

De muurovernameprijzen in Vlaanderen, geldig vanaf 1 januari 2025

De eenheidsprijzen houden rekening met alle gebruikelijke uitgaven en kosten, gemaakt om de scheimuur op te richten; zij bevatten alle prijsbepalende elementen die 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.

De helft van de waarde van de volledig opgemeten scheimuur wordt in rekening genomen.

Uitgravingen in volle grond

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

Funderingen :

- cementgebonden baksteenpuin 252-€/m³
- funderingsbeton C 20/25 (niet gewapend) 284-€/m³
- gewapend funderingsbeton C 20/25 510-€/m³
- gewapend funderingsbeton C 20/25 met bekisting 1.860-€/m³
- funderingsputten en -palen : op basis van overtuigingsstukken (facturen of attesten, incl. indexering).
- funderingsmetselwerk in betonblokken : 605-€/m³
- funderingsmetselwerk in volle baksteen : 711-€/m³

Metselwerk in opstand

- volle baksteen : klein tot en met 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 gelijkaardig : 31-€/m²
- thermische isolatie : te verrekenen in functie van de gebruikte materialen.

Muurkappen

- in beton (éénsteense muur) 79-€/m
- in beton (anderhalve steenmuur) 93-€/m
- in terra cotta/grès (éénsteense muur). 132-€/m
- in terra cotta/grès (anderhalve steenmuur) 153-€/m
- in vezelcement (éénsteense muur) 72-€/m
- in vezelcement (anderhalve steenmuur). 94-€/m
- in blauwe hardsteen 10.896-€/m³
- pannen : 102-€/m
- natuurleien : 172-€/m
- kunstleien : 153-€/m
- aluminium muurkappen : 172-€/m
- kunststof muurkappen : 111-€/m

Betonpanelen

Brandmuren

- doorlopende iso betonpanelen dikte 27 cm (paneel >1,5 m) + 10 cm PIR 235-€/m²
- brandpaneel dikte 20 cm brandmuur EI 60 – betonkolom – doorlopende isolatie. 188-€/m²
- brandpaneel dikte 27 cm brandmuur EI 120 – 10 cm PIR doorlopend. 246-€/m²
- brandmuur opvoegen indien buitenwand 21-€/m

Tuinafsluitingen

- betonplaten 2 m hoogte : 132-€/m
- betonplaten 2,5 m hoogte : 153-€/m
- palen met draad 1,5 m hoogte : 122-€/m
- palen met draad 2 m hoogte : 141-€/m
- met buisversteversrib : +33-€/m of op basis van marktconforme toepassingen
- opvoegen gevelmetselwerk (éénzijdig) 38-€/m²

Hagen

- ligustrum (1 m hoogte, 7 planten per meter, alles inclusief) 83-€/m
- beuk (1 m hoogte, 7 planten per meter, alles inclusief) 102-€/m

In mindering te brengen kosten :

- afkappen mortelbepleistering (zonder stelling) 33-€/m²
- verwijderen vezelcementleien (zonder stelling). 45-€/m²
- verwijderen roofing en latten (verwijdering inbegrepen). 17-€/m²
- verwijderen van de volgens de geldende reglementeringen milieubelastende materialen (zoals asbest) en niet-recupeerbare of niet-recycleerbare materialen : op basis van overtuigingsstukken (facturen of attesten, incl. indexering).

De richtlijnen voor gemeenmaking van scheimuren en de vetusteitscurve, waarvan de opsteller van het overnamedocument kan afwijken op basis van eigen expertise : zie Arch-Index nr. 122 blz. 25 of <https://www.arch-index.be/muurovername>

Opgemaakt in samenwerking met de Confederatie Bouw, de Vlaamse architectenverenigingen en de Vlaamse verenigingen van landmeters-experten.

Richtlijnen bij gemeenmaking scheimuren in Vlaams Gewest

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. In dat 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 eenheidsprijzenborderel 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 dewelke 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 buitenbekledingsconstructies (bepleistering, asfaltbekleding, schaliën e.d.), al dan niet in een beschermende functie aangebracht, verwijderen. Indien dit niet gebeurd 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 :
 - gegevens van de overlater - naam/woonplaats/rijksregisternummer of ondernemingsnummer/gegevens van de desbetreffende eigendom;
 - gegevens van de overnemer - naam/woonplaats/rijksregisternummer of ondernemingsnummer/gegevens van de desbetreffende eigendom;
 - aanzicht van het totale scheimuuroppervlak met aanduiding van de gemene, gemeen te maken en niet gemene delen;
 - dwarsdoorsnede van opvolgende muursamenstellingen met aanduiding van de gemene, gemeen te maken en niet gemene delen;
 - berekeningsnota van de overnamewaarde;
 - gegevens van de **door de overnemer aangestelde** architect of landmeter-expert;
 - 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 vetusteitscoëfficiënt 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 onderstaande vetusteitscurve zijn enkel richtinggevend. De opsteller van het overnamedocument kan hiervan afwijken op basis van zijn eigen expertise.**
7. De eenheidsprijzen van het metselwerk in fundering en in opstand zijn berekend op basis van muren van 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. Richtinggevend 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.

Opgemaakt in samenwerking tussen de Confederatie Bouw, de Vlaamse architectenverenigingen en de verenigingen van landmeters-experten.

A-I Klasseercode 1.013 (-8)

