

Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge

AR 19/598/A

**NV LAMMERTYN ROGER / BVBA FACETWO /
VME Res. STRANDPALACE / BVBA TEGELBEDRIJF NUYTTENS /
BVBA JL-SOLUTIONS / BVBA MAUWS TOM / NV STO / NV DEWAHOUT**

**DESKUNDIGENVERSLAG
DEEL I – VOORVERSLAG**

Bij beschikking dd. 13/11/2019 werd ondergetekende, DECONINCK Ignace, burgerlijk ingenieur-architect, gediplomeerd expert-adviseur in onroerende goederen, Zuidburgweg 4 te 8630 Veurne, aangesteld als deskundige door de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen afdeling Brugge 4de kamer

In volgende zaak

NV LAMMERTYN ROGER, gevestigd te 8850 Ardoorie, Oostlaan 11, O.nr. 0428.603.309;

eisende partij,

hebbende als raadsman Mter VANTHUYNE, advocaat te 8870 Izegem, Baronstraat 68;

tegen

Vereniging van mede-eigenaars Res. STRANDPALACE, gevestigd te 8430 Middelkerke, Zeedijk 341, O. nr. 0843.856.547, vertegenwoordigd door haar syndicus, IMASBO BVBA, gevestigd te 8434 Middelkerke, Gerststraat 14, O. nr. 0459.210.767;

verwerende partij,

hebbende als raadsman Mter VANSPEYBROUCK advocaat te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 28;

vrijwillig tussenkomende partij,

BVBA FACETWO, gevestigd te 8750 Wingene, Flandria 1, O.nr. 0655.976.851;

vrijwillig tussenkomende partij,

hebbende als raadsman Mter WAUTERS en Mter HERMAN, advocaten te 8800 Roeselare, Ter Reigerie 9 bus 10;

gedwongen tussenkomst,

Vereniging van mede-eigenaars res. STRANDPALACE, gevestigd te 8430 Middelkerke, Zeedijk 341, O. nr. 0843.856.547, vertegenwoordigd door haar syndicus, IMASBO BVBA, gevestigd te 8434 Middelkerke, Gerststraat 14, O. nr. 0459.210.767;

eerste eiseres in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadsman Mter VANSPEYBROUCK advocaat te 8000 Brugge, Gulden Vlieslaan 28;

tegen

BVBA TEGELBEDRIJF NUYTTENS, gevestigd te 8750 Wingene, Flandria 1, O. nr. 0849.380.203;

eerste verweerster in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadslieden Mter WAUTERS en Mter HERMAN, advocaten te 8800 Roeselare, Ter Reigerie 9 bus 10;

BVBA JL-SOLUTIONS, gevestigd te 8980 Zonnebeke, Bellewaardestraat 14, O. nr. 0807.794.917;

tweede verweerster in gedwongen tussenkomst,

Niet verschijnend

BVBA ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS, gevestigd te 8820 Torhout, Oostendestraat 227, O. nr. 0435.127.845;

derde verweerster in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadsman Mter SPRIET, advocaat te 8000 Brugge, Maria van Bourgondiëlaan 29/8

gedwongen tussenkomst,

BVBA FACETWO, gevestigd te 8750 Wingene, Flandria 1, O. nr. 0655.976.851;

tweede eiseres in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadslieden Mter WAUTERS en Mter HERMAN, advocaten te 8800 Roeselare, Ter Reigerie 9 bus 10;

tegen

BVBA MAUWS TOM, gevestigd te 8800 Roeselare, Kazandstraat 57-59, O. nr. 0882.156.305;

vierde verweerster in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadsman Mter LUST, advocaat te 8755 Ruiselede, Knokstraat 19;

gedwongen tussenkomst

BVBA MAUWS TOM, gevestigd te 8800 Roeselare, Kazandstraat 57-59, O. nr. 0882.156.305;

derde eiseres in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadsman Mter LUST, advocaat te 8755 Ruiselede, Knokstraat 19;

tegen

NV STO, gevestigd te 1730 Asse, Z.5. Mollem 43, O. nr. 0445.962.448;

vijfde verweerster in gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadsman Mter BUEKENS, advocaat te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20;

NV DEWAHOUT, gevestigd te 9800 Deinze, Filliersdreef 25, O. nr. 0464.989.591;

zesde verweerster in gedwongen tussenkomst,

Niemand verschijnt;

Met als opdracht

1. *"ter plaatse gaan te 8430 Middelkerke, Zeedijk 341, na hiertoe partijen bij ter post aangetekende brief en hun raadsliden bij gewone brief op te roepen, tenzij partijen en hun raadsliden toestemming geven om gebruik te maken van een andere oproepingswijze.*
2. *Partijen te horen, zich alle nuttige gegevens en stukken laten overhandigen.*
3.
 - *advies te verlenen nopens de vraag of de uitgevoerde werken volgens de regels van goed vakmanschap werden uitgevoerd.*
 - *De door VME Res. Strandpalace aangehaalde gebreken aan de uitgevoerde werken zoals opgelijst in het expertiseverslag van BVBA CONDEK dd. 18 maart 2019 (stuk 6a) dat overeenstemt met het expertiseverslag van 22 maart met fotobijlage (stuk 6b) en de sedertdien gebeurlijke evolutie (stuk 7), te beschrijven evenals de daaruit voortvloeiende schade, alsook een advies uit te brengen omtrent de oorzaak van deze gebreken en de vraag wie voor de gebeurlijke vastgestelde gebreken technisch verantwoordelijk is. Aldus na te gaan of de vastgestelde gebreken in verband staan met het ontwerp, de uitvoering of de controle -, of een combinatie daarvan op de werken in voorkomend geval de verschillende factoren en zo nodig hun onderscheiden invloed weer te geven. Hierbij nauwkeurig aan te geven welke fouten in ontwerp, studie, uitvoering of toezicht de deskundige weerhoudt;*
 - *De wijze van herstel van de gebeurlijke gebreken en de vastgestelde schade te beschrijven, de kostprijs hiervan te ramen en de gebeurlijke genotsderving, gebeurlijke gevolgschade en gebeurlijke minwaarde na uitvoering van de niet conforme werken te beschrijven en te ramen;*

- *De afrekening tussen partijen op te maken rekening houdend met de opgemaakte overeenkomsten, de contractueel gemaakte afspraken, de facturatie en de tot op heden gebeurlijk openstaande bedragen, de gebeurlijk uitgevoerde meerwerken, verrekeningen in min voor gebeurlijke foutief aangerekende meerwerken en/of gewijzigde uitvoering, evenals bovengenoemde gevolgen uit gebeurlijk vastgestelde gebreken*
- *Nazien of de voorlopige oplevering kon plaatsvinden op 30 juni 2017 zoals voorzien, zo niet te bepalen wanneer deze wel voor voorlopige oplevering in aanmerking zou kunnen komen, tenslotte de normale uitvoeringstermijn voor dergelijke werken te bepalen*
- 4. *De verzoening tussen partijen benaarstigen en een gebeurlijke verzoening tussen partijen schriftelijk vastleggen*
- 5. *Het verslag in voorlezing aan partijen overmaken en de opmerkingen van partijen beantwoorden in het eindverslag, dat hij ondertekent, voorafgegaan door de in artikel 978 Ger. W. bepaalde eed."*

Kennisgeving van de opdracht

Ontvangst op 22/11/2019 van een per post aangetekende gerechtsbrief dd. 21/11/2019 houdende kopie van het vonnis met beschikking tot aanstelling deskundige dd. 13/11/2019.

