

ISOLATIE VAN EEN GEMENE MUUR¹ LANGS DE BUITENZIJDE

TE VOLGEN STAPPEN EN TE NEMEN VOORZORGSMATREGELEN

Als u een gemene muur langs de buitenzijde wilt isoleren, moet u vooraf een aantal stappen ondernemen:

- controleer de stedenbouwkundige regels;
- vraag uw buur om toestemming;
- bepaal de isolatietechniek;
- zorg voor het behoud van de biodiversiteit.

Controleer de stedenbouwkundige regels

Voor de isolatie van de «gemene» muur is geen stedenbouwkundige vergunning nodig als het project in overeenstemming is met artikel 21/1 van het besluit van «geringe omvang», waarin de vrijstellingen van vergunningen en procedures worden gedefinieerd.

Het besluit bepaalt:

"Voor zover ze **niet afwijken** van een bestemmingsplan, van een stedenbouwkundige verordening of van een verkavelingsvergunning, worden de volgende handelingen en werken **vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning** op voorwaarde dat ze geen stabiliteitswerken inhouden:
3° de plaatsing van isolatie en een afwerkingsbekleding, evenals van de noodzakelijke verbindingstukken **op een gemene muur** of een gevel die niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, voor zover de handelingen en werken geen betrekking hebben op een goed dat zich op minder dan 20 m van een beschermd goed bevindt." (zie het volledige besluit: urbanisme.irisnet.be)

Dit artikel is voor verschillende interpretaties vatbaar. Bovendien is het niet eenvoudig om te bepalen of het project tot afwijkingen zal leiden.

Voordat u begint met isolatiewerkzaamheden langs de buitenzijde, is het essentieel om de dienst stedenbouw van de gemeente waarin de woning zich bevindt, te raadplegen.

Als een stedenbouwkundige vergunning zonder architect nodig is, kan Homegrade u helpen het dossier samen te stellen.

[Raadpleeg voor meer informatie onze infofiche "De stedenbouwkundige vergunning zonder architect - Algemene informatie en nuttige links om uw dossier voor te bereiden \(niet-beschermd gebouwen\)", beschikbaar op de website van Homegrade.](#)



Het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning doet niets af aan de verplichting om de rechten van burens te respecteren (zie hierna).



In het geval van een beschermd gebouw of een gebouw dat zich op minder dan 20 meter van een beschermd goed bevindt, moet automatisch een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden.

¹ NB: In deze fiche gebruiken we de term gemene "muur" in de gebruikelijke betekenis van het woord, dat wil zeggen om een muur aan te duiden die twee aangrenzende eigendommen van elkaar scheidt. In feite zou het juridisch gezien nauwkeuriger zijn om de term "scheidingsmuur" te gebruiken, omdat in de wet de "gemene muur" alleen verwijst naar de scheidingsmuur die aan twee burens toebehoort in mede-eigendom (zoals tuinmuren). Een scheidingsmuur kan echter eigendom zijn van slechts een van de burens, in dat geval is hij privaat en niet gemeen.

In het geval van isolatie langs de buitenzijde is het van weinig belang of de scheidingsmuur privaat of gemeen is en heeft dit geen invloed op de stappen die moeten worden ondernomen. [Raadpleeg voor meer informatie over gemeenschap onze brochure "Gemeenschap - juridische begrippen en praktische raadgevingen" beschikbaar op de website van Homegrade.](#)

Vraag de naburige eigenaar om toestemming

Wanneer een scheidingsmuur van buitenaf geïsoleerd wordt, komt de dikte van de isolatie en de afwerking ervan over het eigendom van de buur heen: er is **grensoverschrijding**.

U hebt de toestemming van uw buur nodig om zijn eigendom te betreden. Het eerste wat u moet doen, is hem het project uitleggen en tot een akkoord komen!

De buur kan de grensoverschrijding aanvaarden of er bezwaar tegen maken, aangezien de wet geen recht op grensoverschrijding voor isolatie voorziet, noch middelen om de buur te dwingen deze te aanvaarden.

Als er echter geen aanzienlijke inname of potentiële schade voor de buur is, heeft deze laatste geen reden om te weigeren. In het geval van een conflict zal een vrederechter waarschijnlijk akkoord gaan en de grensoverschrijding toestaan, mogelijk tegen een vergoeding.

