Scheimuurcommissie Vlaanderen

Secretariaat: Statiestraat 119 te 2070 Zwijndrecht - http://scheimuurcommissie.be

Richtlijnen voor gemeenmaking scheimuren - Borderel nr. 010 (geldig vanaf 1/1/2025)

Opgemaakt in samenwerking met de confederatie bouw, de vlaamse architectenverenigingen en de vlaamse verenigingen van landmeters-experten.

(ter kennisgeving overgemaakt aan de Rechtbanken van Eerste Aanleg en de Vredegerechten van de provincies Antwerpen, Limburg, Vlaams Brabant, Oost- en West-Vlaanderen)

De vermelde eenheidsprijzen gelden enkel voor deskundig uitgevoerde werken en voor gemeen te maken muren. Ze zijn niet bedoeld als referentieprijzen voor aanbestedingen. De problematiek van overname van scheimuur is burgerrechtelijk en niet administratiefrechtelijk van aard. Dit betekent dat de aanpalende eigenaars met elkaar een regeling dienen te treffen, zonder tussenkomst van enige administratie of administratieve vergunning. Bij betwisting is de burgerlijke rechter bevoegd.

1. Alvorens een niet gemene scheimuur geheel of gedeeltelijk in gebruik te nemen wordt deze gemeen gemaakt door de berekende overnamewaarde ervan schriftelijk en bij onderlinge overeenkomst vast te stellen tussen de eigenaar van de muur (DE OVERLATER) en de aanpalende eigenaar (DE OVERNEMER). De berekende overnamewaarde van de gemeen te maken delen wordt onmiddellijk vergoed.
2. Indien de overnamewaarde niet nauwkeurig kan berekend worden vóór de ingebruikname, zal de overnamewaarde onder voorbehoud berekend worden. ln dit geval wordt een voorschot, gelijk aan de voorlopig berekende overnamewaarde, betaald vóór de ingebruikname. Zodra alle berekeningselementen definitief gekend zijn, wordt de akte van overname opgemaakt en wordt het verschil vereffend.
3. De overnamewaarde wordt berekend volgens het eenheids-prijzenborderel geldig voor de periode waarin het akkoord bedongen wordt en het totaal verschuldigd bedrag vereffend wordt. De gemeenmaking van de scheimuur gebeurt slechts voor de delen welke in gebruik genomen worden door de OVERNEMER, tenzij de OVERLATER ingevolge gemeentelijke verordeningen tot een bepaalde bouwwijze verplicht werd aan de welke de OVERNEMER ook onderworpen zou geweest zijn wanneer hij destijds zelf als eerste had gebouwd.
4. De OVERLATER moet zijn muur zuiver aanbieden of in de vereiste staat van overname brengen . Hij moet onder meer op zijn kosten de buitenbekledingconstructies (bepleistering, asfaltbekleding, schaliën e.d.), al dan niet in een beschermende functie aangebracht, verwijderen. Indien dit niet gebeurt kunnen overnemer en overlater een overeenkomst treffen waarbij de overnemer toelating krijgt afbraakwerken uit te voeren, al dan niet tegen vergoeding door de overlater en/of met verrekening met de door de overnemer te betalen overnamesom.
5. De registratie van de akte van overname, door de zorgen en op kosten van de OVERNEMER, is wettelijk verplicht binnen de 4 maanden na de datum van het akkoord; de samenstelling van het overnamedocument bevat minimaal:
o gegevens van de OVERLATER - naam/woonplaats/rijksregisternummer of ondernemingsnummer/gegevens van het desbetreffende eigendom;
o gegevens van de OVERNEMER - naam/woonplaats/rijksregisternummer of ondernemingsnummer/gegevens van het desbetreffende eigendom;
o aanzicht van het totale scheimuuroppervlak met aanduiding van de gemene, gemeen te maken en niet gemene delen;
o dwarsdoorsnede van opvolgende muursamenstellingen met aanduiding van de gemene, gemeen te maken en niet gemene delen;
o berekeningsnota van de overnamewaarde;
o gegevens van de door de OVERNEMER aangestelde architect of landmeter-expert;
o datering en handtekening van OVERLATER, OVERNEMER en aangestelde architect of landmeter-expert.
6. De overnamewaarde van de muur wordt berekend op basis van de hoeveelheden en van de eenheidsprijzen van het borderel. De berekende overnamewaarde van een scheimuur is steeds in functie van de aard, de dikte en de staat van bewaring, onder andere de oriëntatie, de bekleding en de ouderdom. De toe te passen vetusteitscoëfficient is afhankelijk van deze factoren en moet door de aangestelde architect of landmeter-expert op professionele wijze bepaald en gemotiveerd worden. De berekeningsformules op basis van procentuele aftrek op jaarbasis of vetusteitscurves zijn enkel richtingaangevend.
7. De eenheidsprijzen van het metselwerk in fundering en in opstand zijn berekend op basis van muren van minimum 18 cm dikte en tot maximum 13 m boven de straatpas. Per 6 m meerhoogte wordt een samengestelde verhoging van 5 % toegepast.
8. De aangestelde architect of landmeter-expert moet eveneens rekening houden met de wijk, stadsdeel of waar de gemeen te maken muur gelegen is. Richtgevend hierbij is een meerwaarde tot 10% in de agglomeratie en tot 20% in de stad, algemeen moet de deskundige echter rekening houden met de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de te waarderen constructie. De helft van de waarde van de volledig opgemeten scheimuur wordt in rekening gebracht.