Verwittiging van de partijen

Alle partijen werden per aangetekend schrijven dd. 10/01/2020 ingelicht over en uitgenodigd op de inleidende expertisevergadering op dinsdag 25 februari 2020 om 14.30 uur.

Aan hun respectievelijke raadslieden werd een gewoon schrijven gestuurd met kopij van het aangetekend schrijven aan hun mandante.

De griffie van de Rechtbank werd in afzonderlijk schrijven ingelicht omtrent de aanvaarding en de aanvang van de opdracht.

Op de inleidende expertisevergadering wordt vrijstelling van aangetekende briefwisseling verleend.

Meegedeelde stukken en bescheiden

A. Overtuigingsstukken voor eisende partij NV LAMMERTYN

1. Factuurnr. 23 dd. 22.07.2017
2. Factuurnr. 135 dd. 31.12.2017
3. Factuurnr. 346 dd. 30.06.2018
4. Factuurvoorwaarden
5. Rappel dd. 02.05.2018
6. Aangetekende rappel dd. 18.05.2018
7. Aangetekende rappel dd. 20.06.2018
8. Aangetekende rappel dd. 12.07.2018
9. Aangetekend schrijven raadsman eiseres aan BVBA FACETWO dd. 09.09.2018
10. Schrijven raadsman BVBA FACETWO dd. 12.10.2018 aan raadsman eiseres
11. Schrijven raadsman eiseres aan raadsman BVBA FACETWO
12. Vorderingsstaat BVBA FACETWO aan VME RES. STRANDPALACE dd. 03.05.2018

13. Pro-forma factuur BVBA FACETWO aan VME RES. STRANDPALACE dd. 11.02.2019
14. Schrijven raadsman BVBA FACETWO aan VME RES. STRANDPALACE dd. 11.02.2019

B. Overtuigingsstukken voor VME Residentie STRANDPALACE

1. Aannemingsovereenkomst dd. 07/04/2017
2. Aangetekend schrijven dd. 07/06/2017 van Vastgoed LA PLAGÉ aan FACETWO
3. Aangetekend schrijven dd. 16/04/2018 van VME STRANDPALACE aan BVBA TEGELBEDRIJF NUYTTENS
4. Aangetekend schrijven dd. 27/10/2018 van LA PLAGÉ aan BVBA WAULEF
5. Schrijven dd. 19/02/2019 van Mter VANSPEYBROUCK aan Mter WAUTERS
6. Verslag CONDEK dd. 18/03/2019
7. Melding barst hoektegel dd. 03/09/2019
8. "Nota expertise 25 februari 2020" opgesteld door BVBA CONDEK

Meegedeeld met brief van 12/01/2021

1. Document "Leidraad voorbereidende rondgang tot voorlopige oplevering"
2. Nota ir. PIETERS (CONDEK) dd. 08/01/2021 met bijlagen

C. Overtuigingsstukken voor BVBA FACETWO

1. Aannemingsovereenkomst
2. Factuur 2016/27
3. Factuur 2016/40
4. Mail van 2 juli 2017 vanwege de heer LAGAERT
5. Creditnota 2018/1
6. Factuur 2018/1
7. Aangetekende brief van 16 april 2018 vanwege de VME
8. Aangetekende brief van 19 oktober 2018 vanwege de raadsman van de BVBA FACETWO
9. Aangetekende brief van 27 oktober 2018 vanwege de VME
10. Brief van 10 december 2018 vanwege de raadsman van de BVBA FACETWO (met mededeling van eindvorderingsstaat)
11. Werfverslagen
12. Mail van 9 februari 2019 vanwege de syndicus van de VME
13. Brief van 11 februari 2019 vanwege de raadsman van de BVBA FACETWO
14. Brief van 19 februari 2019 vanwege de raadsman van de VME
15. Uitvoeringsgarantie
16. Plaatsbeschrijving
17. Mail van 12 april 2017

Meegedeeld met brief van 24/03/2021

1. Uittreksel van TV 243, bladzijde 33
2. E-mail van LAMMERTYN aan FACETWO dd. 27/03/2017
3. E-mail van FACETWO aan architect VERLINDE
4. Foto's van de rand van de terrasplaat op het gelijkvloers

D. Overtuigingsstukken voor BVBA TOM MAUWS

1. Onderaannemingsovereenkomst FACETWO Bvba - Tom MAUWS Bvba
2. Technische Fiche Sto-Ventec pleisterplaat
3. Facturatie STO (geleverde pleisterplaten en schroeven)
4. Technische richtlijnen constructiehout - Nationale organisatie voor technische inlichtingen over hout;
5. A) Factuur DEWAHOUT NV dd. 10.04.2017
B) Houtbehandelingsattest
6. Werfverslag 41 ARV Architecten dd. 05.02.2019
7. Schrijven Tom MAUWS à FACETWO dd. 07.02.2019
8. Factuur Tom MAUWS nr. 2017160 dd. 30.06.2017 + goedgekeurde vorderingsstaat 20170021-1
9. Factuur Tom MAUWS nr. 2018063 dd. 15.03.2018 + vorderingsstaat
10. Algemene voorwaarden Tom MAUWS
11. Ingebrekestelling Tom MAUWS Bvba à FACETWO dd. 19.04.2018
12. Uittreksel klantenfiche Tom MAUWS
13. Plaatsingsvoorschriften STO VENTEC

E. Overtuigingsstukken voor Architectenbureau VERLINDE & Partners

- Bestek en meetstaat
- Architectuurplan
- technische nota ing. VANDENAMEELE dd. 16/08/2021

I. DESKUNDIGENONDERZOEK

A. PRELIMINARIA

A.1. Inleidende expertisevergadering dd. dinsdag 25 februari 2020 om 14.30 uur

Aanwezigen

Eisende partij NV ROGER LAMMERTYN

Dhr. LAMMERTYN
Mter VANHUYNE

Verwerende partij VME Res. STRANDPALACE

Dhr. de KIEVITH Stijn, voor IMASBO, syndicus
Dhr. LAGAERT, mede-eigenaar
Dhr. ROELANT Peter, mede-eigenaar
Dhr. HERREMAN, mede-eigenaar
Dhr. MAES Chris, mede-eigenaar
ir.expert PIETERS
Mter VANSPEYBROUCK

