

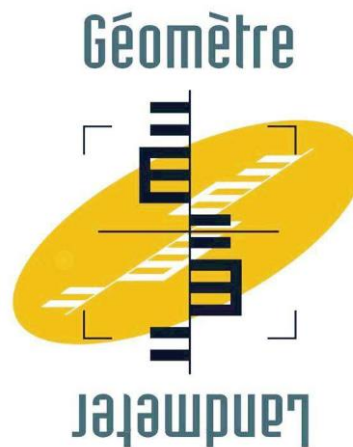
**ARCHIEFDOCUMENT - NIET NAAR VERWIJZEN**

**AANBEVELINGEN INZAKE MINIMA BAREMA ERELONEN**

Samengesteld en uitgegeven  
op 01.01.2002

door de commissie van erelonen van

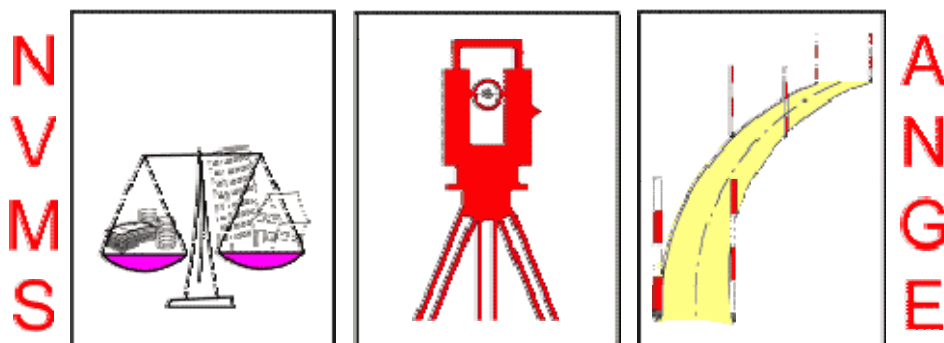
**Union Belge des Géomètres – Experts Immobiliers**  
**Belgische Unie van Landmeters en Meetkundigen van Onroerende Goederen**



&

**Association Nationale des  
Géomètres - Experts immobiliers**

**Nationale Vereniging van Meetkundigen-Schatters vzw**



**Association Nationale des Géomètres - Experts asbl**

INHOUDSTAFEL

<b>HOOFDSTUK 1</b>	PAGINA	UITGAVE	DATUM
<b>ALGEMEENHEDEN</b>			
1.1. Beginselen	3-5	1	06/01/2002
1.2. Indexatie	6	5	01/01/2012
1.3. Gebruiken	7-8	1	06/01/2002
1.4. Geschillen	9	1	06/01/2002
1.5. Prestaties	10-11	1	06/01/2002
<b>HOOFDSTUK 2</b>			
<b>HONORARIA</b>			
2.1. Opmetingen	12-14	1	06/01/2002
2.2. Afpalingen	15	1	06/01/2002
2.3. Overdracht van mandeligheid	16	1	06/01/2002
2.4. Topografische opmetingen	17-20	1	06/01/2002
2.5. Opmetingen van gebouwen	21-23	1	06/01/2002
2.6. Verkavelingen	24-25	1	06/01/2002
2.7. Werken van Ontwerpers	26-29	1	06/01/2002
2.8. Plaatsbeschrijving	30-34	1	06/01/2002
2.9. Schadeschatting	35	1	06/01/2002
2.10. Expertise na ramp	36	1	06/01/2002
2.11. Expertise van onroerende goederen	37-39	1	06/01/2002
2.12. Onteigeningen	40	1	06/01/2002
2.13. Oplevering van Werken	41	1	06/01/2002
2.14. Onderhandelingen aangaande onroerende goederen	42	1	06/01/2002
2.15. Beheer van onroerende goederen	43-44	1	06/01/2002

**EVOLUTIE VAN PARAMETER P**

DATUM	PARAMETER
01/01/2002	1.00
01/01/2003	1.014
01/01/2004	1.036
01/01/2005	1.077
01/01/2006	1.111
01/01/2007	1.152
01/01/2008	1.185
01/01/2009	1.228
01/01/2010	1.203
01/01/2011	1.250
01/01/2012	1.290
01/01/2013	1.310
01/01/2014	1.343
01/01/2015	1.350
01/01/2016	1.370
01/01/2017	1.390
01/01/2018	1.410
01/01/2019	1.440
01/01/2020	1.480
01/01/2021	1.510

## **HOOFDSTUK 1**

### **ALGEMEENHEDEN**

#### **1.1. – BEGINSELEN**

Wijlen onze eminente confrater Hyppoliet De Schrijver citeert in zijn werk “Praktische handleiding bij het schatten van onroerende goederen - uitgave Simon Stevin : “*Laudabile vitaeque hominum necessarium advocacionis officium; maxime principalibus praemiis oportet remunerari*” (C.L. 4-2-8) (Evenals de pleiter, levert de deskundige, als technisch raadsman van de rechter, nuttig – ja onmisbaar – werk tot toelichting van geschillen. Het is derhalve rechtvaardig dat hij daarvoor een passende vergoeding ontvangt, in verhouding met de bewezen diensten. Zijn opdracht vergt dat hij in volle onafhankelijkheid, gewetensvol en op een bevoegde wijze de zaken zou beoordelen, en dat hij een goed gemotiveerd advies geeft, opdat de rechter volledig ingelicht weze nopens de technische grond van de betwistingen)

Zoals allen die een vrij en intellectueel beroep uitoefenen, ten persoonlijke titel en buiten ondergeschikt verband, ontvangt de Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen geen loon ter betaling van zijn werk, maar ereloon voor zijn geboden diensten.

Het ereloon reflecteert steeds in alle billijkheid een gemotiveerde vergoeding voor voornamelijk intellectuele geleverde prestaties, geboden diensten en somtijds zeer zware verantwoordelijkheden.

Ze kunnen derhalve niet uitgedrukt worden louter in functie van de tijd besteed aan de vervulling van een opdracht noch in uur- of daglonen.

De billijkheid van het ereloon moet in verhouding staan tot de aard en de verdienste van het gepresteerde werk en moet daarenboven rekening houden met de bekommernis en de zorg die de M.S.O.G. aan de hem/haar toevertrouwde opdracht moet besteden; i.a.w. het ereloon moet evenredig zijn met de omvangrijkheid van de bewezen dienst en tevens rekening houden met de somtijds zeer zware verantwoordelijkheid die de landmeter op zich neemt.

Louter materiële werken zullen hoofdzakelijk vergoed worden in functie van de duur van de prestaties

Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de ervaring van de practicus, het volume van zijn werk- en uitvoeringsmiddelen en de inspanningen die hij levert om door permanente bijscholing op de hoogte te blijven van de evolutie van wetenschappen en technieken.

Indien men deze gegevens zou verwaarlozen, dan zou men, paradoxaal genoeg, nadeel berokkenen aan de meest ervaren en de best uitgeruste practici, die alle nodige elementen verzamelen en ordenen die hen de bekwaamheid verlenen om hun intellectuele besluitvormingen grondig en optimaal te motiveren

Het gewicht van de belangen ter zake, de noodzakelijkheid van een doorgedreven bijscholing en specialisatie, de omvang van de verantwoordelijkheden oefenen uiteraard invloed uit bij de opstelling van een billijke vergoeding, waardoor een verhoging van het basisereloon in functie van deze impactten dan ook gerechtvaardigd kan zijn.

In bepaalde specifieke situaties is het passend dat de faam van de MSOG, gebaseerd op bevoegdheid en specialisatie, in aanmerking wordt genomen bij de opstelling van het ereloon van deze practicus die de cliënt vrij gekozen heeft.

Matiging van het ereloon kan aangewezen zijn in functie van bijzondere faciliteiten die een redelijke matiging van het ereloon rechtvaardigen

Buiten verhouding niet gerechtvaardigde verminderingen van het ereloon tasten de beroepswaardigheid en deontologie aan en kunnen het gevolg zijn van een gebrek aan beroepsbekwaamheid en –ervaring. In dergelijk geval zal dit zekerlijk een negatieve invloed uitoefenen op de kwaliteit van de geleverde prestaties en finaal de consument-opdrachtgever benadelen.

Humane solidariteit en andere redenen gesteund op morele gronden kunnen in bepaalde gevallen vereisen dat men rekening moet houden met noodsituaties van cliënten of cliënten die in bijzondere moeilijkheden verkeren. In deze optiek zal de Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen in alle oprechtheid oordelen of hij een vrijwillige vermindering of zelfs een volledige vrijstelling van het verdiende ereloon kan verlenen voor de geleverde prestaties.

Verhoging van het ereloon kan aangewezen zijn bij buitengewone moeilijkheden die optraden tijdens de vervulling van de opdracht en die een billijke verhoging van het ereloon rechtvaardigen.

