN 040442

#### 1.3 Identificatie van de opdrachtgever

OCMW Waasmunster  
Abdij van Roosenberglaan 8  
9250 Waasmunster

#### 1.4 Doel van de schatting

Waardebepaling voor verkoop

#### 1.5 Datum van het plaatsbezoek

4 november 2024

#### 1.6 Identificatie van het te schatten onroerend goed

a Ligging

Stationsstraat 12  
9250 Waasmunster

b Kadastrale gegevens

Waasmunster 2<sup>e</sup> afdeling  
Sectie C  
nr 1638h

c Kadastrale oppervlakte

140 m<sup>2</sup>

d Kadastraal inkomen

275,00 EUR (niet geïndexeerd)

## **2. BESCHRIJVING VAN HET TE SCHATTEN ONROEREND GOED**

### **2.1 Algemene beschrijving**

Woning type gesloten bebouwing gelegen te 9250 Waasmunster, Stationsstraat 12.

De woning bestaat uit een gelijkvloers en een verdieping. De zolder is afgesloten en niet toegankelijk

De eigendom is gelegen in woongebied

De woning dateert van 1929.

De woning is gelegen aan een verbindingsweg, dicht bij het centrum van Waasmunster. Er is een bushalte aan de woning met verbinding naar Sint Niklaas, Antwerpen en Lokeren. Basisvoorzieningen zijn in de onmiddellijke omgeving.

### **INDELING VAN DE WONING**

#### **Gelijkvloers**

- Inkomhal

Granito vloertegels 20/20 met stenen plint  
Muren en plafond bepleisterd en geschilderd  
Beglaasde PVC voordeur met dubbel glas  
Houten trap naar verdieping  
radiator

- Living/eetplaats

Zelfde afwerking als inkomhal  
PVC ramen met dubbele beglazing  
Radiatoren onder de ramen  
Plafondhoogte 3.00 m

- Keuken

granito vloertegel idem hal en living  
Twee radiatoren  
Geen tussendeur met living  
Verlaagd plafond met witte planchetten  
Buitendeur in PVC  
PVC raam met dubbele beglazing  
Werkblad, kant buitengevel met dubbele inox spoelbak; losstaande wasmachine, onder  
werkblad kasten met 5 deurtjes  
Werkblad kant zijgevel met ingebouwde oude kookplaat, ingebouwde oven, ingebouwde  
dampkap, drie onderkastjes en vier schuiven  
Zes hangkastjes  
Faience tussen werkblad en hangkastjes  
Losstaande koelkast  
Het geheel is verouderd  
Elektriciteitsmeter in keuken (oude teller)

- Badkamer

Toilet, lavabo met lavabo-meubel, ligbad  
Faience tot 1.63 m, daarboven bepleisterd en geschilderd  
Plafond idem keuken  
Vloertegel idem keuken

PVC raam met dubbele beglazing  
Het geheel is verouderd

- Berging/stookplaats

Vloer met betondallen  
Muren in ruwe cementbepleistering  
CV ketel op gas, merk Vaillant  
Twee bovengrondse stookolietanks, niet meer in gebruik

### **Eerste verdieping**

Het verdiep bestaat uit twee slaapkamers

- Slaapkamer vooraan

Muren en plafond bepleisterd en geschilderd  
Vloer met linotegels, loskomend en geschoteld

- Slaapkamer achteraan

Zelfde afwerking  
Plafond op twee plaatsen hersteld met gipsplaten

- Nachthal

Houten trap  
Afwerking idem slaapkamers

### **BUITENDELEN**

voortuintje

voorgevel onderaan met leisteen afgewerkt. Deze komt los boven het raam  
bovenzijde afgewerkt met witte steenstrips  
pannendak met grijze dakpannen

achtergevels bepleisterd  
dak achterbouw met rode dakpannen in lichte helling  
koer met betondallen  
de tuin is afgesloten met betonplaten en baksteenmuren van de aanpalende eigendommen