Vrijwillige tussenkomst BVBA FACETWO

Dhr. NUYTTEEN Daevy
Mter HERMAN

Partijen in gedwongen tussenkomst

- BVBA TEGELBEDRIJF NUYTTEENS
Dhr. NUYTTEENS Daevy, zaakvoerder
Mter HERMAN
- BVBA JL-SOLUTIONS
geen vertegenwoordiging
- ARCHITECTENBUREAU VERLINDE en PARTNERS BVBA
Dhr. VERLINDE Rik, zaakvoerder
Ing.expert VANDENAMEELE voor HDI Global, ref. HDI 19K037
Mter SPRIET
- BVBA MAUWS TOM
Dhr. MAUWS Tom
Mter COLPAERT, loco Mter LUST
- NV STO
Dhr. GILIS Steven, technical manager
Mter BUEKENS
- NV DEWAHOUT
Mter DE ZUTTER Kris

Algemene gegevens

De VME Res. STRANDPALACE liet gevelrenovatiewerken uitvoeren aan de voorgevel van haar gebouw. De ontwerper is architect VERLINDE. De aannemer-contractant van de VME is BVBA FACETWO. Deze deed beroep op de BVBA Tegelbedrijf NUYTTENS en de BVBA JL-SOLUTIONS voor de uitvoering van de aannemingswerken. De BVBA MAUWS Tom is onderaannemer voor de uitvoering van de dragende structuur in hout en het aanbrengen van de plaatbekleding Sto Ventec. De NV STO en NV DEWAHOUT zijn materiaalleveranciers en voerden dus zelf geen werken uit. De full glas balustrades werden geleverd en geplaatst door NV LAMMERTYN in onderaanneming van FACETWO. De balustrade en zichtschermen op de 10^{de} verdieping zijn geplaatst door derden die niet in zake zijn.

Er is een problematiek van oplevering – afwerking, van gebreken, van uitvoeringstermijn en van betalingen.

Standpunten en verklaringen van partijen

De schriftelijke weergave van de standpunten en verklaringen van partijen gebeurt naar best vermogen. De loutere weergave houdt uiteraard geen bevestiging of erkenning ervan in door de deskundige.

Eisende partij NV ROGER LAMMERTYN

Deze partij is eisende partij om reden van uitblijvende betalingen ten belope van 32.111,10 € in hoofdsom. Vermits hoofdaannemer FACETWO geen betaling verricht is er een rechtstreekse vordering ingesteld tegenover de VME Res. STRANDPALACE. Er wordt heden vanwege de VME een nieuw stuk 8 voorgelegd, waarin weerom bijkomende eisen worden gesteld en opmerkingen geformuleerd, die hoofdzakelijk niets te maken hebben met de werken LAMMERTYN.

Verwerende partij VME Res. STRANDPALACE

De contractant van de VME is NUYTTENS – JL SOLUTIONS. FACETWO is de uitvoerder, met als onderaannemers NV LAMMERTYN en BVBA MAUWS. DEWAHOUT is de houtleverancier.

In de aannemingsovereenkomst is bepaald dat de werken dienen voltooid te zijn tegen eind juni 2017 en dat de eindbetaling bij de voorlopige oplevering gebeurt. De overeenkomst stipuleert ook dat er een alu draagstructuur wordt gebruikt, waarbij er een garantie van fabrikant STO wordt afgeleverd.

Verder wordt verwezen naar de recente lijst met opmerkingen vanwege de technische raad (ir. PIETERS).

De voorlopige oplevering eind juni 2017 was niet mogelijk omdat de werf onvoldoende was afgewerkt. Vervolgens werd uitstel verleend tot april 2018, maar zelfs dan waren de werken nog niet af.

Vrijwillig tussenkomende partij FACETWO

FACETWO bestaat uit 50 % aandelen van NUYTTENS BVBA en 50 % aandelen van JL SOLUTIONS BVBA. FACETWO is de aannemer die factureerde.

FACETWO plaatste de betegeling op de structuur die door onderaannemer BVBA MAUWS werd geplaatst. Vooraf werd het klemprofiel van de balustrade gemonteerd door onderaannemer LAMMERTYN.

De werken werden beëindigd in juni 2017. Er is een openstaande factuur van 116.000,00 € op een totaal aannemingsbedrag van 248.000,00 €. Dit ligt vooral aan de onredelijke houding van de VME Res. STRANDPALACE.

Er is discussie over de staat van de werf met betrekking tot de voorlopige oplevering. Er is vastgesteld dat een tegel aan de terrashemel van de tweede verdieping niet (meer) horizontaal zat en er is daardoor een hetze ontstaan over de stabiliteit van de constructies.

In februari 2019 was er een samenkomst, waarop de architect duidelijk gesteld heeft dat er een misvatting is over de stabiliteitsproblematiek en dat er terzake geen probleem is.

Op basis van dit gegeven werd een pro forma factuur gemaakt.

De VME deed beroep op expertisebureau CONDEK en momenteel is men in een hallucinante situatie beland, waarbij de inhouding in totale wanverhouding staat tot het vermeend gebrek.

Het gebouw en de terrassen zijn sinds juni 2017 gebruikt en in staat van oplevering. Er is geen gebruiksderving.

Er moest gewacht worden met de afwerking op de 10^{de} verdieping omdat er een nakende verkoop was.

Gelet op de discrepantie tussen de problematiek en de uitblijvende betaling vraagt Mter HERMAN of de VME Res. STRANDPALACE bereid is een aanbetaling te doen. Daarop antwoordt partij VME dat deze vraag zal voorgelegd worden op de AV van de mede-eigenaars in april 2020.

Partij in gedwongen tussenkomst Architectenbureau VERLINDE & Partners BVBA

De procedure is gestart via NV LAMMERTYN, die betaald wenst te worden.

Dit resulteerde in een onderzoeksmaatregel over de volledige gevelrenovatie.

De VME deed beroep op een jong aannemingsbedrijf, maar om financieel zeker te zijn, werd de opdracht gegund aan de twee aandeelhouders.

De architect heeft het Sto Ventec C-systeem beschreven op basis van een alu drager, de Sto Ventec plaat en een bekleding met keramische tegels.

De BVBA MAUWS stelde een alternatief voor de drager voor, met name gedrenkt hout, om reden dat de frontvlakken van de balkonterrassen op die manier beter konden uitgelijnd worden. De BVBA MAUWS stelde dat dit geen afbreuk zou doen aan de garantie. De vereist is dat het hout een speciaal drenkingsprocédé moet krijgen (vacuüm-behandeling type T3) en dat de bevestigingen in roestvast staal zijn.

Uit geen enkel stuk blijkt dat de architect fouten zou gemaakt hebben en nergens staat een reden vermeld waarom hij in deze procedure betrokken is.

Het postinterventiedossier zal worden afgeleverd bij de voorlopige oplevering.

In juni 2017 waren er nog veel punten die niet uitgevoerd waren, zodat het beoogde doel op dat moment nog niet bereikt was. De herstart na de zomervakantie 2017 is moeilijk verlopen en alles werd wat op de lange baan geschoven. In het voorjaar van 2018 kwamen dan vragen in verband met de stabiliteit van de draagstructuur. In 2019 werd vastgesteld dat er geen stabiliteitsprobleem is op de onderzoeksplaats.