Additieve onkosten moeten met redelijkheid en billijkheid worden toegevoegd aan het ereloon in volgende gevallen:

Niet limitatieve opsomming:

Speciale situaties en ongemakken, abnormaal korte periode waarin een opdracht zeer dringend moet worden uitgevoerd, opdrachten die een werkelijk abnormaal aantal en ver doorgedreven opzoekingen vergen, lasten, uitzonderlijke uitgaven, vervoer, leveringen, reistijd, verblijfskosten, geldvoorschotten, tussenkomst van specialisten, raadplegingskosten van databanken, retributies verschuldigd aan openbare instellingen voor verkregen inlichtingen en opzoekingen, dactylografie- en secretariaatskosten, onkosten voor vertalingen, telefoonkosten, foto's, aan schattings- en andere verslagen aangehechte opmetingsplannen en/of schetsen enz...

De additieve onkosten zullen steeds afzonderlijk worden vermeld op de ereloonstaat als een speciale post onafhankelijk van het eigenlijke ereloon.

De richtlijnen en de berekeningswijzen zijn enkel relevant voor “niet abnormale” (gewone) werken met een normale moeilijkheidsgraad en uitgevoerd in normale omstandigheden door een nauwkeurige practicus die noch beginneling noch bijzonder ervaren is.

De hierna vastgelegde ereloonwaarden zijn aanbevolen minima die voorafgaandelijk, via de gemengde nationale erelonen-commissie samengesteld door de Belgische Unie van Landmeters (BUL) en de Nationale Vereniging van Meetkundigen Schatters (NVMS), het voorwerp hebben uitgemaakt van grondige studies en evaluaties gesteund op reële situaties. Men moet echter wel opmerken dat ze, overeenkomstig de traditie van de Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen, betrekking hebben op volledig afgewerkte opdrachten die met de nodige bekwaamheid, zorg, nauwkeurigheid en volgens de regels van een correcte techniek werden uitgevoerd. Kortom, ze hebben betrekking op prestaties die volledig beantwoorden aan het vertrouwen dat de opdrachtgevers terecht stelden in de Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen.

Voorgaande beschouwingen moeten de Meetkundige-Schatters Onroerende Goederen toelaten hun erelonen op een uniforme wijze vast te stellen zoals in hierna volgende pagina's bepaald.

Voor speciale, niet in onderhavig erelonenbarema voorziene, gevallen wordt het ereloon bepaald volgens een uurtarief.

De BTW is nooit inbegrepen in het bedrag van het ereloon en onkosten, vastgelegd door de huidige richtlijnen. De toepassing van de BTW wordt dus volgens de wetgeving terzake geregeld.

## **1.2. INDEXATIE VAN HET ERELOON**

Het ereloon wordt geactualiseerd volgens één enkele parameter. Hij wordt aangeduid met (P).

Deze parameter, verspreid door de UMSB-UGEB & NVMS-ANGE steunt op een reeks variabele factoren en wordt in het begin van elk semester vastgelegd door de Commissie van het Erelaan.

Deze parameter werd door de commissie UMSB-UGEB & NVMS-ANGE vastgesteld op waarde "1,00" in dato van 01.01.2002

Voor erelonen die worden bepaald door middel van een percentage, toegepast op waarden die in functie van de depreciatie van onze munt evolueren, is deze parameter niet toepasselijk op de percentages doch wel op de waardenschijven.

### **1.3. GEBRUIKEN INZAKE ERELONEN**

#### **1.3.1. Opdrachtsbrief**

Een geschrift dat de toevertrouwde opdracht duidelijk omschrijft en de rechten en plichten van de partijen toelicht om later betwistingen te vermijden;

Een stereotiep zendingsformulier werd uitgegeven ten gerieve van de Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen met veel nut zal gebruiken.

Het bepaalt dat de geschillen noodzakelijkerwijs moeten worden onderworpen aan de procedure omschreven in paragraaf 1.4.2. hierna.

#### **1.3.2. Voorschot**

In de meeste vrije beroepen is het de gewoonte de betaling te eisen van een voorschot op kosten en erelonen.

De Meetkundigen-Schatters Onroerende Goederen, die gedurende de uitvoering van hun opdracht de onkosten dragen en die soms het nadeel ondervinden van een uitgestelde betaling, hebben ook het wettige recht een voorschot te eisen.

De Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen oordeelt zelf over het bedrag van dit voorschot in een geest van redelijkheid, in functie van de belangrijkheid en moeilijkheidsgraad van de opdracht.

#### **1.3.3. Rechten en plichten van de Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen**

##### **1.3.3.1. Ten overstaan van de cliënt**

De Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen, bezorgd om de naleving van de beroepsdeontologie, leeft de huidige richtlijnen stipt na.

Elke inbreuk die met vals opzet wordt begaan, vergt een sanctie vanwege de beroepsorganisaties.

De practicus die alleen handelt, op aanvraag van partijen met tegengestelde belangen, heeft recht op een verhoging van zijn ereloon met 50%, tenzij dit anders wordt bepaald door de bijzondere richtlijnen.

De vastlegging van honoraria op basis van een minimum barema dat compatibel is met de uitoefening van een vrij en zelfstandig beroep, zonder enige financiële last, impliceert voor de cliënt de verplichting het bedrag te vereffenen binnen de maand van de afgifte van de ereloonstaat.



### 1.3.3.2. Ten overstaan van zijn Confraters

De Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen, geroepen om een zaak van een confrater over te nemen, zal de opdracht slechts aanvaarden nadat hij zich ervan heeft vergewist dat zijn confrater een ereloon heeft ontvangen.

In geval van verhindering, ziekte of dood, heeft de Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen die een confrater vervangt, recht op de helft van het normale ereloon dat betrekking heeft op de door hem uitgevoerde werken, naast de terugbetaling van de kosten en lasten die hij heeft gedragen.

Wanneer een opdracht normaal tegenspraak met zich brengt, nodigt de eerst optredende Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen de tegenpartij uit om een confrater aan te duiden. Hij licht deze laatste in over de omvang van de toevertrouwde opdracht.

## **1.4. GESCHILLEN**

### **1.4.1. Beginselen**

De huidige “Richtlijnen voor het opstellen van het minimum ereloon “ zijn geen verdedigingsmiddel, noch pleidooi, maar enkel een leidraad voor de practicus die moeilijkheden ondervindt bij de raming van de juiste vergoeding voor een werk dat nauwkeurig, deskundig en snel werd uitgevoerd.

Zoals de wij steeds hebben gehandeld tegenover onze leden, vestigen wij de aandacht van alle Meetkundigen-Schatters Onroerende Goederen op de vergissingsmogelijkheden waarop een persoon, vreemd aan het beroep, kan stuiten als deze de hiernavolgende teksten, enkel opgesteld voor goed ingelichte vaklui, zou willen interpreteren.

### **1.4.2. Procedure**

De opdracht, die de contractuele verhouding bepaalt tussen de cliënt en de Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen, legt de volgende regels op:

Elke betwisting inzake ereloon wordt, op straffe van uitsluiting, betekend aan de betrokken Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen via een aangetekende brief en dit binnen de vijftien dagen van afgifte van de ereloonstaat.

Elk geschil inzake ereloon wordt onderworpen aan de scheiderechterlijke uitspraak van de Voorzitter of aan de daartoe aangeduide Commissie.

Elke klacht wordt aan de voornoemde Voorzitter gericht. Zij vermeldt de volledige identiteit van de partijen en beschrijft uitvoerig het voorwerp van het geschil.

De voorzitter of de aangewezen Commissie komt tussenbeide als scheiderechter en is vrijgesteld van alle procedureformaliteiten.

Na de partijen gehoord te hebben en na onderzoek van het dossier, velt de Voorzitter of de aangewezen Commissie een oordeel, in volle onafhankelijkheid en objectiviteit, terwijl elke idee van corporatieve verdediging en verkeerd begrepen confraterniteit wordt uitgesloten.

De Voorzitter of Commissie doet in laatste instantie een uitspraak, binnen de maand van het neerleggen van de laatste conclusies.

De manier waarop de kosten worden geregeld, staat in het oordeel.

## **1.5. ERELOON VOLGENS UURTARIEF- KOSTEN**

### **1.5.1. Prestaties**

#### **Prestaties per uur landmeter-expert.**

Prestatie A: (zonder delging van geïnvesteerde materialen).....50 EUR/u.  
 Betreft werken welke geen specifieke technische of juridische bekwaamheden en ervaringen noch technische toestellen of informaticamateriaal vereisen,  
 zoals bijvb: - verplaatsingen boven de 20km heen en terug  
 - tijd nodig voor het neerleggen van stukken  
 - bestede tijd voor het nemen van foto's referentie-eigendommen  
 - enz..

Prestatie B: (delging van geïnvesteerde materialen inclusief).....50 à 100 EUR/u.  
 Naar gelang de faam, bekendheid en ervaring van de uitvoerder.  
 Betreft werken welke wel specifieke technische of juridische bekwaamheden en ervaringen alsmede technische toestellen of informaticamateriaal vereisen  
 zoals bijvb: - raadplegingen voor opzoeken in hypotheekkantoren, notarissen, registratie...  
 - andere werkzaamheden die technische en juridische bekwaamheid en ervaring vereisen en die niet begrepen zijn in de verschillende rubrieken van onderhavig barema....