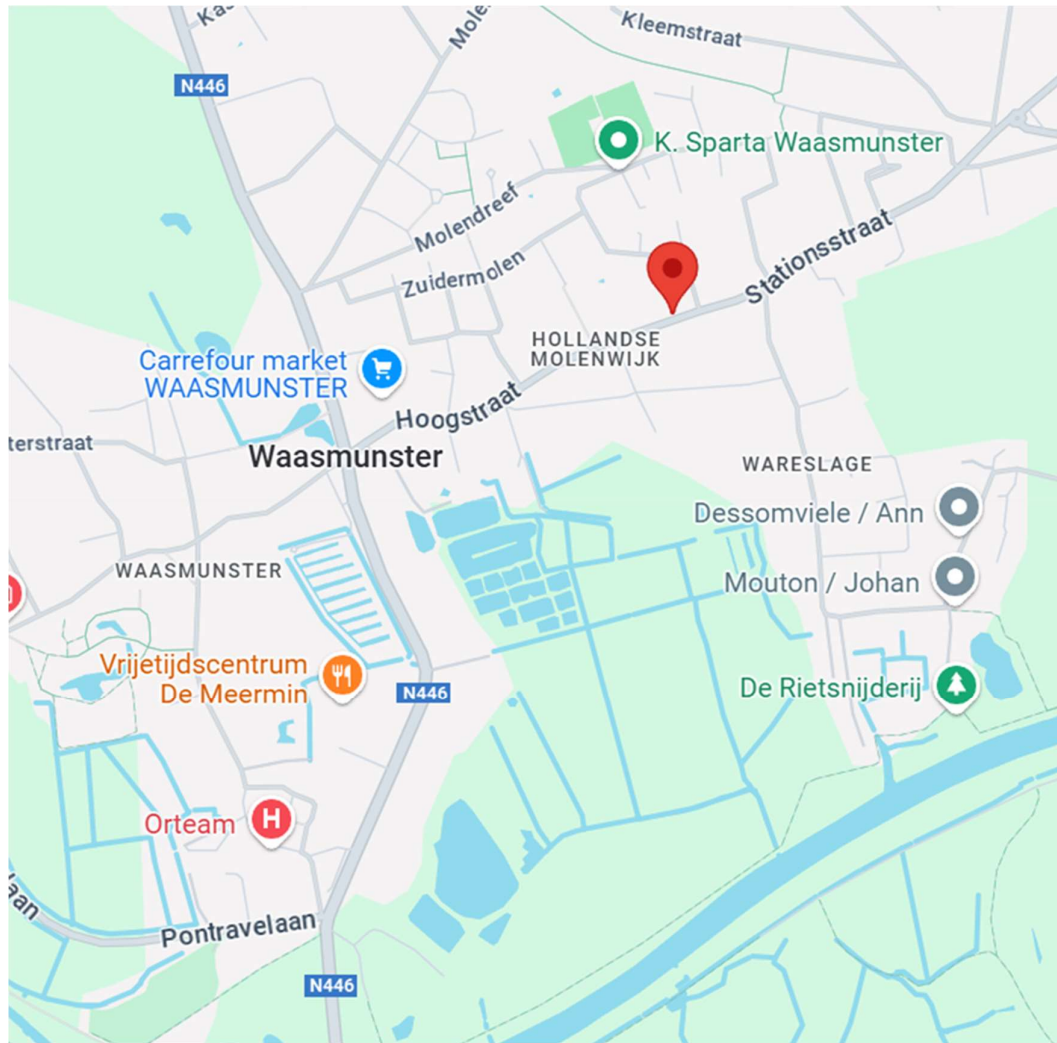
Linker zijgevel is grotendeels een vrije gevel, niet geïsoleerd.