Partij in gedwongen tussenkomst BVBA MAUWS Tom

Op 05/02/2019 gebeurde tegensprekelijk destructief onderzoek, waaruit gebleken is dat de houten draagstructuur droog staat en stabiel is. Bijgevolg is er geen structureel probleem. Er is een onbetaald factuursaldo van ongeveer 11.000,00 €.

Bij onderzoek van de constructie, waarbij metingen werden verricht, is verwarring ontstaan, omdat per vergissing op twee verschillende niveaus werd gemeten.

Bij nazicht van de foto's is gebleken dat de kwetsieuze tegel aan het balkon op de tweede verdieping eigenlijk reeds ab initio scheef werd geplaatst.

Partij in gedwongen tussenkomst NV STO

Deze partij is enkel leverancier van STO materiaal, deed geen uitvoering en opvolging van de werken en vraagt zich dan ook af wat zij doet in deze expertise. Er liggen tal van opmerkingen voor waarmee STO niets te maken heeft.

Voor het Sto Ventec systeem kan zowel een metalen drager als een houten drager gebruikt worden. Het systeem bezit geen ATG-keuring, wel een Duitse "Zulassung". STO levert enkel een conceptuele garantie indien gewerkt wordt volgens de plaatsingsvoorschriften met de correcte materialen. De uitvoeringsgarantie moet komen van de uitvoerende aannemer.

Partij in gedwongen tussenkomst NV DEWAHOUT

Deze partij is enkel leverancier van het hout, kende de bestemming ervan niet, deed geen uitvoering en opvolging van de werken en vraagt zich eveneens af wat zij doet in deze expertise.

Waarnemingen

Bij wijze van kennisname wordt een beknopte rondgang gemaakt in het gebouw. Blijkt dat het aangewezen is om aanvullend destructief onderzoek te voeren op de tweede verdieping. BVBA FACETWO verklaart zich bereid hiertoe de nodige logistieke steun te leveren en de kosten hiervan worden beschouwd als expertisekosten.

Afspraak

Er zal bijkomend destructief onderzoek gevoerd worden teneinde vast te stellen of er vervorming van de constructie is en wat daar desgevallend de technische oorzaak van is. Er zullen enkele data voor de technische afstapping worden voorgesteld.

A.2. Relevante briefwisseling vanaf 25/02/2020

- 25/02/2020 Bericht aan de raadslieden
Mededeling van het verslag van de inleidende expertisevergadering en voorstel van data voor destructief onderzoek.
- 26/02/2020 Mter HERMAN deelt zijn stukkenbundel mee. Hij argumenteert dat de VME op de hoogte was van de wijziging met houten onderstructuur en meldt dat er wel degelijk een uitvoeringsgarantie werd afgeleverd. Mter HERMAN wijst op een tegenstrijdigheid in de houding van de VME, die de voorlopige oplevering weigert, maar reeds lange tijd gebruik maakt van de gerenoveerde gevel.
- 02/03/2020 Dagstelling voor destructief onderzoek op 27/03/2020.
- 23/03/2020 Afzegging technische expertisevergadering ingevolge Coronamaatregelen.
- 05/05/2020 Bericht aan de Rechtbank met kopie aan de raadslieden

Verzoek tot verlenging van de termijn voor uitvoering van de deskundigenopdracht.

- 20/05/2020 Beschikking
Termijnverlenging voor neerleggen van het deskundigenverslag tot 31/12/2020.
- 15/06/2020 Dagstelling voor technische afstapping op 15/09/2020.
- 19/06/2020 Mter HERMAN stelt dat de houding van de VME onredelijk is dat een betaling verwacht wordt van 80.000 Euro, waarbij rekening moet gehouden worden met de rechtstreekse vorderingen.

A.3. Technische expertisevergadering dd. 15/09/2020

Aanwezigen

Eisende partij NV ROGER LAMMERTYN

geen vertegenwoordiging

Verwerende partij VME Res. STRANDPALACE

Dhr. de KIEVITH Stijn, voor IMASBO, syndicus
Dhr. LAGAERT, mede-eigenaar
Dhr. ROELANT Peter, mede-eigenaar
Dhr. VANLUCHENE, mede-eigenaar
Dhr. MAES Chris, mede-eigenaar
ir.expert PIETERS
Mter VANSPEYBROUCK

Vrijwillige tussenkomst BVBA FACETWO

Dhr. NUYTTEN Daevy

Partijen in gedwongen tussenkomst

- BVBA TEGELBEDRIJF NUYTTENS
Dhr. NUYTTENS Daevy, zaakvoerder
- BVBA JL-SOLUTIONS
geen vertegenwoordiging
- ARCHITECTENBUREAU VERLINDE en PARTNERS BVBA
Dhr. VERLINDE Rik, zaakvoerder
Ing.expert VANDENAMEELE voor HDI Global, ref. HDI 19K037
- BVBA MAUWS TOM
Dhr. MAUWS Tom
- NV STO
Dhr. GILIS Steven, technical manager

- NV DEWAHOUT
geen vertegenwoordiging

Verrichtingen, waarnemingen

Aan de onderzijde van de terrasplaat van de derde verdieping wordt met een lang waterpas gemeten. De terrashemel ligt perfect pas. De frontbekleding is niet perfect in éénzelfde vlak, maar vertoont oneffenheden, met lichte bolstand. Dit heeft als visueel gevolg dat de voeg tussen de frontbekleding en de terrashemelbekleding verbreedt wat de indruk wekt dat de terrashemelbekleding doorhangt.

Bij het open maken van de frontzijde van de terrasbekleding blijkt dat de Sto-plaat en de opgelijmde tegels één geheel vormen. De onderrand van de tegel komt ongeveer 4 cm lager dan de onderrand van de Sto-plaat, maar komt niet lager dan het vlak van de terrashemelbekleding.

De frontzijde van de originele betonnen terrasplaat is bekleed met epdm, onderaan gelijmd op een alu Z-profiel. Deze epdm bekleding en het Z-profiel moeten het water dat via de full glas balustrade indringt achter de frontbekleding afleiden uit de constructie. De beglazing van de balustrade zit gevat in een U-houder en dit inklemprofiel ontvangt regenwater via de voegen tussen de glasplaten. Tussen de epdm-verdichting en de houten draagstructuur is er spatie zodat het infiltratiewater gravitair kan uitlopen zonder op het hout te stagneren. De voorzijde van het Z-profiel ligt in het zelfde verticaal vlak als de rand van de terrashemelbekleding, zodat aflopend water met wind wat kan naar binnen slaan op de tegel van de hemelbekleding, maar niet kan doorlopen naar binnen toe, vermits tegengehouden door de Sto Ventec plaat, waarvan de rand wat dieper ligt.

Tussen de terrashemelbekleding (tegel en Sto Ventec-plaat) en de draagstructuur is er spatie voor horizontale beluchting van de onderstructuur. Tegenaan het gevelschrijnwerk is de voeg tussen de tegel en het schrijnwerk afgewerkt met een opgelijmde alu lat, in beperkte mate voorzien van verluchttingsgaten (sleuuitsparingen), maar naar verluidt hoofdzakelijk bedoeld om de versnijding aan de tegelrand te maskeren en rechtlijnig te maken.