**Prestaties per uur helper:** (delging van geïnvesteerd materiaal inclusief) .....volgens hun kwalificatie.....50 à 75% van prestatie B

**Prestaties per uur administratief personeel:** (delging van geïnvesteerde materialen inclusief).....volgens hun kwalificatie.....50 à 100 EUR/u.

**Prestaties uitgevoerd in regie: bestaande uit operator en assistent** (delging van geïnvesteerde materialen inclusief)..... ..volgens hun kwalificatie.....80 à 120 EUR/u.

### **1.5.2. Onkosten**

#### **1.5.2.1. Verplaatsingen:**

Deze zijn vastgelegd op 0,30 EUR (P) per afgelegde kilometer.

De tijd besteed aan de verplaatsing is niet in deze prijs inbegrepen.

Die tijd wordt afzonderlijk berekend; het is evenwel de gewoonte de verplaatsingskosten slechts aan te rekenen wanneer de opdracht wordt uitgevoerd op meer dan 20 km van de zetel van het bureau van de Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen.

**1.5.2.2. Opnemen van nota's en dactylografie:**

per getypt blad 6 EUR (P)

**1.5.2.3. Foto's:**

per standaardafdruk :3 EUR (P) voor het eerste exemplaar  
1 EUR (P) voor de volgende.

**1.5.2.4. Fotokopieën:**

Formaat Din A4 : 0.25 EUR (P) / stuk (tijd voor copynamen inclusief)

**1.5.2.5. Reproductie van plans - calques, enz.:**

facturering tegen de kostprijs.

**1.5.2.6. Secretariaatskosten: 35 EUR/u.**

## **HOODSTUK 2:**

### **ERELOON**

#### **2.1. OPMETINGEN VAN ONROERENDE GOEDEREN**

##### **ALGEMEENHEDEN**

Naast de werkzaamheden ter plaatse, maakt de opstelling van een proces-verbaal van opmeting met plan het onderzoek van verschillende documenten noodzakelijk zoals: eigendomstitels, processen-verbaal van afpaling, rooiplannen, vroegere opmetingsplannen, atlas der buurtspoorwegen, enz.

In de honoraria van dit hoofdstuk zijn inbegrepen: de prestaties voor het opzoeken van voornoemde documenten, de werkzaamheden op het terrein, de berekeningen, de opstelling van een plan en een proces-verbaal van opmeting.

Het globale ereloon bestaat uit de optelling van volgende elementen:

- a) een vergoeding die evenredig is aan de oppervlakte van het goed.(cfr 2.1.1. infra)
- b) een systematisch percentage van de huidige waarde van het goed.(cfr 2.1.2. infra)
- c) de kosten voor levering en plaatsen van de palen, waarvoor 250 BEF (P) wordt aangerekend de paal (cfr 2.2.4. infra)
- d) het opzoeken van de juridische grenzen, per uur volgens uurprestatie B
- e) de onkosten en de uitgaven, volgens werkelijke inkomsten en uitgaven exclusief BTW doch verhoogd met 25%

**De honoraria voor opmetingen die bijzondere moeilijkheden opleveren door de configuratie en de bezetting van de terreinen moeten worden verhoogd, rekening houdend met de moeilijkheden die zich voordeden.**

**Het opzoeken van de juridische grenzen (palen en andere) zal afzonderlijk worden berekend.**

**2.1.1. Vergoeding evenredig aan de oppervlakte van het goed****Toepassing van de Parameter P.****2.1.1.1. Onbebouwde goederen**

1.- Bouwgronden, industriële gronden of goederen waarvan de bouwwerken van de eigendomsgrenzen zijn verwijderd.

0	tot	10 are	:.....Forfaitair bedrag:.....	500	EUR
10	tot	20 are	:.....	30	EUR/are
20	tot	50 are	:.....	15	EUR/are
50	tot	100 are	:.....	5	EUR/are
		meer dan 1 Ha	:.....	2,5	EUR/are

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

2.- Landbouwgronden, weiland, boomgaarden, bossen, vijvers, enz.:

0	tot	50 are	:.....Forfaitair bedrag:.....	500	EUR
50	tot	100 are	:.....	3	EUR/are
1 Ha	tot	5 Ha:	:.....	2,5	EUR/are
5 Ha	tot	25 Ha:	:.....	2	EUR/are
25 Ha	tot	100 Ha:	:.....	1,50	EUR/are
		>100 ha	:.....	1	EUR/are

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**2.1.1.2. Bebouwde goederen**

Idem als 2.1.1.1 , rubr.1. hierboven

0	tot	10 are	:.....Forfaitair bedrag:.....	500	EUR
10	tot	20 are	:.....	30	EUR/are
20	tot	50 are	:.....	15	EUR/are
50	tot	100 are	:.....	5	EUR/are
		meer dan 1 Ha	:.....	2,5	EUR/are

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**2.1.2. Systematisch percentage op de huidige waarde**

**Parameter (P) niet van toepassing op ‰ maar wel op het minimum.**

**2.1.2.1. Onbebouwde goederen of goederen waarvan de bouwwerken van de eigendomsgrenzen zijn verwijderd (2.1.1.1. hierboven).**

2 ‰ van de huidige waarde tot 500.000 EUR.

1 ‰ van de huidige waarde hoger dan 500.000 EUR

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**Minimum:**

**75 EUR (P)**

**2.1.2.2. Bebouwde goederen (2.1.1.2. hierboven)**

3 ‰ van de huidige waarde van het goed tot 125.000 EUR (terrein + gebouw).

2 ‰ van de huidige waarde van het goed van 125.000 tot 500.000 EUR (terrein + gebouw).

1 ‰ van de huidige waarde van het goed van 500.000 tot 1.250.000 EUR (terrein + gebouw).

0,5 ‰ van de huidige waarde hoger dan 1.250.000 EUR (terrein + gebouw).

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**Minimum:**

**125 EUR (P)**

**BELANGRIJKE OPMERKING IN VERBAND MET HOOFDSTUK 2.1.**

In geval van openbare verkoop omvatten de prestaties naast de hierboven genoemde : het opmaken van een plan voor bekendmaking, een beschrijving, een erfdienstbaarheidsnota, de bezettingsvoorwaarden, evenals een beknopte schatting die samen honoraria rechtvaardigen, die minstens 30% hoger liggen dan de overeenkomstig de betrokken hoofdstukken berekende honoraria.

## **2.2. Afpaling**

De afpaling waarvan sprake in de artikels 646 van het Burgerlijk Wetboek en 38 van het Veldwetboek, kan verschillende prestaties vereisen:

### **2.2.1. Afpaling zonder opmeting van oppervlakte**

Onderzoek van de eigendomstitels en van de documenten voorgelegd door de partijen.

Opzoeken op kantoren van notarissen, in de Atlas der Buurtspoorwegen, op het Kadaster, bij Confraters, enz.

Diverse handelingen.

**Ereloon te bepalen volgens prestatie.**

### **2.2.2. Afpaling met opmeting van de oppervlakte**

#### **2.2.2.1. Opmetingen topografie en plan.**

Omvat het overzicht van de bestaande situatie en van de zichtbare tekens, de eventuele rematerialisatie van oude grenzen, de opmaak van het plan, de berekeningen van oppervlaktes.

**Het ereloon voor deze werken wordt bepaald volgens hoofdstuk 2.1.**

### **2.2.3. Formaliteiten**

Na overleg en akkoord, ondertekening- en eventueel registratieformaliteiten.

**Ereloon te bepalen volgens uurtarief.**

### **2.2.4. Materialisatie van de definitieve grenzen, bestaande uit het plaatsen van palen en merktekens.**

Het dubbele van de aanschaffingsprijs van de paal vermeerderd met de bestede tijd volgens prestatie per uur B.

**Minimum :** **150 EUR.**

De vervanging van een verdwenen paal en/of merkteken, geplaatst naar aanleiding van een vroegere opmeting en waarvan men over de minuten beschikt, word vergord door een ereloon volgens prestatie.



### **2.3. OVERDRACHT VAN MANDELHEID**

Deze opdracht omvat:

- De opmeting van het gemeen te maken werken, de overdracht op plan, de bepaling van de eenheidsprijzen, de berekeningen.
- De opstelling van de documenten in vier exemplaren.
- Handelingen bij de Registratie.

**Te berekenen op het totaal van het gemeen te maken werken, op volle muurdikte.**

4% van 0 EUR tot 10.000 EUR

3% hoger dan 10.000 EUR

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**Minimum: 300 EUR (P)**

**Vanaf 1.1.2002 zal de parameter worden toegepast op de schijven.**

De Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen die alleen handelt op vraag van beide partijen, heeft recht op de hiervoor vermelde erelonen, verhoogd met 50%, waarbij elke partij tussenkomst voor de helft van het ereloon.

De opmetingen van de oppervlaktes van de puntgevels die op het plan dienen te worden voorgesteld om de overdracht van mandeligheid te markeren, moet bovenop het uurtarief worden aangerekend.

## **2.4. TOPOGRAFISCHE OPMETINGEN**

### **2.4.1. Beginselen**

Deze richtlijnen zijn van toepassing voor werken in gewone omstandigheden en binnen normale termijn.