## 2.2 Situering

### 2.2.1 Liggingsplan



## 2.2.2 Situeringplan



**2.3. Foto's**



**voorgevel**



**voorgevel**



achtergevel



tuin



**inkomhal**



**living**



living



keuken



keuken



**badkamer**



**cv installatie**



**stookolietank**



**stookolietanks**



**trap naar eerste verdiep**



**slaapkamer achter**



**slaapkamer vooraan**



**slaapkamer voora**



**koer en dak achterbouw**

#### **2.4 Openbare nutsvoorzieningen**

Water, elektriciteit, openbare verlichting, telefoon, TV distributie, gas, openbare riolering

#### **2.5 Afmetingen**

Straatbreedte:	4.38 m
Grondoppervlakte volgens kadaster:	140.00 m <sup>2</sup>
Nuttige bebouwde oppervlakte gelijkvloers:	65.00 m <sup>2</sup>
Nuttige bebouwde oppervlakte verdieping:	42.00 m <sup>2</sup>

## 2.6 Stedenbouwkundige gegevens

### 2.6.1 Gewestplan Sint Niklaas - Lokeren

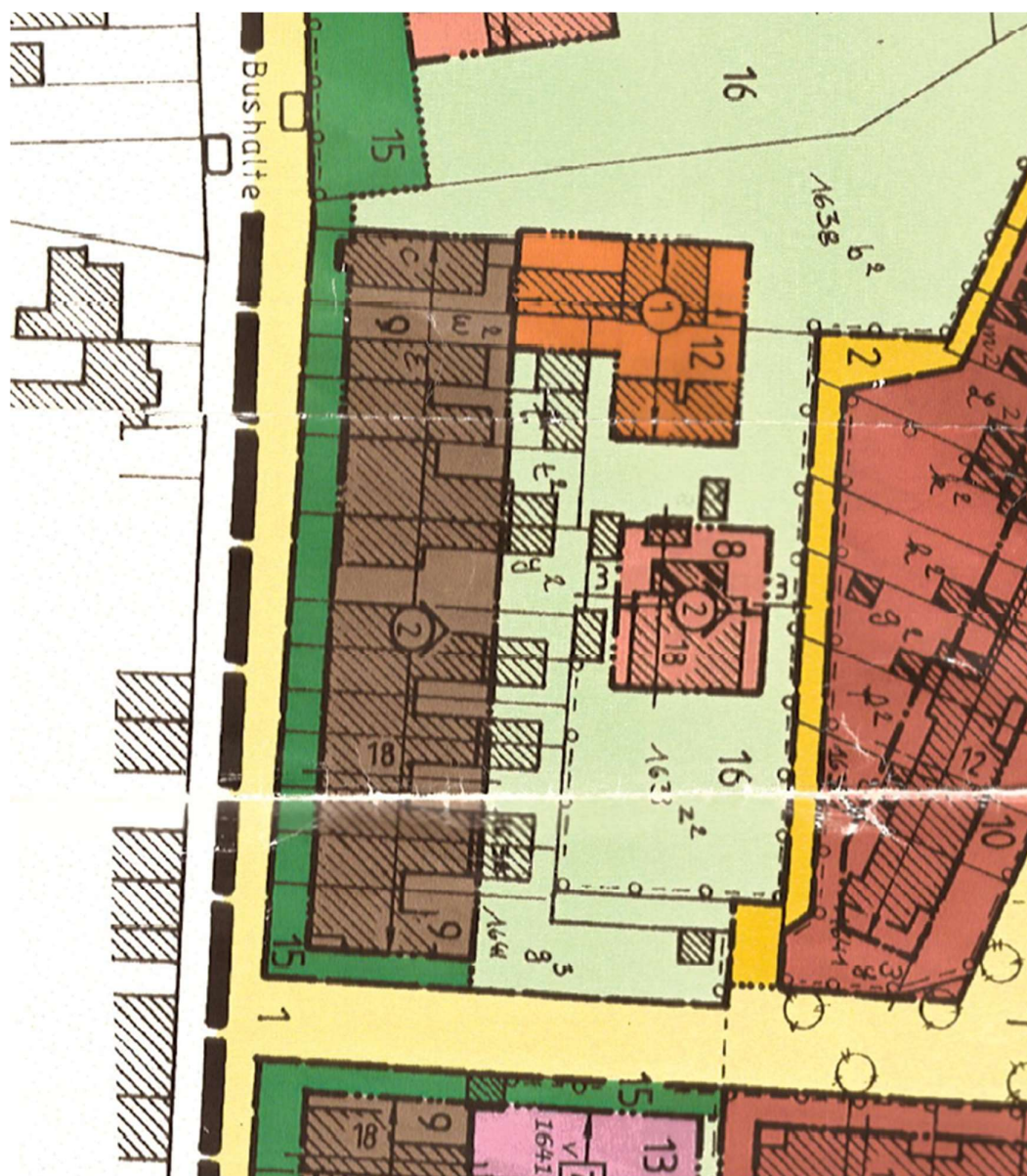
Gewestplan Sint Niklaas – Lokeren, goedgekeurd bij KB dd 7 november 1978.