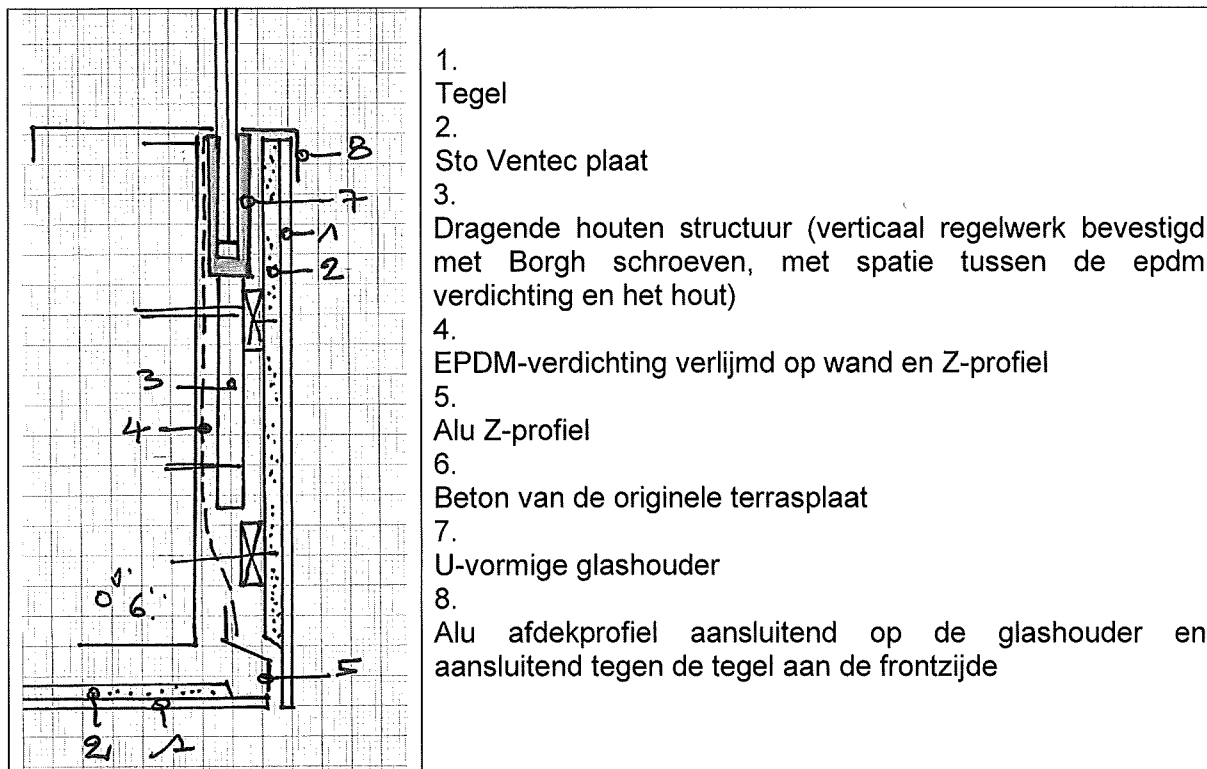
De toestand van het hout is droog. Er zijn geen sporen van houtaantasting ingevolge vocht. Aan de bovenrand van de frontbekleding van de terrasplaten sluit een L- of U-vormig alu profiel aan tegen de tegel aan buitenzijde en tegen de buitenlip van de glashouder. Er is geen mogelijkheid tot ventilatie van de frontbekleding van de terrasplaat, hoewel dit een vereiste is van het toegepast systeem van "geventileerde voorzetwand".

Zeer waarschijnlijk, met quasi zekerheid, kan gesteld worden dat het ontbreken van verticale ventilatie achter de frontbekleding van de terrasplaten oorzaak is van de vastgestelde vervorming. Er kan bevestigd worden dat dit geen stabiliteitsprobleem inhoudt.

Verder werd de rechthoek van de terrasbekleding onder de terrasplaat van de derde verdieping nagezien. De Sto Ventec plaat is horizontaal gemonteerd en de tegel is tegen deze plaat aan gelijmd. Maar ingevolge het gewicht van de tegel en het niet ondersteund zijn vooraleer de bevestigingslijm uitgehard was, is de tegel wat uitgezakt. Vervolgens is de lijm verhard en zit de tegel wel degelijk vast, maar hangt hij scheef.

Er wordt ook vastgesteld dat de schroeven waarmee de dragende houtconstructie werd gemonteerd verzinkte stalen schroeven zijn en dus niet roestvast, zoals zou vermeld staan in het bestek. De frontstructuur daarentegen is wel met roestvast materiaal van fabrikant BORGH vastgemaakt.

Er wordt een staal genomen van de houten draagstructuur dat voor analyse naar de aard van drenking kan ontleed worden om na te gaan of er conformiteit is met het bestek.



Principiestekening van de aangetroffen toestand (= dwarse snede over de frontzijde van de terrasplaat).

→ Zie fotoreportage in bijlage aan dit verslag.

A.4. Relevante briefwisseling vanaf 15/09/2020

15/09/2020 Bericht aan de raadsleden
Mededeling van het verslag van de technische expertisevergadering en opvraging van aanvullende stukken.

28/09/2020 Bericht aan de raadsleden

Op de laatste afstapping is gesuggereerd om labo-onderzoek te laten voeren naar de wijze van drenking van het timmerhout van de draagstructuur. Ik heb terzake contact opgenomen met WOOD.be (dit is het kenniscentrum van de hout- en meubelindustrie), die mij heden een offerte bezorgde.

Telefonisch overleg leert mij dat hout bij vacuüm impregnatie sporen van koper bevat. Hout dat enkel gedrenkt is, bevat sporen van propiconazole (actief bestanddeel).

De analyse voor detectie koper kost 946,00 € + BTW en de detectie van propiconazole kost 457,00 € + BTW. Er moeten twee stalen aangeboden worden; ik beschik voorlopig slechts over één staal.

Wil de meest gereede partij mij asap laten weten of dit onderzoek gewenst is, en zo ja, zal nog een tweede staalname noodzakelijk zijn.

12/10/2020 Mter VANSPEYBROUCK bevestigt de vraag tot uitvoering van labo-onderzoek.

