

Laat de gemene muur geen struikelblok worden

Wie een rijwoning of een halfopen bebouwing bouwt of verbouwt, wordt onvermijdelijk geconfronteerd met het begrip 'gemene muur'. Welke rechten en plichten impliceert zo een gemene muur?
Een gemene muur – het woord zegt het al – is een muur die gedeeld wordt door twee aanpalende woningen. Zolang er geen tweede huis gebouwd wordt, is een blinde wachtgevel nog niet gemeen. De eerste bouwer moet een scheidingsmuur optrekken op de perceelsgrens. Eén helft van de wand staat op het eigen perceel, de andere helft op dat van de buren. Dit heet 'te paard' bouwen.
Wanneer je als tweede bouwt op een perceel voor halfopen of gesloten bebouwing, heb je het recht om gebruik te maken van de wachtgevel die de eerste bouwer optrok op de grens met jouw perceel. In dat geval moet je een vergoeding betalen voor dit gebruik. Dit is de gemeenmaking of overname.

Ingebruikname

Wanneer maak je nu precies gebruik van de muur? Volgens de rechtspraak moet je 'voordeel halen uit de muur'. Dat voordeel heb je niet enkel wanneer jouw bouwwerk steun zoekt in de bestaande muur, maar ook wanneer je de muur louter gebruikt als scheidingswand. In zulke gevallen moet vooraf een overnamesom betaald worden. Soms kan een muur niet overgenomen worden, omdat hij niet draagkrachtig genoeg is, of niet op de perceelsgrens staat. In dat geval zal de tweede bouwer een nieuwe volwaardige muur op eigen kosten bouwen en moet hij geen overname betalen.

Kosten

De opmetingen, opzoekingen, het papierwerk en de berekeningen voor de overname zijn ten laste van de overnemer. In principe komt de vergoeding overeen met de helft van de waarde van de muur of van het deel van de muur dat werkelijk gebruikt wordt. Deze prijs wordt beïnvloed door verschillende factoren. Om een correcte prijs te bepalen, doe je voor de waardebepaling best een beroep op een landmeter-expert of een architect. De berekening gebeurt volgens eenheidsprijzen, die variëren van streek tot streek, en die voor onze regio twee maal per jaar worden vastgesteld door de Commissie Scheimuren van de Provincie Antwerpen. Bij de berekening wordt ook rekening gehouden met de ouderdom, de slijtage,... van de over te nemen muur. Je kunt ook zelf een berekening maken aan de hand van het prijsborderel van de Commissie Scheimuren.

Registratie

De gemeenmaking van de muur moet ten slotte ook geregistreerd worden bij het dichtstbijzijnde registratiekantoor. Hiervoor wordt 10 % registratiekosten aangerekend, eveneens ten laste van de overnemer.

Vermijden?

Heel wat tweede bouwers proberen een muurovername te vermijden. Ze zien enkel de meerkost in hun bouwproject, maar niet de meerwaarde van een gemene muur. De truc is het optrekken van een nieuwe wand en vervolgens isolatie te plaatsen tussen de bestaande en de nieuwe wand. In vele gevallen is het bouwen van een nieuwe muur duurder dan de overname van de bestaande wand. Bovendien loop je het risico een deel van je perceel te verliezen door verjaring. De eerste bouwer heeft immers de wand 'te paard' op jouw perceel gebouwd en kan op die manier na 30 jaar aanspraak maken op de grondrepel die in het verlengde van deze wand ligt. Je moet er ook rekening mee houden dat, als je buur niet akkoord is met deze bouwwijze, je kunt verplicht worden om je eigen muur 18 cm of zelfs 28 cm dik te bouwen en je zo dus heel wat kostbare centimeters verliest in je woning.
Het is dus aanbevolen de bestaande wand over te nemen wanneer deze in goede staat is.

De ideale scheimuur

Bij nieuwbouwprojecten wordt meer en meer uitgegaan van de 'ideale scheimuur', waarbij aan iedere zijde een muur van 14 cm dik wordt opgetrokken met daartussen een isolatielaag van 2 tot 4 cm. Dit is onder andere beter voor de akoestiek en de stabiliteit. Wanneer je tegen een bestaand gebouw aanbouwt, is dit echter meestal niet mogelijk.

Meer info?

Commissie Scheimuren van de Provincie Antwerpen, Dorpsstraat 76, 2950 Kapellen, website http://commissiescheimuren.tripod.com/.