Uitzonderlijke moeilijkheden die met name voortvloeien uit het verkeer, de zichtbaarheid, zeer sterke hoogteverschillen of grote nauwkeurigheid, zullen het voorwerp uitmaken van een verhoging, die evenredig is aan de bijkomende tijd besteed aan het werk.

De berekeningen en ontwerpen waarop de afmetingen niet aangegeven zijn, zijn in de prijzen inbegrepen, evenals de levering van een exemplaar van het of de plans.

De parameter P is van toepassing op alle posten.

**Minimum :** **3.750 BEF (P)**

### **2.4.2. Basisopmeting**

Deze basisopmeting kan een polygonatie, een triangulatie of elk ander hechtingssysteem zijn.

Nauwkeurigheid :   hoekig :  $\sigma \pm 0,0005$  gons  
                          lineair :  $\sigma \pm 0,0005 + 5 \cdot 10^{-6} \cdot D(m)$

#### **2.4.2.1. Planimetrie XY**

- |                                     |            |     |
|-------------------------------------|------------|-----|
| a) Per hoofdpunt :                  | 1.250 BEF  | (P) |
| b) Per secundair punt :             | 750 BEF    | (P) |
| c) Per km polygonale ontwikkeling : | 875 BEF/km | (P) |

Opmerking : a) b) c) worden samengevoegd.

#### **2.4.2.2. Hoogtemeting Z**

- a) Geometrische waterpassing :  
Zal van toepassing zijn wanneer  $kmf \leq 3 \text{ cm} \approx L \text{ (km)}$  (te vereffenen). Deze nauwkeurigheid zal het mogelijk maken de hoogtes te leveren afgerond op de cm.

1.500 BEF/km (P)

b) Geometrische waterpassing :

Zal van toepassing zijn wanneer  $k_{mf} \leq 1 \text{ cm} \sqrt{L}$  (km). De vereffende gegevens zullen worden geleverd op de mm.

4.000 BEF/km

c) Zeer nauwkeurige waterpassing :

Gebruik van Invar waterpasbaak en waterpas met dubbel parallel plaat.

Zal toepasbaar zijn wanneer ;  $k_{mf} < 1 \text{ mm} \sqrt{N}$  (km). De vereffende gegevens zullen worden geleverd op 1/10 mm.

6.500 BEF/km (P)

d) Trigonometrische waterpassing met een gelijkwaardige nauwkeurigheid als a) hierboven en tegelijk uitgevoerd als 2.9.2. 1a) of b) :

125 BEF/punt (P)

### **2.4.3. Opmetingen XYZ (methode met straling)**

Nauwkeurigheid :   hoekig :  $\sigma \pm 0,01 \text{ dmgr}$   
                               lineair :  $\sigma \pm 0,01 + 10^{-4} \cdot D(\text{m})$

De kostprijs voor de opstelling van het meetinstrument wordt niet aangerekend wanneer dit al gebeurde in de post basisopmeting, behalve wanneer er een nieuwe opstelling nodig is.

Per stationpunt	:	750 BEF	(P)
Per punt	:	25 BEF	(P)

### **2.4.4. Geometrische waterpassing van detailpunten**

Deze prijzen worden gevoegd bij de prijzen van paragraaf 2.4.2.2. behalve wanneer er slechts één stationpunt is.

In die prijzen is de eventuele kostprijs van de inplanting van een vierkantennet niet inbegrepen. Ze dient in regie te worden gefactureerd.

Aanduiding in cm :		20 BEF/punt	(P)
Aanduiding in mm :		40 BEF/punt	(P)
Aanduiding in 1/10mm :		55 BEF/punt	(P)

**2.4.5. Berekningen**

De berekeningen van de opmeting, van de situatieoogmetingen en van de waterpassingen zijn in de kostprijs van de opmetingen begrepen.

Bijzondere berekeningen: volgens uurtarief

Oppervlaktes:	13 BEF/zijde	(P)
Inhoudsmetingen:	13 BEF/punt	(P)

Dat bij de berekening wordt betrokken

**2.4.6. Tekening****2.4.6.1. Plan omvattende :**

de hoogteligging :	2 BEF/punt	(P)
de nummers van de punten met inbegrip van de levering van de listig :	1 BEF/punt	(P)
de coördinaten van punten :	5 BEF/punt	(P)
de coterings van afstanden :	51 BEF/cot	(P)

Opmerking : De vorige punten kunnen worden gecumuleerd.

**2.4.6.1. Tracé van de hoogtelijnen**

	15 BEF/punt	(P)
--	-------------	-----

Per punt dat meetelt bij de interpolatieberekeningen

**2.4.6.3. Lengte- en dwarsprofielen**

	5 BEF/punt	(P)
--	------------	-----

Per punt gecoteerd op de profielen

**2.4.6.4. Andere tekeningen**

In regie

**2.4.6.5. Ereloon:**

**Alle werken**, hierboven vermeld onder de punten **2.4.2. tot en met 2.4.6.4.**, worden aangerekend **per uurprestatie**.

#### **2.4.7. Levering van diskettes**

De levering aan de cliënt van informaticadragers betreffende de opmetingen en de computertekening, vereist bijkomende werken en bijzondere aandacht en rechtvaardigt daardoor een verhoging van het ereloon evenredig aan de contractuele verplichtingen.

De levering van de geïnformatiseerde gegevensbestanden omvat enkel de gegevens die verschijnen op de dragers uit papier of calque.

Er wordt hier ten stelligste aangeraden om de cliënt te wijzen op het gevaar dat schuilt in het gebruik van gegevens, die op de informaticadragers voorkomen, voor andere doeleinden dan die omschreven in de opdracht.

De exploitatie door derden van gegevens op de informaticadragers moet worden opgevat als zijnde beperkt tot dat voorkomen op papier- of calquedragers.

De Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen is slechts verantwoordelijk voor wat betreft de opmeting omschreven in de opdracht en de documenten die daar rechtstreeks uit voortvloeien.

#### **2.4.8. Prijs in regie**

Zie **prestaties per uur** pagina 7.

## **2.5. OPMETINGEN VAN GEBOUWEN**

### **2.5.1. Beginselen**

Dit hoofdstuk handelt over de opmetingen van gebouwen die werden uitgevoerd voor architecten of andere vaklui, met het oog op de opstelling van plannen van de bestaande toestand van gebouwen die het voorwerp moeten uitmaken van renovatie of verbouwingen.

Deze richtlijnen zijn van toepassing op standaardgebouwen van het gewone residentiële type, geïsoleerd of tussen puntgevels, zoals villa's, herenhuizen, appartementsgebouwen, evenals semi-industriële gebouwen met een stedelijk karakter.

Het ereloon wordt vastgelegd voor een volledige opdracht met inbegrip van de opmetingen, de uitwerking van de plannen van de verschillende verdiepingen, de opstand van de gevels en doorsneden evenals de levering van twee exemplaren van het of de plannen.

De gebouwen worden verondersteld onbewoond te zijn en niet overvol.

De nauwkeurigheid wordt gemeten in cm, behalve voor de moeilijk toegankelijke elementen.

De parameter P is van toepassing.

Voor industriële gebouwen die bestaan uit grote zalen, opslagplaatsen, werkplaatsen, enz. wordt het ereloon bepaald volgens uurtarief.

### **2.5.2. Beschrijving van de uit de voeren werken**

#### **2.5.2.1. Plans van de verdiepingen**

De documenten omvatten :

- de weergave van de niveaus in verhouding tot een conventioneel merkteken,
- de binnen- en buitenmaten van de gevelopeningen,
- de hoofdmaten van elk lokaal,
- de dikte van de muren en de wanden
- de buitenafmetingen van de schoorstenen en technische kokers,
- de hoogte onder het plafond van elk van de vertrekken,
- de hoogteligging van het bordes van het trappenhuis,
- de hoogtes onder de balken
- de hoogtes van de deurnissen,
- de hoogtes van de vensterbanken en bovendorpels,
- de opmetingen van de trappen,
- eventueel, de richting van de bintlagen
- ter hoogte van de benedenverdieping de trottoirzone (riooldeksels, bomen, palen, trottoirband, enz.)

### **2.5.2.2. Opstand van de gevels**

De documenten omvatten:

- de aanduiding met stippellijn van de vloeren,
- de hoogte van de kroonlijst,
- de afmeting van de spanwijdtes,
- de ligging ter hoogte van het trottoir.

**Indien de schematische voorstelling van de lijsten, palen, afvoerpijpen voor regenwater, enz. gevraagd werd, zal ze verrekend worden volgens uurtarief.**

### **2.5.2.3. Gemene profielen**

De documenten omvatten :

- het profiel van de gemene muur met alle elementen die erdoor worden gemerkt, evenals het zichtbare profiel van de aanpalende gebouwen;
- de hoogte onder de kroonlijst.

### **2.5.2.4. De doorsnede**

De documenten omvatten :

- hoogte onder plafonds;
- ligging van de vloeren;
- ligging van de drempels;
- ligging van de vensterbanken en hoogtes van de vensteropeningen;
- de hoogte van de deurnissen;
- ligging van de balken.