Woongebied



## 2.6.2 BPA, RUP of verkaveling

De eigendom is gelegen binnen het BPA nr 2/8 Stationsbuurt, goedgekeurd bij MB dd 2 mei 2005.



Volgende bestemmingen zijn van toepassing op de eigendom:

Art 9 Gemengde strook voor woningbouw en voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf.

- 9.5. De maximaal toegestane bouwdiepte op het gelijkvloers is aangeduid op het bestemmingsplan; waar geen maat is weergegeven, is deze bouwdiepte gekoppeld aan de bestaande bebouwing. Op de verdieping(en) is de bouwdiepte beperkt tot 15.00 meter. Indien de bouwdiepte aangeduid op het bestemmingsplan kleiner is, geldt deze uiteraard ook als maximum voor de verdieping(en).

## Art 15 Strook voor achteruitbouw (voortuin)

- 15.1. Deze strook is bestemd als open groene ruimte, aan te leggen met gazon, passende plantenbedden en laaggroeiende struiken.  
In deze strook mogen geen ondergrondse constructies verwezenlijkt worden, en mogen geen hellingen uitgegraven of aangelegd worden.
- 15.2. De verhardingen zijn te beperken tot maximum 25 % van de strookoppervlakte, met een totale maximale breedte van 4.00 meter op de rooilijn. Een standplaats voor een auto mag slechts ingericht worden vóór een garage of carport.

## Art 16 Strook voor koeren en hovingen

- 16.1. Deze strook is bestemd als open groene ruimte, aan te leggen als sier- of moestuin.
- 16.2. In deze strook mogen volgende "harde voorzieningen" voorkomen : paden, terrassen, vijvers, pergola's, kinderspeeltuigen,... en alle elementen die passen in een private tuin. Maximaal 25 % van de tuin mag door deze "harde voorzieningen" worden ingenomen.
- 16.3. In de tuinzone zijn nevengebouwen toegelaten (die volgende functies kunnen omvatten : berging, garage, tuinhuis, serre, ruimte voor hobby of ontspanning, of schuilhok voor kleine huisdieren), op voorwaarde dat ze voldoen aan alle volgende voorwaarden :
- Nieuwe (of ingrijpende verbouwingen van bestaande) nevengebouwen zijn slechts mogelijk zolang de totale oppervlakte van alle nevengebouwen op een eigendom minder dan 50 % van de strookoppervlakte bedraagt, met een absoluut maximum van 40 m<sup>2</sup>.
  - Nevengebouwen dienen zoveel mogelijk gegroepeerd ingeplant te worden. Indien op een naburig perceel reeds een nevengebouw aanwezig is op de gemeenschappelijke kavelgrens, dient hier verplicht tegen te worden gebouwd. Zoniet moet het nevengebouw op minstens één meter van de kavelgrens ingeplant worden.
  - Op de plaatsen waar de kavel grenst aan openbaar domein (weg, pad of parkstrook) dienen de nevengebouwen vrij van de haag op deze kavelgrens ingeplant te worden. Vergunde bestaande nevengebouwen kunnen verder behouden blijven.
- 16.4. De nevengebouwen zijn steeds beperkt tot één bouwlaag. De bouwhoogte tot de kroonlijst of dakrand van de nevengebouwen bedraagt 3.00 meter ; voor hellende daken is de nokhoogte beperkt tot 4.00 meter.