In geval van toestemming

Het verdient de voorkeur om de toestemming te formaliseren in een **overeenkomst van erfdienstbaarheid van grensoverschrijding**. Hiermee wordt een contract opgesteld tussen de twee naburige eigenaars, dat toestaat dat de isolatie het naburige eigendom overschrijdt en waarin de voorwaarden worden uiteengezet.

In de bijlage vindt u een standaardmodel van een overeenkomst van grensoverschrijding.

Opmerking: Homegrade staat niet garant en is niet verantwoordelijk voor de inhoud of de uitvoering van deze overeenkomst.

De overeenkomst kan eenvoudigweg worden opgesteld en ondertekend door de naburige eigenaars, het gaat dan om een **onderhandse overeenkomst**.

De overeenkomst kan dan worden **geregistreerd** om er een vaste datum aan te geven (een officiële registratie van de datum waarop de overeenkomst is opgesteld).

Registratie van de overeenkomst in de praktijk:

De registratie vindt plaats bij het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid.

Vind het bevoegde kantoor (afhankelijk van uw gemeente) op: eservices.minfin.fgov.be

Stuur de overeenkomst per e-mail met als onderwerp: **Onderhandse overeenkomst om te worden geregistreerd**

U zal een betalingsuitnodiging ontvangen.

De registratie van een akte kost € 57: financien.belgie.be

Zodra de betaling is verricht, wordt het document geregistreerd en naar u teruggestuurd.

Opgelet, de registratie maakt de erfdienstbaarheid van overschrijding niet tegenstelbaar aan derden. Bij doorverkoop is de nieuwe koper bijvoorbeeld niet gebonden aan de overeenkomst. Om bindend te zijn, moet de overeenkomst worden erkend voor een notaris of rechtstreeks door deze laatste worden opgesteld. In dit geval zal ze de vorm aannemen van een **authentieke akte**, die de notaris zal overschrijven.

De overschrijving verleent ook een vaste datum aan de overeenkomst en maakt deze tegenstelbaar aan derden.

Kosten: maximaal € 240 overschrijvingskosten, ongeveer € 50 schrijfkosten + notariskosten (ongeveer € 300, variabel afhankelijk van het werk).

NB: Als u zich, om notariskosten te vermijden, beperkt tot het opstellen van een onderhandse overeenkomst, kan het nuttig zijn een verbintenis van de partijen te voorzien om in elke toekomstige verkoopakte of andere eigendomsoverdracht een clause op te nemen waarin het bestaan van de erfdienstbaarheid van grensoverschrijding expliciet wordt vermeld (zie modelovereenkomst).

Er kan een beroep worden gedaan op de diensten van een landmeter-expert voor sommige of alle betrokken stappen, zoals het opstellen van de overeenkomst, het registreren ervan, het notarieel bekrachtigen ervan of het schatten van de vergoeding.

Als er geen toestemming is

Er zijn verschillende opties:

1. Niet langs de buitenzijde isoleren en dus niet isoleren, isoleren langs de binnenzijde of gedeeltelijk isoleren. Opgelet, het is niet altijd mogelijk om langs de binnenzijde te isoleren. Er is een analyse van de bestaande situatie nodig om de risico's in te schatten en er moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan om schade aan het gebouw te voorkomen;
2. Een overeenkomst proberen te bereiken met de gemeentelijke bemiddelaar (zie [Bemiddeling](#); gratis dienst) of een erkende bemiddelaar (www.cfm-fbc.be; betalende dienst);
3. Als laatste redmiddel kunt u de vrederechter vatten (www.tribunaux-rechtbanken.be). Als de weigering als onrechtmatig wordt beschouwd (bv.: kleinschalige grensoverschrijding, geen schade voor de buurman), kan de rechter eisen dat de buur toestemming geeft voor de isolatie in ruil voor een redelijke compensatie. De beslissing van de rechter zal worden overgeschreven, waardoor deze een vaste datum en een inhoud krijgt die tegenstelbaar is aan derden.