- 19/10/2020 Mter LUST merkt op dat een houtbehandelingsattest is gevoegd in de stukken van partij MAUWS en merkt verder op :
BVBA MAUWS heeft bij de plaatsing van de geventileerde voorzetgevel de nodige ruimte gelaten voor de ventilatievoeg. Het geplaatste profiel, die de ventilatie belemmert, werd niet geplaatst door BVBA MAUWS maar door de LAMMERTYN in onderaanneming van FACETWO.
De structuur werd wel degelijk bevestigd met inox-schroeven. Enkel bij een aantal plafonds werden lokaal A2 schroeven gebruikt. Deze schroeven waren evenwel opgestopt met Epoxy, zodat deze bestand zijn tegen het zeeklimaat. Betrokken schroeven kunnen oxideren wanneer onvoldoende ventilatie voorzien is.
- 27/10/2020 Mter HERMAN stelt vast dat de VME niet antwoordt op de pertinente vragen (voorlopige oplevering, aanvullende betaling).
- 28/10/2020 Mter VANTHUYNE reageert op de brief van Mter LUST dd. 19/10/2020. Het afdekprofiel (L 30x30 mm) werd zo gevraagd en goedgekeurd door de architect zonder enig woord over ventilatie. De profielen werden geplaatst na plaatsing van de gevelbekleding, en er is niet veel plaats tussen het profiel en de gevelbekleding.
Het profiel werd aan de bovenzijde opgekit op vraag van de architect en FACETWO en uitgevoerd door MAUWS. Ook toen sprak MAUWS niet van nodige ventilatie.
- 29/10/2020 Bericht aan de raadslieden

Vandaag werd een tweede staal ontnomen aan de houten timmerconstructie van de voorgevel.
Dit staal wordt samen met het eerder genomen staal ter ontleding aangeboden aan WOOD.be.

Ik kom ook terug op de brief van Mter VANTHUYNE dd. 28/10. Hierin wordt gesteld dat NV LAMMERTYN geen instructies kreeg inzake de noodzakelijke ventilatie van de frontbekleding en in haar vakdomein niets weet over ventilatie van gevelbekleding. Naast het aansluiten van het afdekprofiel is ook vastgesteld dat er geen plaats is voor ventilatie tussen de frontbekleding en het bovenvlak van het L-profiel. Kunnen de architect en aannemer FACETWO standpunt innemen aub ?
- 29/10/2020 Mter HERMAN kondigt aan dat hij een verzoekschrift tot provisionele veroordeling van de VME zal vragen indien geen aanbetaling van 80.000 Euro ontvangen wordt tegen maandag aanstaande.
- 30/10/2020 Mter VANTHUYNE sluit zich aan bij het standpunt van Mter HERMAN.
- 03/11/2020 Mter VANSPEYBROUCK argumenteert op basis van de ENAC dat de oplevering niet is doorgedaan en de gelden ingehouden worden. Omwille van de restricties door corona kan geen standpunt ingenomen worden door de VME.
- 10/11/2020 Mter LUST meldt dat de BVBA MAUWS na uitvoering van haar aannemingsopdracht niet gehouden was verdere instructies te geven aan onderaannemers van FACETWO. Na voltooiing van de werken MAUWS heeft LAMMERTYN de geventileerde spouw afgesloten met een profiel. BVBA MAUWS kan hiervoor niet verantwoordelijk zijn.

- 27/11/2020 Mter HERMAN deelt kopie mee van zijn verzoekschrift aan de Rechtbank.
- 01/12/2020 Bericht aan de raadslieden en aan de Rechtbank
Mededeling van het laboverslag van WOOD.be.
Verzoek tot aanvullende provisie.
- 12/01/2021 Mter VANSPEYBROUCK deelt het standpunt van de VME mee inzake de voorlopige oplevering. In werfverslag 21 wordt vastgesteld dat de voorlopige oplevering niet mogelijk is op 30/06/2017 omdat de werf niet af is en een lijst opmerkingen voorliggen. De VME is bereid de voorlopige oplevering te aanvaarden onder voorbehoud van de oplijsting van de nog uit te voeren werken in het proces-verbaal.
In bijlage wordt verslag gevoegd van ir. PIETERS, die de herstelkosten raamt, evenals de minderwaarden en de schade ingevolge vertraging.
- 12/01/2021 Mter HERMAN meldt dat de houding van de VME tergend is, omdat vlak voor de zitting nog een uitgebreide nota wordt bezorgd.
- 27/01/2021 Beschikking
Toekenning van aanvullende provisie.
- 24/03/2021 Mter HERMAN deelt de reactie van FACETWO mee i.v.m. de nota van ir. PIETERS.
De 3 cm luchtsouw is de fractionering van de luchtsouw om brandverspreiding tegen te gaan en is hier niet van toepassing voor de rand van balkonterrassen.
Op de tekening van LAMMERTYN dd. 27/03/2017 staat duidelijk zichtbaar dat er een opening aan de voorzijde moet zijn en wordt aangegeven dat de profielen pas kunnen opgemeten worden na plaatsing van de bekleding (mail dd. 27/03/2017). De tekeningen werden voorgelegd aan de architect op 29/04/2017. De gevoegde foto toont aan dat de STO Ventec plaat lager stopt dan de bovenzijde van de glasklemprofielen, zodat er voldoende opening is voor ventilatie en de tegels niet zullen moeten afgezaagd worden.
Kan de deskundige een cijfermatige begroting maken van de wanverhouding tussen openstaand bedrag en de openstaande punten ?
- 25/03/2021 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de brief van Mter HERMAN dd. 24/03/2021. De bijgevoegde bijlagen (tekeningen en foto's) zijn niet in kleur en zijn volstrekt onduidelijk. Graag een duidelijke versie aub.

De verwijzing naar een ventilatieopening die 30 mm zou moeten zijn, is een misvatting en werd trouwens nooit zo gesteld door mij.
Voor de dimensionering van een nodige luchtsouw kan verwezen worden naar Technische Voorlichting nr 243 van het WTCB "Gevelbekledingen uit hout en plaatmaterialen op basis van hout". Op blz. 35 onderaan links staan de richtlijnen voor de dimensionering van de luchtsouw. Zie bijlage.

De luchtspouw aan de achterzijde van de houten gevelbekleding heeft de volgende functies te vervullen :

- vermijden van vochtinfiltraties ten gevolge van een rechtstreeks contact tussen de houten gevelbekleding en de achterliggende muur
- afvoeren van het water dat binnendringt via de voegen van de houten gevelbekleding om de bevochtiging van de achterliggende muur te vermijden
- drogen van het eventueel in de houten gevelbekleding aanwezige vocht (bv. door infiltraties)
- instandhouden van equivalente hygrothermische voorwaarden aan weerszijden van de houten gevelbekleding om te vermijden dat een eventuele vochtigheidsgradiënt aanleiding zou kunnen geven tot een overmatige vervorming van het hout.

5.1 DIMENSIONERING VAN DE LUCHTSPOUW

De luchtspouw moet minstens 15 mm breed zijn en dit, ongeacht het type houten gevelbekleding.