## 2.8 Watertoets

Volgens overstromingsrapport

P-score (perceelscore) A  
Geen overstroming gemodelleerd

G-score (gebouwscore) A  
Geen overstroming gemodelleerd

# OVERSTROMINGSRAPPORT 31-10-2024

## Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Waasmunster				
Afdeling	2	Sectie	C	Perceelnummer	1638/00H000
Aantal gebouwen op dit perceel	1				
Waterbeheerder(s)	Polder Schelde Durme Oost				



## 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 gemodelleerd 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
15128072	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 Waasmunster, afdeling 2, sectie C met perceelnummer 1638/00H000

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

PERCEELSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



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



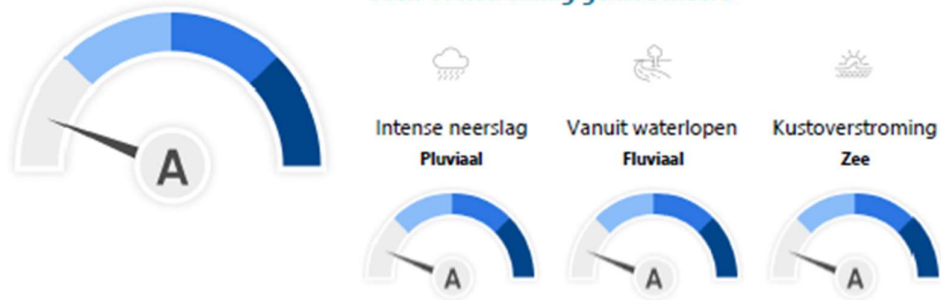
# SCORE GEBOUW 15128072

Detail overstromingsgevoeligheid gebouw met ID 15128072

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

GEBOUWSCORE: A

Geen overstroming gemodelleerd



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



## **2.9 Voorkooprecht**

Er is geen voorkooprecht

## **2.10 Bodemattest**

Er zijn geen bodemgegevens gekend.

Er zijn twee bovengrondse stookolietanks buiten gebruik

## **2.11 Energieprestatiecertificaat**

Geen gegevens beschikbaar

## **2.12 Elektriciteit**

Er is een keuringsattest, opgemaakt door BTV dd 18.12.2015

De installatie is conform

## **2.13 Asbest**

Er is geen asbestinventarisattest beschikbaar

### 3. VERGELIJKINGSPUNTEN

- 3.1 Wareslagedreef 74 9250 Waasmunster  
Kadaster 2e afdeling sectie C nr 1662x6  
K.I. 339 EUR  
Oppervlakte terrein: 269 m<sup>2</sup>  
Nuttige bebouwde oppervlakte: 121 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar 1950  
Prijs: 177 000,00 EUR  
Datum: 22.09.2022  
Geactualiseerde prijs: 183 000,00 EUR



- 3.2 Hoogstraat 11 9250 Waasmunster  
Kadaster 2e afdeling sectie C nr 1343p  
K.I. 270 EUR  
Oppervlakte terrein: 90 m<sup>2</sup>  
Nuttige bebouwde oppervlakte: 107 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar vóór 1930  
Prijs: 130 000,00 EUR  
Datum: 09.05.2023  
Geactualiseerde prijs: 133 000,00 EUR



- 3.3 Wareslagestraat 23 9250 Waasmunster  
Kadaster 2e afdeling sectie C nr 1662n5  
K.I. 361 EUR  
Oppervlakte terrein: 170 m<sup>2</sup>  
Nuttige bebouwde oppervlakte: 132 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar vóór 1930  
Prijs: 202 000,00 EUR  
Datum: 14.12.2023  
Geactualiseerde prijs: 206 000,00 EUR



#### 4. WAARDEBEPALING

De waardebeoordeling zal gebeuren op basis van de vergelijkingspunten.