Overzicht van de verschillende soorten overeenkomsten en hun juridische waarde

Soort overeenkomst	Wettelijke waarde	Kosten
Onderhandse overeenkomst (niet geregistreerd)	Geldig tussen de personen die ze hebben ondertekend	0 €
Geregistreerde onderhandse overeenkomst	Geldig tussen de personen die ze hebben ondertekend + Vaste datum	57 €
Authentieke akte / Overeenkomst erkend door een notaris	Geldig tussen de personen die ze hebben ondertekend + Vaste datum	Ongeveer 600 €
Beslissing van de vrederechter	+ Tegenstelbaar aan derden (bijv. toekomstige koper)	Kosten van juridische stappen (variabele kosten)

Keuze van de isolatie en haar afwerking

De keuze van isolatie en de afwerking ervan hangt af van een aantal criteria: eisen voor thermische prestatie, uiterlijk, milieu-impact, kosten...

Welke techniek moet ik kiezen?

De keuze van het isolatiemateriaal is gekoppeld aan de afwerkingstechniek: meestal bepleistering of gevelbekleding.

- **Bepleistering op isolatie** (ook bekend als ETICS) is de meest gebruikte techniek omdat deze het minst duur is. Het ziet eruit als een uniform oppervlak, vaak lichtgekleurd om het licht te reflecteren. Een complex met technische goedkeuring (ATG) verdient de voorkeur om ervoor te zorgen dat de verschillende lagen compatibel zijn. Geëxpandeerd polystyreen met grafiet (EPS) is het meest gebruikte isolatiemateriaal, met variaties zoals houtvezel. Deze techniek kan niet worden gedemonteerd en materialen kunnen niet worden hergebruikt. Als de isolatie moet worden verwijderd, zoals bijvoorbeeld het geval kan zijn als het naburige gebouw wordt verhoogd, moet deze worden verwijderd en kan deze niet worden hergebruikt of gerecycled. De isolatie zal uiteindelijk op een stortplaats terecht komen.
- **Gevelbekleding op isolatie** wordt vaak gemaakt van kunstlesteen en flexibele of halfstijve isolatie. Deze duurere techniek heeft het voordeel dat alle materialen mechanisch worden bevestigd (schroeven, spijkers, nietjes, enz.) in plaats van gelijmd, waardoor ze gedemonteerd kunnen worden voor hergebruik of recycling. Dit type van toepassing biedt een ruimere keuze aan milieuvriendelijke isolatie.

Onze brochure "[Gevels isoleren via de buitenzijde - Principes en technieken](#)" geeft een overzicht van de verschillende mogelijkheden.

Hoe dik moet de isolatie zijn?

De dikte van de isolatie die nodig is, hangt af van de mogelijkheden tot overschrijding, het vereiste isolatieniveau en het gekozen type isolatiemateriaal.

Het isolatieniveau van een materiaal wordt bepaald door de warmteweerstand (R-waarde), die afhangt van de dikte en de warmtegeleidingscoëfficiënt ("λ").

Hoe hoger de R-waarde, hoe beter de isolatie.

R is de verhouding van de dikte "d" gedeeld door de warmtegeleidingscoëfficiënt lambda "λ" van de isolatie.

$$R \text{ (in m}^2\text{K/W)} = d \text{ (in m)} / \lambda \text{ (in W/m.K)}$$

Om in aanmerking te komen voor premies moet de R-waarde minstens 3,50 m²K/W zijn.

Bij wijze van indicatie komt dit overeen met een isolatielaag van 10 tot 20 cm, afhankelijk van het type isolatie. Zie RENOLUTION-premies (F1_isolatie, F2_bekleding of F3_bepleistering)

Meer info op renolution.brussels

NB: De regelgeving EPB-werken legt geen thermische eisen op voor de isolatie van scheidingsmuren tijdens renovatie.

Het isoleren van de muur helpt echter om warmteverlies te beperken, en met de aanwezigheid ervan zal rekening worden gehouden bij het opstellen van een toekomstig EPB-certificaat.

Het EPB-certificaat beveelt een U-waarde van 0,24 W/m²K aan voor alle muren, ongeacht hun wettelijke status. Dit komt overeen met een baksteenmetselwerk van 30 cm dik en isolatie met een R-waarde van 3,5 m²K/W).

Denk aan biodiversiteit

Een muur van buitenaf isoleren kan helaas een negatief effect hebben op de biodiversiteit.