De voegen tussen de elementen zijn doorgaans niet toereikend om de gelijkmatige ventilatie van de volledige gevelbekleding toe te laten. De luchtsnelheid en het luchtdebiet moeten bijgevolg verhoogd worden door het voorzien van openingen aan de



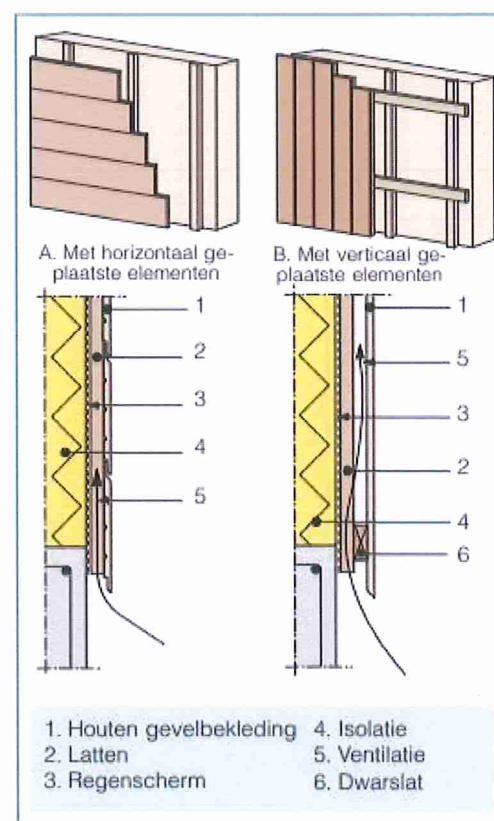
De grootte van de ventilatieopeningen zou bij voorkeur gekozen moeten worden in functie van de fractioneringshoogte (h) (d.w.z. de verticale afstand tussen de bevestigingslatten). Bij gebrek aan andersluidende specifieke schikkingen kan men de volgende regel hanteren :

- $h < 3 \text{ m}$: een opening van $50 \text{ cm}^2/\text{m}$ of van minimum 5 mm per strekkende meter
- $3 < h < 6 \text{ m}$: een opening van $65 \text{ cm}^2/\text{m}$ of van minimum 6,5 mm per strekkende meter
- $6 < h < 10 \text{ m}$: een opening van $80 \text{ cm}^2/\text{m}$ of van minimum 8 mm per strekkende meter
- $10 < h < 18 \text{ m}$: een opening van $100 \text{ cm}^2/\text{m}$ of van minimum 10 mm per strekkende meter.

onder- en bovenzijde van het gevelbekledingssysteem (alsook onder en boven de vensteropeningen).

Naast het voorzien van openingen aan de onder- en bovenzijde van de houten gevelbekleding dient men tevens te zorgen voor een goede ventilatie tussenin. Hierbij dient men de volgende twee gevallen te onderscheiden :

- *gevelbekledingen met horizontaal geplaatste elementen* : de schikking van de draagstructuur (kepers of latten) brengt de goede luchtcirculatie niet in het gedrang (zie afbeelding 21A)
- *gevelbekledingen met verticaal geplaatste elementen*



Afb. 21 Ventilatie van de gevelbekleding.

Men vraagt mij om cijfermatig te concretiseren dat er een wanverhouding is tussen de openstaande punten en het openstaand bedrag bij FACETWO. Op de laatste bijeenkomst is afgesproken dat de technische raadsman van de VME, expert PIETERS, zou werken aan een herstelvoorstel waarbij hij de herstellkosten zou begroten, zodat dit in debat kan gebracht worden. Vermits dit voorstel uitblijft, bezorg ik onderstaande raming.

1. Ventilatie van de frontbekleding van de terrasplaten

Eerder is reeds gesteld dat de oplossing voor de frontbekleding van de terrassen kan zijn : het profiel dat de frontbekleding afdekt tegenaan de glashouder van de full glasbalustrade vervangen door een ander profiel dat meer naar voor komt en een verluchttingsopening laat. Voorwaarde is dan wel dat de bovenrand van de tegel lager komt dan het horizontaal stuk van het nieuwe plooi profiel, zodat er een opening van 1 cm breed ontstaat.

Deze werken worden als volgt begroot :

huur hoogwerker 5 dagen	1.500,00 €
werk : 2 man x 5 dagen à 50,00 €/u	4.000,00 €
materiaalkosten : forfait	<u>1.500,00 €</u>
totaal excl. BTW	7.000,00 €

2. Verder is ook vastgesteld dat de tegels op het dakterras van de technische verdieping aan de rand bij de balustrade gebrekkig zijn versneden.

Daarnaast zijn er nog enkele kleinere opmerkingen in de nota CONDEK dd. 18/03/2019 die hoofdzakelijk betrekking hebben op de balustrades.

Deze werken worden als volgt begroot :

3 mandagen werk à 50,00 €/u	1.200,00 €
materialen : forfait	<u>800,00 €</u>
totaal excl. BTW	2.000,00 €

- 25/03/2021 Mter VANSPEYBROUCK merkt op dat er iets misgelopen is met de communicatie, nu er op 12/01/2021 een nota werd meegedeeld waarop reeds werd gereageerd door Mter HERMAN.
- 25/03/2021 Mter HERMAN deelt een leesbare versie mee van de stukken meegedeeld op 24/03/2021.
- 25/03/2021 Bericht aan de raadslieden
Commentaar op de nota voor de VME dd. 08/01/2021, met vraag tot verdere toelichting.
- 29/04/2021 Mter HERMAN deelt de antwoorden van FACETWO mee op. Onder andere wordt opgemerkt dat gewacht werd met de afwerking van de 10^{de} verdieping op vraag van de syndicus omdat er een mogelijke verkoop was.
- 03/05/2021 Bericht aan de raadslieden
Aanvullende vragen.
- 26/05/2021 Vonnis
De vordering van partij FACETWO wordt ongegrond bevonden.
- 28/05/2021 Mter VANSPEYBROUCK deelt een aanvullend verslag mee van ir. PIETERS dd. 18/05/2021.
- 02/06/2021 Bericht aan de raadslieden
Reactie op de brief van Mter VANSPEYBROUCK met aanvullende vragen.
- 07/06/2021 Mter LUST stelt dat lastens BV TOM MAUWS bezwaarlijk enige verrekening cfr. verslag CONDEK aan de orde kan zijn. Er werd geleverd wat gevraagd en geoffreerd werd (cfr. stuk 2). Er werd gefactureerd volgens de offerte. Er staat nog 11.000 € onbetaald open. Het is ongeloofwaardig dat de houten draagstructuur (in plaats van metalen draagstructuur) niet zou goedgekeurd zijn mits vermelding in werkverslagen.
CONDEK stelt in haar verslag van 18/05/2021 ten onrechte dat de (houten) structuur niet vormvast zou zijn : er is vastgesteld dat de structuur stabiel en droog staat. Uit staalnames blijkt dat het hout geschikt is voor zijn bestemming.

Er kan geen sprake zijn van minderwaarde voor verzinkte schroeven. Er is geen sprake van gebrek en de schroeven zijn opgestopt met epoxy. De bewering dat een profiel werd geplaatst tussen terrashemel en schrijnwerk om reden dat de aansluiting van de bekleding onzorgvuldig zou zijn, is louter eenzijdig en blijkt uit geen enkel werfverslag.