##### 4.1 Vergelijkingspunt 3.1

Vergelijking volgens terreinoppervlakte  
 $183\,000,00 \text{ EUR} / 269 \text{ m}^2 \times 140 \text{ m}^2 = 95\,242,00 \text{ EUR}$

Vergelijking volgens de bebouwde oppervlakte  
 $183\,000,00 \text{ EUR} / 121 \text{ m}^2 \times 107 \text{ m}^2 = 161\,826,00 \text{ EUR}$

Gemiddeld: 128 534,00 EUR

##### 4.2 Vergelijkingspunt 3.2

Vergelijking volgens terreinoppervlakte  
 $133\,000,00 \text{ EUR} / 90 \text{ m}^2 \times 140 \text{ m}^2 = 206\,889,00 \text{ EUR}$

Vergelijking volgens de bebouwde oppervlakte  
 $133\,000,00 \text{ EUR} / 107 \text{ m}^2 \times 107 \text{ m}^2 = 133\,000,00 \text{ EUR}$

Gemiddeld: 169 945,00 EUR

##### 4.3 Vergelijkingspunt 3.3

Vergelijking volgens terreinoppervlakte  
 $206\,000,00 \text{ EUR} / 170 \text{ m}^2 \times 140 \text{ m}^2 = 169\,647,00 \text{ EUR}$

Vergelijking volgens de bebouwde oppervlakte  
 $206\,000,00 \text{ EUR} / 132 \text{ m}^2 \times 107 \text{ m}^2 = 166\,985,00 \text{ EUR}$

Gemiddeld: 168 316,00 EUR

##### 4.4 Gemiddelde van de vergelijkingspunten

De gemiddelde waarde van de drie vergelijkingspunten bedraagt 155 598,00 EUR.

#### 5. VENALE WAARDE/MARKTWAARDE

De gemiddelde waarde volgens de vergelijkingspunten bedraagt 155 598,00 EUR.

De vergelijkingspunten zijn vergelijkbaar op vlak van terreinoppervlakte, nuttige bebouwde oppervlakte, kadastraal inkomen en ligging.

De woningen van de vergelijkingspunten zijn eveneens te renoveren.

#### 6. VERKOOPBAARHEIDSCOEFFICIENT

Rekening houdend met de beperkte mogelijkheden en de beperkte breedte van de woning wordt een verkoopbaarheidscoëfficiënt toegepast van 0.85

De venale waarde/marktwaarde bedraagt bijgevolg afgerond 132 000,00 EUR.

## 7. **BESLUIT**

Overwegend wat voorafgaat, in acht genomen de gunstige ligging, de grootte van het perceel, de beperkte bewoonbare oppervlakte en de beperkte breedte van de woning.

Rekening houdend met de ouderdom van de woning en de nodige renovatiewerken.

t houdend met een gebrek aan isolatie behoudens ramen met dubbele beglazing.

In acht genomen de zonering in woongebied taxeer ik de marktwaarde/venale waarde van de woning gelegen te 9250 Waasmunster, Stationsstraat 12, kadaster 2e afdeling sectie C nr 1638h op **132 000,00 EUR (honderdtweeëndertigduizend euro)**.

Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten nauwgezet en eerlijk heb vervuld.

Opgemaakt te Waasmunster op 16 december 2024

Willy Durinck  
Landmeter-expert

## **BIJLAGEN**

Kadastraal plan

Grondplannen



GELIJKVLOERS EN VERDIEP WONING