De eenheidsprijzen houden rekening met alle gebruikelijke uitgaven en kosten, gemaakt om de scheimuur op te richten; zij bevatten alle prijsbepalende elementen welke door de overlater bij de oprichting van de muur betaald werden (dus o.a. BTW, alle taksen en erelonen inherent aan het oprichten van de muur zijn inbegrepen). Prestaties voor het opmaken van het overnamedocument van de muur zijn niet inbegrepen en zijn het voorwerp van een afzonderlijke overeenkomst tussen de OVERNEMER en de aangestelde architect of landmeter-expert.

UITGRAVINGEN IN VOLLE GROND

Machinaal tot 2,5m onder het maaiveld:	46 €/m³
Met de hand , grondwerk voor sleuven van funderingen (tot max. 1,10m onder het maaiveld):	83 €/m³
Vervuilde grond:	op basis van overtuigingsstukken*

FUNDERINGEN

Cementgebonden baksteenpuin	252 €/m³
Funderingsbeton C20/25 (niet gewapend):	284 €/m³
Gewapend funderingsbeton C20/25:	510 €/m³
Gewapend funderingsbeton C20/25 met bekisting:	1860 €/m³
Funderingsputten:	op basis van overtuigingsstukken*
Funderingspalen:	op basis van overtuigingsstukken*
Funderingsmetselwerk in betonblokken:	605 €/m³
Funderingsmetselwerk in volle baksteen:	711 €/m³

METSELWERK IN OPSTAND

Volle baksteen klein t.e.m moduul 65:	949 €/m³
Volle baksteen groter dan moduul 65:	803 €/m³
Snelbouw (al dan niet met lichte scherf):	567 €/m³
Silicaatstenen:	850 €/m³

ISOLATIE

Horizontale vochtkering boven het maaiveld:	14 €/m²
Akoestische isolerende matten of gelijkwaardig:	31 €/m²
Thermische isolatie:	te verrekenen i.f.v. de gebruikte materialen

MUURKAPPEN

Beton steense muur:	79 €/lm
Beton 1 ½ steense muur:	93 €/lm
Terra-cotta/grès steense muur:	132 €/lm
Terra-cotta/grès 1½ steense muur:	153 €/lm
Vezelcement steense muur:	72 €/lm
Vezelcement 1½ steense muur:	94 €/lm
Blauwe hardsteen:	10896 €/m³
Pannen:	102 €/lm
Natuurleien:	172 €/lm
Kunstleien:	153 €/lm
Aluminium muurkappen:	172 €/lm
Kunststof muurkappen:	111 €/lm