**Indien de schematische voorstelling van de trappen of andere details werd gevraagd, zal ze verrekend worden volgens uurtarief.**

### 2.5.2.5. Ereloon

#### Precisie detailopmetingen van gebouwen:

Residentiële en semi-residentiële gebouwen:.....2 à 10 EUR/m².

Naar gelang de oppervlakte, het volume van de verschillende te verstrekken details en hun nauwkeurigheid die het voorwerp uitmaken van de opdracht.

**Minimum:**

**500 EUR**



## **2.6. VERKAVELINGEN**

### **2.6.1. Beginselen**

- Aangezien de vereiste documenten, aangaande aanvragen van verkavelingsvergunningen aanzienlijk verschillen naar gelang van de gewesten en gemeentes van het land, hebben de huidige richtlijnen slechts betrekking op de studies en werken die in 2.6.2. hierna uitvoerig worden beschreven.
- Voor de voorafgaande topografische opmetingen wordt een afzonderlijk ereloon aangerekend.
- De voorafgaande handelingen, informatie en wijzigingsdossiers worden opgesteld volgens uurtarief.
- Zijn niet in het ereloon inbegrepen: maquettes, perspectieven, publiciteit, bijzondere studies, overlegvergaderingen en dergelijke.

### **2.6.2. Verkavelingen zonder creatie of verbreding van het wegenis**

De opdracht omvat :

- hulp aan de verkavelaar bij het kiezen van de te nemen opties wat betreft het soort te verwezelijken inrichting,
- opstelling van de aanvraag,
- eigendomscertificaat,
- belofte van eventuele vervreemding,
- de situatieschets,
- het plan van de grondbezetting en van het reliëf,
- het eigenlijke verkavelingplan met in het bijzonder de perceelverdeling, de oppervlaktes van de loten, de verschillende bestemmingszones van de verkaveling en alle meldingen die vereist zijn volgens de van kracht zijnde wetgeving,
- het schrift met betrekking tot de voorschriften van stedenbouw,

**Ereloon:**

Kleine verkavelingen tot 2 loten.....forfait van 1.000 EUR  
Vanaf het 3° lot.....toeslag van 125 tot 175 EUR per lot

De erelonen voor het eventueel voorafgaandelijk opmeten en/of afpalen van het te verkavelen perceel zijn niet inbegrepen in boven vermeld ereloon en moeten eventueel afzonderlijk worden aangerekend op de wijze zoals voorzien in rubrieken 2.1 & 2.2 supra.

**2.6.3. Verkavelingen met creatie of verbreding van het wegenis**

Deze opdracht omvat naast de hierboven genoemde: de opstelling van een voorontwerp van de werken en een kostenraming.

Ereloon idem als hierboven, te verhogen met 1% van de geschatte kostprijs van de werken.

**Minimum :** **1.800 EUR (P)**

## **2.7. ONTWERPSTUDIE**

### **2.7.1. Algemeenheden**

Dit hoofdstuk beperkt zich tot de berekening van het minimum ereloon voor de opstelling van plannen en bestekken en voor de leiding van wegenis- en rioleringswerken in de **privé-sector** waarvoor de tussenkomst van een ingenieur niet is vereist (stabyliteitstudies, bijzondere kunstwerken, grondonderzoek,...).

Voor dit soort werken in de openbare sector moet men een beroep doen op barema die werden vastgelegd door de ter zake bevoegde overheid (over het algemeen de Provincie).

Zijn niet in het ereloon inbegrepen:

- de geotechnische studies,
- de studies over de effecten van het ontwerp op de omgeving,
- de algemene studies betreffende het vermogen van de externe netten (bv. riolering) die van geval tot geval het voorwerp zullen uitmaken van een akkoord tussen de partijen.

De opdracht bestaat uit de optelling van een volledig aanvraagdossier ter uitvoering van technische werken die het volgende omvatten:

#### **2.7.1.1. Ontwerpstudie**

- De topografische opmetingen.
- De opstelling van de grondplannen, lengte- en dwarsprofielen, typeprofiel en detailplannen, bijzonder lastenkohier, beschrijvende opmeting en meetstaat der werken.
- Opstelling van een kostenraming der werken.
- Opvolging van het dossier.

#### **2.7.1.2. Coördinatie met de regies**

- Verzenden van het ontwerp naar de regies.
- Verzamelen van de documenten.
- Coördinatie van de ontwerpen.

### **2.7.1.3. Leiding der Werken**

- Samenstelling van de offerteaanvraag onder toezicht van de Bouwheer.
- De grondige studie, de controle, het nazicht en de analyse van de inschrijvingen met verslag aan de Bouwheer.
- Opstelling van de bestelbrief der werken.
- De organisatie van de wekelijkse werfvergaderingen en de niet-permanente controle der werken, met dien verstande dat de prestaties van de ontwerper zodanig zullen worden verwezenlijkt dat de werken beantwoorden aan de regels van de kunst.
- Nazicht van de maandelijksse vooruitbetalingsfacturen.
- Meting van de werken na uitvoering en opstelling van de afrekening van de onderneming.
- Hulp aan de bouwheer bij de voorlopige en definitieve oplevering (zijn niet inbegrepen de prestaties in verband met de regeling van schade, veroorzaakt aan de werken na de voorlopige oplevering waarvoor de verantwoordelijkheid niet ten laste kan worden gelegd van de aannemer van wegeniswerken).

### **2.7.1.4. Coördinatie van de plaatsing van netten**

- Coördinatievergaderingen.
- Installatie van de netten.
- Inplanting van de mandeligheid van de percelen.

## **2.7.2. Berekeningswijze van het ereloon**

Het ereloon wordt voorlopig berekend op basis van de raming van de ontwerper (bedrag zonder BTW) en vervolgens op basis van de door de bouwheer weerhouden inschrijving.

Het ereloon wordt definitief berekend op de totale kostprijs der werken. Het ereloon voor de niet uitgevoerde delen van het ontwerp worden op basis van de schattingen van de ontwerper berekend en beperken zich tot post 2.7.1.1.

**2.7.3. Ereloon**Opmerkingen:

- Toepassing van de **parameter (P) op de schijven.**
- Kleine werken die meerder vergaderingen vergen kunnen worden vergoed per uurprestatie
- De kostenraming der werken heeft steeds betrekking op kosten exclusief de werken uitgevoerd door nutsbedrijven

Post 2.7.1.1. hiervoor (Ontwerp)

7 %	van	0	tot	175.000 EUR
6 %	van	175.000	tot	225.000 EUR
5,5 %	van	225.000	tot	350.000 EUR
5 %	van	350.000	tot	1.000.000 EUR
4,5 %	van	1.000.000	tot	1.500.000 EUR
4 %				hoger dan 1.500.000 EUR

**De verschillende tranches dienen te worden  
samengeteld**

Post 2.7.1.2. hiervoor (Regieën)

1% op het gecumuleerde bedrag der kostenramingen.

Post 2.7.1.3. hiervoor (Leiding)

3%	van	0	tot	175.000 EUR (P)
2%	van	175.000	tot	350.000 EUR (P)
1,5%	van	350.000	tot	700.000 EUR (P)
1%				hoger dan 700.000 EUR

**De verschillende tranches dienen te worden  
samengeteld**

Post 2.7.1.4. hiervoor (RegieS - Plaatsing)

1% op het gecumuleerde bedrag der kostenramingen.

#### **2.7.4. Betalingsschijven**

##### Post 2.7.1.1. hiervoor (Ontwerp)

a.	<b>Voorontwerp</b>	:	<b>20%</b>
b.	<b>Ontwerp</b>	:	<b>45%</b>
c.	<b>Toezicht en leiding der werken</b>	:	<b>35%</b>

##### Post 2.7.1.2. hiervoor (Regies)

Bij afgifte van de documenten aan de cliënt: 100% van het ereloon.

##### Post 2.7.1.3. hiervoor (Leiding)

Naar gelang de werken vorderen tot 95% van het ereloon.  
Saldo na voorlopige oplevering.

##### Post 2.7.1.4. hiervoor (Leiding)

Naar gelang de werken vorderen tot 95% van het ereloon.  
Saldo na voorlopige oplevering.

**2.8.-PLAATSBESCHRIJVING****2.8.1.Plaatsbeschrijving voor de werken****2.8.1.1. Indien alleen de oprichter zich belast met het ereloon**2.8.1.1.1. In geval van tussenkomst van twee Deskundigen

1. De globale kosten en honoraria, met inbegrip van alle kosten voor typwerk, voor de twee tegensprekelijke deskundigen, worden als volgt berekend:

- opening van het dossier :	105 EUR	(P)
- alsmede, per pagina :	26 EUR	(P)
- minimum per plaatsbeschrijving	360 EUR	(P)

2. Het aldus berekend bedrag wordt als volgt onder de twee deskundigen verdeeld :

- verslaggevend deskundige :	60%
- tegensprekelijke deskundige :	40%

Het verschil is bestemd om de kosten en lasten te dekken die de verslaggevende deskundige alleen moet dragen, in het bijzonder de kosten voor het nemen van nota's en voor het typwerk.