Door isolatiewerken verdwijnen holtes die nuttig zijn voor het nestelen van vele soorten vogels, vleermuizen en insecten, die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest al sterk achteruitgaan. De huismuspopulatie is bijvoorbeeld in dertig jaar met 95% afgenomen.

Om de biodiversiteit niet te schaden, moet eerst worden nagegaan of de te isoleren muur een habitat biedt voor vogels of vleermuizen. Kijk naar de scheuren, holtes en dakranden en u zult versteld staan van het leven dat zich in de muur bevindt.

Als de muur onderdak biedt aan dieren, moet er een voorziening worden aangebracht zodat ze kunnen blijven, zoals voorgeschreven in de Milieu-inspectie².

Als die er niet zijn, wees dan proactief en controleer of de muur geschikt is voor nestkastjes.

Er zijn eenvoudige en goedkope oplossingen, vooral als er aan het begin van het project over wordt nagedacht!

De brochure "Levende habitat samenleven met de fauna in en rond de gebouwen" uitgegeven door het MaisonEcoHuis van Sint-Gillis, geeft informatie over de holenbroeders die de gebouwen van Brussel bewonen en over mogelijke verbeteringen: maisonecohuis.be

² De Milieu-inspectie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest stelt: "het is verboden om habitats, schuil-, voortplantings- en rustplaatsen, nesten en eieren van beschermde diersoorten te vernietigen, te beschadigen of weg te nemen".

Alle wilde soorten die voorkomen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn beschermd, met uitzondering van invasieve uitheemse soorten en de volgende soorten: de bruine rat, de huisduif en de grijze muis. Zie <https://leefmilieu.brussels/pro/wetgeving/verplichtingen-en-vergunningen/gids-milieu-inbreuken-de-regels-van-de-milieuwetgeving-kennen-en-naleven>.

Hulp nodig? Bezoek www.homegrade.brussels voor meer informatie of contacteer ons.

OVEREENKOMST ERFDIENSTBAARHEID VAN GRENDOVERSCHRIJDING

Tussen de ondergetekenden:

1. Eigenaar van het lijdend erf (*eigenaar die toestemming geeft voor grensoverschrijding op zijn eigendom*)

Naam + voornaam:

Geboorteplaats en -datum:

Woonachtig in.....

Eigenaar van het perceel gelegen op het adres:

.....
en gekend volgens kadaster onder nummer[afdeling, sectie, nr.]

Hierna "**Buur A**" genoemd

en

2. Eigenaar van het heersend erf (*eigenaar die de scheidingsmuur isoleert*)

Naam + voornaam:

Geboorteplaats en -datum:

Woonachtig in.....

Eigenaar van het perceel gelegen op het adres:

.....
en gekend volgens kadaster onder nummer[afdeling, sectie, nummer]

Hierna "**Buur B**" genoemd

Hierna gezamenlijk de **Partijen** genoemd

ONDERWERP VAN DE OVEREENKOMST

Buur B is van plan om de scheidingsmuur tussen de eigendommen van de partijen van buitenaf te laten isoleren; Dit werk (isolatie en afwerking) zal het eigendom van buur A overschrijden;

De Partijen komen overeen een erfdienstbaarheid van grensoverschrijding te vestigen ten bate van het heersend erf (eigendom van buur B) op het lijdend erf (eigendom van buur A) binnen de hieronder vermelde grenzen.

Tussen de Partijen wordt **OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT**

Artikel 1 - Vestiging van een erfdienstbaarheid van grensoverschrijding

Een erfdienstbaarheid van grensoverschrijding wordt gevestigd ten bate van het heersend erf, voor de overschrijding door de isolatie en de daarop aangebrachte afwerking, over het geheel of een deel van de scheidingsmuur tussen de twee erven. De overschrijding is beperkt tot de dikte van het isolatiecomplex (isolatie en afwerking) gespecificeerd in artikel 2.

Artikel 2 - Voorwaarden

De erfdienstbaarheid wordt verleend ten bate van het lijdend erf als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Maximale dikte in cm van het isolatiecomplex (isolatie en afwerking) cm
- Type afwerking (materiaal, kleur):
- [optioneel. Doorhalen wat niet van toepassing is] Zie bijlage voor plannen, gedetailleerde beschrijving,...