BETONPANELEN

Doorlopend iso betonpanelen dikte 27 cm (paneel >1,5 m) + 10 cm PIR	235 €/m²

BRANDMUREN

Brandpaneel dikte 20 cm brandmuur Rf 1 u - betonkolom - doorlopend iso	188 €/m²
Brandpaneel dikte 27 cm brandmuur Rf 2 u - 10 cm PIR doorlopend	246 €/m²
Brandmuur opvoegen indien buitenwand	21 €/lm

TUINAFSLUITINGEN

Betonplaten 2 m hoogte:	132 €/lm
Betonplaten 2,5 m hoogte:	153 €/lm
Palen met draad 1,5 m:	122 €/lm
Palen met draad 2 m:	141 €/lm
Met buisverstevigingsrib:	+ 33 €/lm
Of op basis van marktconforme toepassingen	
Opvoegen gevelmetselwerk (éénzijdig):	38 €/m²

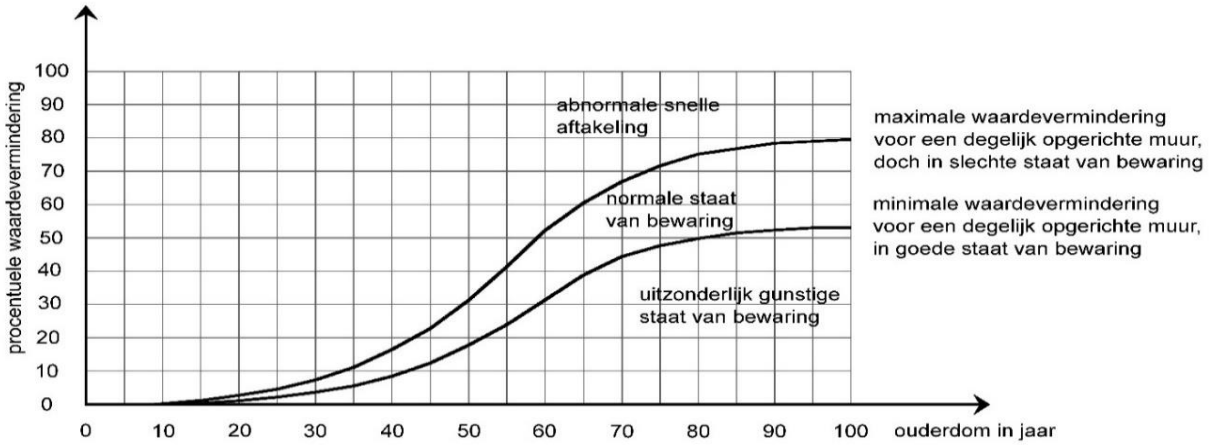
HAGEN

Ligustrum (1 m hoogte, 7 planten per meter, alles inclusief):	83 €/lm
Beuk (1 m hoogte, 7 planten per meter, alles inclusief):	102 €/lm

IN MINDERING TE BRENGEN KOSTEN

Afkappen mortelbepleistering (zonder stelling):	33 €/m²
Verwijderen vezelcementleien (zonder stelling):	45 €/m²
Verwijderen roofing en latten:	17 €/m²
Verwijderen van de volgens de geldende reglementeringen milieubelastende materialen (zoals asbest) en niet recupereerbare of recycleerbare materialen:	op basis van overtuigingsstukken*

***Op basis van overtuigingsstukken: Op voorlegging van facturen of attesten, inclusief indexering.**



Vetusteitscurve

De curve is louter richtingaangevend; de opsteller van het overnamedocument kan hiervan afwijken op basis van zijn eigen expertise.