3. De door de bouwheer aangestelde deskundige maakt, in naam van zijn cliënt, een algemene staat van kosten en ereloon op. Van zodra hij wordt betaald, maakt hij aan zijn confrater het deel over dat hem toekomt.

De deskundige die werd aangesteld door de eigenaar van het aanpalend pand maakt, op naam van zijn confrater, een ereloonstaat op voor wat hem aangaat.

4. Indien de bouwheer niet betaalt, moet de verslaggevende deskundige het ereloon dat aan zijn confrater toekomt, niet zelf betalen. Hij zal echter gebruik maken van alle nodige verhaalsrechten tegenover de oprichter en hij zal alle wettelijke middelen die te zijner beschikking staan, aanwenden om de schuldvordering te innen.

Vooraleer hij de opdracht aanvaardt, zal hij erop letten dat hij een opdrachtbrief bezit die zowel zichzelf als zijn confraters dekt.

Wanneer men verplicht is over te gaan tot een gerechtelijke procedure om de schuldvordering van ereloon te innen, worden de kosten van deze procedure voor de helft door elk van de deskundigen gedragen.

2.8.1.1.2. In geval van tussenkomst van één deskundige

De minimum kosten en honoraria, met inbegrip van het typwerk, worden als volgt berekend:

- opening van het dossier :	64 EUR	(P)
- alsmede per pagina :	19 EUR	(P)
- minimum per plaatsbeschrijving	250 EUR	(P)

**2.8.1.2. Indien elke partij het ereloon van zijn deskundige voor zijn rekening neemt**

De minimum kosten en honoraria, met inbegrip van het typwerk, worden als volgt berekend:

- opening van het dossier :	64 EUR	(P)
- alsmede pagina :	19 EUR	(P)
- minimum per deskundige :	182 EUR	(P)

De kosten worden evenredig gedragen door beide deskundigen.

**2.8.1.3. Onkosten en honoraria voor speciale werken**

1. Boven de zes afschriften, worden de getypte pagina's supplementair aangerekend.
2. Wanneer de deskundigen of de alleen optredende deskundige beslissen foto bij hun proces-verbaal te voegen, zijn de tarieven voor foto en fotokopieën de volgende:

**Foto's**

per standaardafdruk	:	3	EUR (P) voor het eerste exemplaar
	:	1	EUR (P) voor de volgende.

**Fotokopieën**

Din A4 formaat	:	0,25	EUR (P) het stuk.
----------------	---	------	-------------------

3. Indien waterpassen, aflodingen, de plaatsing van merktekens noodzakelijk of opgelegd zijn, worden deze prestaties toegevoegd aan het ereloon en de kosten waarvan hierboven sprake.

De berekeningen van de kosten en honoraria die betrekking hebben op deze prestaties wordt bepaald overeenkomstig de algemene richtlijnen voor het opstellen van het minimum ereloon van Meetkundigen-Schatters Onroerende Goederen, in functie van de omvang en het technisch karakter van de vervulde opdrachten, van het gebruikte materiaal en personeel, evenals van de verleende diensten. Indien deze opdrachten tegensprekelijk zijn, beslissen de deskundigen over de verdeling van het ereloon dat hen toekomt, afhankelijk van de bijdrage van elk van hen in de gezamenlijke opdracht.



#### 2.8.1.4. Controlebezoek tijdens de werken

Elke partij vergoedt zijn deskundige voor de gevraagde en vervulde opdrachten, op basis van het uurtarief.

Deze prestaties worden betaald op basis van een **uurtarief**.

#### 2.8.1.5. Nazicht van de plaatsbeschrijving

##### 2.8.1.5.1. Indien de oprichter alleen het ereloon voor zijn rekening neemt.

2.8.1.5.1.1. In geval van tussenkomst van twee deskundigen:

1. De kosten en honoraria worden als volgt bepaald:

- per nageziene pagina	:	7 EUR	(P)
- per op te maken pagina	:	26 EUR	(P)
<b>- minimum per nazicht :</b>		<b>360 EUR</b>	<b>(P)</b>

2. Het aldus berekend bedrag wordt als volgt verdeeld onder beide deskundigen /

- verslaggevend deskundige: 3,50 EUR (P) per nageziene pagina + 60% van de rest van het bedrag
- tegensprekelijk deskundige: 3,50 EUR (P) per nageziene pagina + 40% van de rest van het bedrag

2.8.1.5.1.2. In geval van tussenkomst van één deskundige:

- per nageziene pagina	:	4 EUR	(P)
- per op te maken pagina	:	19 EUR	(P)
<b>- minimum per nazicht:</b>		<b>250 EUR</b>	<b>(P)</b>

##### 2.8.1.5.2. Indien elke partij het ereloon van zijn eigen deskundige voor zijn eigen rekening neemt :

- per nageziene pagina	:	4 EUR	(P)
- per getypte pagina	:	19 EUR	(P)
<b>- minimum per nazicht:</b>		<b>180 EUR</b>	<b>(P)</b>

De kosten worden evenredig gedragen door beide deskundigen.

##### 2.8.1.5.3. Vereenvoudigde opdracht

Ereloon bepaald volgens uurtarief.

2.8.1.5.4. Opmerkingen

- a) De onderhavige richtlijnen zijn van toepassing op het aantal effectief nageziene pagina's.
- b) In geval geen enkele plaatsbeschrijving werd opgemaakt voor de werken, rechtvaardigt de schadevaststelling na de werken het ereloon van de artikelen 2.8.1.1. of 2.8.1.2.

2.8.2.5.5. Schatting van de schade

De schatting die normaal volgt op het nazicht, brengt een bijkomend ereloon met zich volgens artikel 2.9.

**2.8.2. Plaatsbeschrijving bij aanvang van een huurovereenkomst**

Vaststelling ter plaatse.

Beknopte opstelling van een proces-verbaal in twee exemplaren en een kopie voor de deskundige(n)

**2.8.2.1. Tussenkost van twee deskundigen die op tegenspraak optreden**

De globale kosten en honoraria, met inbegrip van alle kosten voor typwerk, voor de twee tegensprekelijke deskundigen, worden als volgt berekend:

- opening van het dossier	:	105 EUR	(P)
- alsmede per pagina	:	26 EUR	(P)

**Minimum per deskundige: 180 EUR (P)**

De kosten worden evenredig gedragen door beide deskundigen.

**2.8.2.2. Tussenkost van één deskundige, handelend op gemeenschappelijk verzoek van de partijen**

De minimum kosten en honoraria, met inbegrip van het typwerk, worden als volgt berekend :

- opening van het dossier	:	64 EUR	(P)
- alsmede per pagina	:	19 EUR	(P)

**Minimum per plaatsbeschrijving: 250 EUR (P)**

### **2.8.3. Nazicht van de plaatsbeschrijving aan het einde van de huurovereenkomst**

#### **2.8.3.1. Tussenkost van twee op tegenspraak optredende deskundigen**

- per nageziene pagina	:	4 EUR	(P)
- per op te maken pagina	:	19 EUR	(P)
<b>- minimum per nazicht:</b>		<b>180 EUR</b>	<b>(P)</b>

De kosten worden evenredig gedragen door beide deskundigen.

#### **2.8.3.2. Tussenkost van één deskundige, handelend op verzoek van beide partijen**

- per nageziene pagina	:	4 EUR	(P)
- per op te maken pagina	:	19 EUR	(P)
<b>- minimum per nazicht:</b>		<b>250 EUR</b>	<b>(P)</b>

#### **2.8.3.3. Opmerkingen**

- a) Het onderhavige barema is van toepassing op het aantal effectief nageziene pagina's.
- b) Het is gebruikelijk om bij procedures in der minne de handelingen te beperken tot het nazicht van de plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst, gevolgd door een raming van post tot post en een bondig verslag, dat het globaal bedrag van de compenserende schadevergoeding vastlegt.

In dit geval wordt het ereloon van elke deskundige bepaald als volgt:

4 EUR per nageziene pagina (P)

### **2.8.4. Raming van de compenserende schadevergoeding**

De raming die volgt op de schadevaststelling, impliceert een bijkomend ereloon vastgesteld volgens artikel 2.9 hierna.

## **2.9. SCHATTING VAN DE SCHADE**

### **2.9.1. Schade na bouwwerken of aan het eind van de huurovereenkomst**

**Opmerking :**

De hieronder vastgelegde erelonen worden meestal toegevoegd aan die voorzien in artikels 2.8.3.1. en 2.8.3.2. hieronder. In dat geval wordt het minimum van de onderhavige paragraaf niet toegepast.

Wanneer de schatting van de schade afzonderlijk wordt uitgevoerd, wordt het minimum toegepast.