Artikel 3 - Duur van de erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Buur A verbindt zich ertoe de verwijdering van de isolatie en de afwerking niet te eisen, behalve in geval van de bouw of uitbreiding van een gebouw op zijn perceel waar de overschrijding zich voordoet.

Indien nodig verbindt buur B zich ertoe de isolatie en de afwerking op eigen kosten te verwijderen.

Als buur A echter vraagt om de isolatie te verwijderen en af te werken binnen een termijn van.....jaar, dan zal buur A dit op eigen kosten doen.

Artikel 4 - Voorzorgsmaatregelen & bescherming

Buur B verbindt zich ertoe ervoor te zorgen dat de werken zo weinig mogelijk overlast bezorgen aan buur A, zowel tijdens als na de werken. Hiertoe verbindt buur B zich ertoe om van het bedrijf dat verantwoordelijk is voor de werken te eisen dat het alle voorzorgsmaatregelen neemt die voortvloeien uit goede beroepspraktijken en die vereist zijn door de specifieke situatie van de naburige eigendommen.
[optioneel. Doorhalen wat niet van toepassing is] De partijen komen verder overeen de volgende beschermings- en voorzorgsmaatregelen te nemen (bijvoorbeeld plaatsbeschrijving,...):

- ...
- ...

Artikel 5 - Compensatie voor potentiële schade

Buur B vergoedt alle materiële schade die door de werken wordt veroorzaakt aan het goed/aan het eigendom van buur A. Het bedrag van de vergoeding wordt in onderling overleg vastgesteld; bij gebrek aan een minnelijke schikking wordt de vergoeding vastgesteld door een deskundige die door beide partijen wordt aangesteld.

Artikel 6 - Lasten & Kosten (cf. art. 3.121 *Onderhoud en bouwwerken van het nieuwe Burgerlijk Wetboek*)

De kosten van de isolatiewerkzaamheden zijn volledig voor rekening van buur B.

Buur B verbindt zich ertoe de isolatie en de afwerking die erop geplaatst is als een normaal voorzichtig en zorgvuldig persoon en op eigen kosten te onderhouden.

Buur A verleent buur B toegang tot zijn eigendom voor de bovenvermelde onderhoudswerkzaamheden.

[Facultatief artikel, doorhalen indien niet van toepassing]

Artikel 7 - Tegenprestatie ten voordele van buur A

De Partijen komen een compensatie overeen als tegenprestatie voor het verkregen voordeel ten bate van het heersend erf. Deze compensatie zal de volgende vorm aannemen:

[Doorhalen wat niet van toepassing is]:

- De eenmalige betaling van het volgende forfaitaire bedrag EUR op de rekening..... uiterlijk op de datum van ondertekening van deze overeenkomst / de registratie ervan / de overschrijving ervan.
- Elke andere vorm van compensatie waartoe de partijen hebben besloten (gedogen, recht op doorgang, wederkerigheid, enz.):

[Facultatief maar aanbevolen artikel, doorhalen wat niet van toepassing is]

Artikel 8 - Openbaarheid & Afdwingbaarheid van de overeenkomst

- Buur B verbindt zich ertoe om deze overeenkomst te registreren bij het Kantoor Rechtszekerheid van de FOD Financiën, op eigen kosten / op kosten gedeeld tussen de partijen. [Schrap de optie die niet is geselecteerd]
- De Partijen zijn op de hoogte dat de registratie van deze overeenkomst haar een vaste datum geeft, maar haar niet per se tegenstelbaar aan derden maakt.
- De Partijen verbinden zich ertoe een clause op te nemen in elke toekomstige akte van eigendomsoverdracht met betrekking tot hun respectievelijke eigendommen, waarin uitdrukkelijk melding wordt gemaakt van het bestaan van deze overeenkomst en van de erfdiensbaarheid van grensoverschrijding die zij vormt ten bate van het heersend erf.

Opgemaakt te....., op in zoveel exemplaren als er partijen zijn en één exemplaar voor registratie bij het Kantoor Rechtszekerheid *[de vermelding van dit exemplaar moet worden doorgehaald als de overeenkomst niet geregistreerd is].*

Elke partij verklaart één exemplaar te hebben ontvangen.

Voor akkoord, gelezen en goedgekeurd,
Eigenaar van het lijdend erf
Buur A

Voor akkoord, gelezen en goedgekeurd,
Eigenaar van het heersend erf
Buur B