Ereloon gebaseerd op het schadebedrag op het ogenblik van de expertise. **Zonder toepassing van de parameter P** voor elke deskundige of de alleen optredende deskundige

20 %		tot		1.250 EUR
15 %	van	1.250 EUR	tot	2.500 EUR
8 %	van	2.500 EUR	tot	12.500 EUR
3,5 %	van	12.500 EUR	tot	125.000 EUR
1,5 %	van	125.000 EUR	tot	500.000 EUR
1 %		hoger dan	500.000 EUR	

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**Minimum :** **200 EUR (P)**

**Enkel van toepassing wanneer de schatting van de schade niet wordt uitgevoerd ter aanvulling van het nazicht.**

**Vanaf 1.1.2002 zal ook de parameter op de schijven worden toegepast.**

### **2.9.2. Opmerkingen**

**2.9.2.1.** Wanneer de taak van de Meetkundige-Schatter Onroerende Goederen voor bepaalde schattingen wordt verlicht door ramingen van aannemers of betrekking heeft op grote hoeveelheden, zullen de hierboven vermelde richtlijnen met mate worden vastgelegd.

**2.9.2.2.** In geval van onenigheid tussen de deskundigen, is het mogelijk dat de bijkomende prestaties niet-evenredig zijn met het bedrag van de eindelijk vastgelegde vergoeding. Dit is onder meer het geval bij onvoldoende dekking. In deze gevallen is het niet mogelijk richtlijnen op te stellen.

Vandaar dat de 'Commissie der erelonen' ten titel van gewone suggestie voorstelt de hierboven vermelde tarieven te gebruiken in die gevallen waar zich geen bijzondere moeilijkheden voordien.

**2.10. EXPERTISE NA SCHADE**

Erelonen voorzien voor de deskundige van het slachtoffer.

Deze expertises gebeuren altijd tegensprekelijk.

Ze hebben tot gevolg :

- a) de opstelling van een beschrijvende staat van het verlies geleden door het slachtoffer,
- b) de bespreking van deze staat,
- c) het nazicht en de bespreking van de verzekerde bedragen.

In geval van onenigheid tussen de deskundigen, is het mogelijk dat de bijkomende prestaties niet-evenredig zijn met het bedrag van de uiteindelijk vastgelegde vergoedingen. Dit is onder meer het geval bij onvoldoende dekking. In deze gevallen is het niet mogelijk richtlijnen op te stellen.

Vandaar dat de 'Commissie der erelonen' ten titel van gewone suggestie voorstelt de hierboven vermelde tarieven te gebruiken in die gevallen waar zich geen bijzondere moeilijkheden voordoen.

**VERGOEDINGEN**

tot	2.500	EUR	9% tot 2.500 EUR en 7% op de rest
Hoger dan	7.500	EUR	8% tot 7.500 EUR en 6% op de rest
Hoger dan	12.500	EUR	7% tot 12.500 EUR en 5% op de rest
Hoger dan	25.000	EUR	6% tot 25.000 EUR en 3,5% op de rest
Hoger dan	125.000	EUR	4% tot 125.000 EUR en 2% op de rest
Hoger dan	250.000	EUR	3% tot 250.000 EUR en 1% op de rest
Hoger dan	500.000	EUR	2%

Deze tarieven zijn van toepassing op het bedrag van de tegensprekelijk vastgestelde vergoeding, **alvorens berekening van de evenredigheidsregel**, wanneer die laatste vereist is wegens onvoldoende dekking, en zonder toepassing van de parameter P.

Faciliteiten bij de uitvoering van de opdracht, die bijvoorbeeld het gevolg zijn van het bestaan van herstellingsramingen, rechtvaardigen eventueel een meer gematigd ereloon.

**Minimum :** **400 EUR (P)**

**Vanaf 1.1.2002 zal de parameter op de schijven worden toegepast.**

## **2.11. SCHATTINGEN VAN ONROERENDE GOEDEREN**

### **2.11.1. Waarde van de onroerende goederen**

De expertise van de huidige waarde van onroerende goederen (voor aankoop, verkoop, hypothecaire leningen, aangifte van nalatenschappen, inbreng in vennootschappen; verdelingen, enz.) omvat met name een omstandig bezoek ter plaatse waarbij nota's worden genomen - opzoeking en analyse van de vergelijkingspunten - eigenlijke schatting - opstelling van een verslag.

Wanneer het niet gaat om een verslag, maar om een eenvoudig handgeschreven bericht in briefvorm of op een typeformulier, kan het hierna vermelde ereloon het voorwerp uitmaken van een vermindering van hoogstens 30 %.

Voor werken die een grondige analyse vergen, de productie van plannen of schetsen, de bespreking van de waardenelementen, enz. wordt het ereloon verhoogd in functie van de uitgebreidheid van de expertise.

Voor expertises aangaande vroegere tijdstippen, wordt het ereloon bepaald in functie van de huidige waarde.

Als het geval zich voordoet, wordt het ereloon verhoogd om rekening te houden met de moeilijkheden die kunnen optreden.

Voor expertises ter reactualisatie, van herwaardering van balanswaarden of gebaseerd op documenten overgemaakt door de aanvrager waarvoor de gewone prestaties van opstelling van een expertiseverslag niet zijn vereist, kan het ereloon worden bepaald, rekening houdend met de faciliteiten die de geleverde documenten bieden of waarover de deskundige beschikt.

### **2.11.2. Verkoopwaarde**

**Percentage van de geraamde waarde zonder P.**

#### **2.11.2.1. Bebouwde percelen**

Van 0	tot	75.000 EUR:	minimum tarief = 300 EUR
75.000	tot	125.000 EUR:	3 <sup>o</sup> / <sub>100</sub>
125.000	tot	1.250.000 EUR:	2 <sup>o</sup> / <sub>100</sub>
1.250.000	tot	6.000.000 EUR:	1 <sup>o</sup> / <sub>100</sub>
	boven	6.000.000 EUR:	0,5 <sup>o</sup> / <sub>100</sub>

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**Minimum: 300 EUR (P)**

**2.11.2.2. Onbebouwde goederen (terreinen - akkers - weiden - enz.)**

Van 0	tot	50.000 EUR:	minimum tarief = 300 EUR
50.000	tot	250.000 EUR:	3 <sup>o</sup> / <sup>oo</sup>
250.000	tot	1.250.000 EUR:	2 <sup>o</sup> / <sup>oo</sup>
1.250.000	tot	6.000.000 EUR:	1 <sup>o</sup> / <sup>oo</sup>
boven		6.000.000 EUR:	0,5 <sup>o</sup> / <sup>oo</sup>

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**Minimum: 300 EUR (P)**

**2.11.3. voorafgaande expertise - Controle-expertise**

De deskundige wordt door de partijen in gemeenschappelijk overleg aangeduid : erfgenamen en Ontvanger van de Registratie.

- Uitvoering van het deskundig onderzoek overeenkomstig de wettelijke formaliteiten.
- Officiële neerlegging van het verslag.
- Ereloon van een enig deskundige, op basis van het geschatte bedrag :

3 <sup>o</sup> / <sup>oo</sup>	tot	250.000 EUR
2 <sup>o</sup> / <sup>oo</sup>	boven	250.000 EUR

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**Minimum : 500 EUR**

- Ereloon voor een college van drie deskundigen :
  - Het ereloon voor een college van deskundigen wordt in principe vastgesteld op het dubbele van het ereloon van een enkele deskundige.
  - Wanneer niet elke deskundige werkzaamheden uitvoert, wordt hierna volgende onderverdeling van het ereloon aanbevolen:
    - hetzij in functie van de effectief uitgevoerde werkzaamheden door elk van hen
    - hetzij voor de deskundige-verslaggever het normale ereloon, alsof er slechts één enkele deskundige was aangesteld, én voor elk van zijn twee collega's. 50% van het ereloon van de verslaggever

**Opmerkingen**

Deze tarieven zijn van toepassing voor een gewone expertise. Voor gemeenschappelijke, soortgelijke en aan elkaar palende goederen, zal rekening worden gehouden met de nodige matiging waarvan sprake in hoofdstuk 1.

**2.11.4. Huurwaarde ( gewone, derhalve geen handelshuurwaarde )**

Percentage van de geraamde waarde (zonder P)

Van 0 tot 3.750 EUR :minimum tarief = 250 EUR

Van 3.750 tot 12.500 EUR : 3%

boven 12.500 EUR : 1%

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**Minimum : 250 EUR.**

**2.11.5. Handelshuurwaarde**

De schatting van de handelshuur vergt een meer ingewikkelde en meer nauwgezette studie.

Bijgevolg zullen de hiervoor vermelde honoraria worden verhoogd in functie van de belangrijkheid van het dossier.



## **2.12. ONTEIGENINGEN**

Het ereloon wordt berekend op basis van het totaal bedrag van de verschillende vergoedingen zonder toepassing van de parameter (P), behalve voor het minimum.

5%		tot	25.000	EUR
4%	van	25.000 EUR	tot	75.000 EUR
3%	van	75.000 EUR	tot	250.000 EUR
2%		hoger dan		250.000 EUR

**De verschillende tranches dienen te worden samengeteld**

**Minimum : 575 EUR (P)**

Deze erelonen hebben slechts betrekking op volledig uitgevoerde werken.

Ze dekken forfaitair al de algemene taken tot de definitieve oplossing, of die nu in der minne of gerechtelijk is.

Ze moeten niettemin worden verhoogd in geval van buitengewone prestaties en dit in functie van de moeilijkheden die optreden en van de duur van de werken.

Het ereloon voor de verrichtingen in gerechtelijke herzieningen of beroep worden geregeld volgens uurtarief.

## 2.13. OPLEVERINGEN VAN WERKEN

Gewoontegetrouw confronteert het oprichten van een bouwwerk drie verschillende entiteiten met elkaar : de Bouwheer, de Architect en de Aannemer.

De oplevering is de rechtshandeling waardoor de Opdrachtgever het bouwwerk aanvaardt.

De oplevering van het bouwwerk maakt integraal deel uit van de conventionele opdracht van de Architect die de Bouwheer bijstaat en raad geeft bij de opstelling van de opleveringsakte.

De evolutie van de technieken en de financieringsmiddelen, de nieuwe manieren om onroerende eigendom te verkrijgen (gemeenschappelijke eigendom, gegroepeerde werven, industrialisatie van bouwkunst) brengen grondige wijzigingen aan in de verhoudingen tussen de drie leden van het conventionele trio.

De Meetkundige-Schatter onroerende Goederen wordt steeds meer gevraagd om opdrachten van oplevering der werken uit te voeren, zowel voor individuele woningen, private flatgebouwen, gemene delen van gemeenschappelijke onroerende goederen, industriële of handelscomplexen of kantoren.

Door zijn bivalente opleiding en ervaring in bouwtechniek en onroerende wetgeving is hij zeer geschikt om de bouwheren en kopers van onroerende goederen bij te staan.

Hij moet wel in staat zijn om die rol efficiënt te vervullen, want het spreekt voor zich dat hij door een eenvoudig visueel onderzoek van een volledig afgewerkt gebouw praktisch enkel de decors kan opleveren.

Het zou dus wenselijk zijn dat de koper zijn deskundige kiest nog voor de ondertekening van het contract, om hem in staat te stellen de verschillende uitvoeringsfasen van de werken te volgen.

In elk geval moet de deskundige zoveel mogelijk inlichtingen inwinnen zoals : proces-verbaal van opmeting van het terrein, erfdienstbaarheden, overdracht van mandeligheid, regeling van schade die de aanpalende gebouwen zou kunnen getroffen hebben, plans en bestek (indien mogelijk uitvoeringsdocumenten), onroerend statuut, garantiebewijs van de onderaannemers (asfalteerders, plaatsers van de technische uitrustingen, enz.), processen-verbaal van technische oplevering door erkende organismen (verwarming, elektriciteit, liften, speciale uitrustingen, enz.)

### Ereloon

De onbegrensde verscheidenheid die dit type opdracht kenmerkt (voorlopige oplevering van de private delen, voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen en ten slotte definitieve oplevering van de private delen), de zeer grote verscheidenheid van de te vervullen opdrachten, het wezenlijk veranderlijk karakter van het aantal en de duur van de werkzaamheden, de waardeverschillen van de op te leveren goederen zijn zodanig dat het onmogelijk is een manier van vastlegging van het ereloon voor te stellen op basis van eenheidscriteria.

Er wordt dus voorgesteld het ereloon te bepalen op basis van het uurtarief (zie hoofdstuk 1.5).

## **2.14. ONDERHANDELINGEN AANGAANDE ONROERENDE GOEDEREN (\*)**

### **Opricht van tussenpersoon bij verkoop, aankoop en verhuur van een onroerend goed.**

#### **2.14.1. Verkoop en aankoop.**

3% van de prijs, aktekosten niet inbegrepen , voor bebouwde of landelijke goederen,

5% van de prijs, aktekosten niet inbegrepen, voor bouwgronden.

De formaliteiten en diverse prestaties die volgen op de verkoop en aankoop van een onroerend goed, zijn te beschouwen als een opdracht van technische raadgeving en als zodanig te belonen.

Opdrachten van onderzoek van goederen ;

Ereloon volgens het uurtarief voor de vervulde prestaties, vermeerderd met de onkosten.

#### **2.14.2. Verhuur.**

##### **2.14.2.1. Residentiële gebouwen**

Voor minimum 10 maanden :            1 maand huurprijs van het verhuurde goed  
Minimum : 175 EUR

Voor minder dan 10 maanden:        10% van de samengestelde huurprijzen  
Minimum : 175 EUR

Seizoenverhuringen  
van 1 tot 3 maanden :                12% van de samengestelde huurprijzen  
Minimum : 175 EUR

##### **2.14.2.2. Kantoren, industriële en handelslokalen**

Met een huurovereenkomst van 3-6-9 jaar : 10 tot 15% van de huurprijs van het eerste jaar, in functie van de omvang en de moeilijkheden van de opdracht.

Met een handelshuurovereenkomst : 2 maanden huurprijs van het verhuurde goed.

Voor minder dan 12 maanden: 10 TOT 15% van de samengestelde huurprijzen, overeen te komen naar gelang de prestaties.

##### **2.14.2.3. Erfpacht van 27 jaar of meer:**

3 tot 5% overeen te komen, berekend op de verkoopwaarde van het goed, die wordt bepaald door de door de partijen erkende deskundige.

(\*) Dit hoofdstuk neemt dat van de richtlijnen van 1978 bijna volledig over. Gezien de bestaande en toekomstige wetgeving zal dit hoofdstuk in de toekomst aangepast worden.

## **2.15. BEHEER VAN GOEDEREN (\*)**

### **2.15.1. Beheer van goederen**

#### **2.15.1.1. Stedelijke onroerende goederen, andere dan deze in punt b, hierna**

##### Taken van de Beheerder

Opstellen van de huurprijzen - Publiciteit - Bezoeken - Onderhandelingen met de kandidaten. Opmaken van de huurovereenkomst. Inning van de huur. Onderzoek en eventueel bespreking van de belastingen en taksen. Onderzoek naar nodige herstellingen, prijsaanvragen, toezicht op de werken, controle van de facturen. Schatting van de te verzekeren waarden. Afsluiting van de verzekeringen. Gewone briefwisseling.

In geval van procedure : documentatie voor de juridische raadgever.

Ereloon: **5 tot 10%** van de inkomsten, volgens het soort verhuring en het belang van de inkomsten.

Daarbij moeten nog worden gerekend de publiciteitskosten, plaatsbeschrijvingen bij het begin en het einde van de huurovereenkomst, tussenkomst als architect of deskundige, verplaatsingskosten buiten de stad, enz.

#### **2.15.1.2. Gemeubileerde woningen**

##### Taken van de beheerder

Dezelfde als hierboven, maar daarenboven : gedetailleerde inventaris van het meubilair, schatting van de schade en vervanging van de beschadigde of gebroken stukken.

Ereloon: **7 tot 15%** van de inkomsten, volgens het soort verhuring en het belang van de inkomsten.

#### **2.15.1.3. Landelijke eigendommen (andere dan bossen en wouden)**

##### Taken van de beheerder

Mutaties mutandis, zijn de taken van de beheerder van dergelijke eigendommen zijn dezelfde als die van de beheerder van stedelijke eigendommen

Ereloon: **5 tot 10%** van de ontvangst.

(\*) Dit hoofdstuk neemt dat van de richtlijnen van 1978 bijna volledig over. Gezien de bestaande en toekomstige wetgeving zal dit hoofdstuk in de toekomst aangepast worden.

#### **2.15.1.4. Bossen - Wouden**

##### Taken van de beheerder

Merken en schatten van de te vellen bomen. Voorbereiden van de verkoop. Merken en schatten van de omgevallen bomen, stervende bomen en, in het algemeen, van alle bijkomende producten. Studie, toezicht en leiding der werken van herbebossing en onderhoud. Eventuele bestelling van planten.

Ereloon: **5 tot 10%** op alle geldverhandelingen : ontvangsten, verkoopproducten en onkosten.

#### **2.15.2. Beheerder van appartementsgebouwen**

##### Taken van de beheerder

De taken van de beheerder omvatten alles wat betrekking heeft op gemeenschappelijke delen en op de goede werking van de gemene diensten evenals op de verdeling van de gemeenschappelijke uitgaven onder de mede-eigenaars.

Gewone algemene vergaderingen, beheerraad, rekeningen van lopende lasten en bewaring van de gemeenschappelijke eigendom (conciërgewoning, onderhoud, sociale verplichtingen en andere).

##### Ereloon

Nota.: Zijn niet inbegrepen in het ereloon : noch de administratieve kosten (aangetekende brieven, verhuring van zalen, enz.), noch de tussenkomsten als deskundige.

##### **Basis :**

Van 0,25 tot 0,35 EUR (P) per maand en per vierkante meter ruwbouw, overeen te komen in functie van de omvang en de moeilijkheden van de prestaties, met een minimum van 16 EUR per entiteit (P).

##### **Garage en parkings**

1,25 EUR per maand en per plaats (P)

##### **Voor onroerende goederen zonder conciërgewoning**

Bovenvermeld ereloon, verhoogd met één derde.

##### **Uitzonderlijke prestaties**

Ereloon overeen te komen tussen de partijen.