- 07/06/2021 Bericht aan de raadslieden
Toelichting over het aangekondigd technisch onderzoek.
- 12/06/2021 Bericht aan de raadslieden
Bevestiging van de technische vergadering op 21/06/2021.
- 18/06/2021 Mter VANTHUYNE meldt dat het wegnemen van het profiel niet eenvoudig is en meerdere handelingen vereist. NV LAMMERTYN is bereid dit te doen en wil offerte opmaken en vraagt voorafgaande betaling.
Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor gebrek aan ventilatie. LAMMERTYN plaatste het glasklemprofiel en dit werd vervolgens door een andere aannemer bekleed, waarbij LAMMERTYN niet werd betrokken. Na plaatsing van deze bekleding werd aan LAMMERTYN gevraagd een bijkomend profiel te plaatsen. Omdat er sprake was van waterinsijpeling werd gevraagd om een afdichtingslaag aan te brengen, wat LAMMERTYN deed.
- 18/06/2021 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de brief van Mter VANTHUYNE van heden.

Hierin wordt aangegeven dat de wegname van het afdekprofiel bovenaan de frontzijde van de terrasplaten niet zo evident is als gedacht. De glasplaat zou moeten weggenomen worden. Dit is omslachtig en daartoe zou LAMMERTYN ter plaatse moeten komen.

Anderzijds is duidelijk op de meegedeelde foto's resp. RV (rechts voor) en LV (links voor) dat de tegelrand gelijk komt met de bovenzijde van het glasklemprofiel, zodat op basis van deze foto's blijkt dat het onderzoek van 21/06 niet nodig is : het resultaat is reeds te zien op de foto's.

Bijgevolg wordt het destructief onderzoek aangekondigd voor 21/06 afgelast.

Ik zal asap het voorverslag opmaken.
- 18/06/2021 Mter HERMAN vraagt of de foto's voldoende zicht geven op de plaatsgesteldheid. Het is frappant dat de architect en ir. PIETERS hierover nooit opmerkingen geformuleerd hebben.
- 18/06/2021 Mter VANSPEYBROUCK stelt dat de melding van NV LAMMERTYN cijfermatig impact zal hebben op de kostprijs van de werken, nu nog niet meegerekend werd dat de glasplaten moeten weggenomen worden. Het is zinvol om hiervan een prijs offerte te bekomen van NV LAMMERTYN.
- 18/06/2021 Mter VANTHUYNE meldt dat NV LAMMERTYN bereid is een offerte op te maken.
- 18/06/2021 Bericht aan de raadslieden
Verzoek aan NV LAMMERTYN om offerte op te maken.

- 21/06/2021 Bericht aan de raadslieden
Vraag naar antwoorden op brief van 02/06/2021 en mededeling bestek en meetstaat.
- 22/06/2021 Mter HERMAN meldt dat de architect foto's zou hebben in frontaal zicht op de terrassen. Vermits FACETWO reeds meermaals de voorlopige oplevering aangevraagd heeft en niet bekomen, zal de Rechtbank oordelen of de weigering van de VME al dan niet terecht is. Er is in hoofde van FACETWO bereidheid om zaken in natura uit te voeren, maar de bereidheid moet wederzijds zijn. Er wordt gevraagd of ik bereid ben een verzoeningsvergadering te beleggen na voorverslag.
- 23/06/2021 Bericht aan de raadslieden
Opvraging van de foto's in frontaal zicht op de terrassen en akkoordmelding met verzoeningsvergadering na voorverslag.
- 24/06/2021 Mter VANSPEYBROUCK herhaalt het standpunt van de VME inzake de voorlopige oplevering.
- 06/07/2021 Oproeping door de Rechtbank op 26/01/2022
- 09/07/2021 Bericht aan de raadslieden
Vermits er niet gereageerd wordt op de vraag tot mededeling van aanvullende gegevens, zal zo nodig de tussenkomst van de Rechtbank gevraagd worden.
- 09/07/2021 Mter LUST en Mter VANTHUYNE merken op dat van hun cliënten niet specifiek stukken opgevraagd worden.
- 16/08/2021 Bericht aan de Rechtbank met kopie aan de raadslieden
Verzoek tot opmaak vonnis of beschikking die partijen verplicht stukken mee te delen.
- 17/08/2021 Mter SPRIET deelt bestek en meetstaat mee, alsook nota van expert VANDENAMEELE voor architect VERLINDE.
- 17/08/2021 Bericht aan de raadslieden
In de zending van Mter SPRIET ontbreken de plangegevens. Ze worden opgevraagd.
- 19/08/2021 Mter SPRIET deelt het architectuurplan mee.

B. OPDRACHT 1

- **Advies te verlenen nopens de vraag of de uitgevoerde werken volgens de regels van goed vakmanschap werden uitgevoerd.**
- **De door VME Res. Strandpalace aangehaalde gebreken aan de uitgevoerde werken zoals opgelijst in het expertiseverslag van BVBA CONDEK dd. 18 maart 2019 (stuk 6a) dat overeenstemt met het expertiseverslag van 22 maart met fotobijlage (stuk 6b) en de sedertdien gebeurlijke evolutie (stuk 7), te beschrijven evenals de daaruit voortvloeiende schade, alsook een advies uit te brengen omtrent de oorzaak van deze gebreken en de vraag wie voor de gebeurlijke vastgestelde gebreken technisch verantwoordelijk is. Aldus na te gaan of de vastgestelde gebreken in verband staan met het ontwerp, de uitvoering of de controle -, of een combinatie daarvan op de werken in voorkomend geval de verschillende factoren en zo nodig hun onderscheiden invloed weer te geven. Hierbij nauwkeurig aan te geven welke fouten in ontwerp, studie, uitvoering of toezicht de deskundige weerhoudt;**

B.1. Identificatie van de werken

In het kader van een gevelrenovatieproject werden de fronten en de onderkanten van de balkonterrassen bekleed met verlijmden dunne keramische tegels op een houten draagconstructie en beplating type Sto Ventec.

De nieuwe balustrades zijn van het type full glas, namelijk glasplaten zonder staanders, gevat in een glasklemprofiel onderaan, gemonteerd tegen de frontzijde van de betonnen terrasplaat.

In tegenstelling tot het originele concept, waarbij de gevelbekleding op een metalen structuur zou gemonteerd worden, werd geopteerd voor een houten draagstructuur. De reden van deze keuze zou zijn geweest : het beter kunnen uitlijnen van het frontvlak van de uitkragende balkons.

In de aannemingsovereenkomst (stuk 1 voor VME Res. STRANDPALACE) staat op blz. 3 onder punt 2. vermeld :

Voor de spouw die gevormd wordt op de gevels om de ventilatie achter de bekleding te verzekeren, wordt door de bouwheer uitdrukkelijk gevraagd te werken met alu profielen (met aangepaste oppervlaktebehandeling – kustklimaat) en niet met houten latten.

De houten regelstructuur bevindt zich onder het glasklemprofiel op de frontzijde en op de onderzijde van het balkonterras. Onderaan de frontzijde van het balkonterras is er een Z-vormig profiel en een slabbe teneinde water dat via de terrasrand op het terrasfront afloopt, uit de constructie te leiden. De beplating Sto Ventec en de opgelijmde tegel komen voor het glasklemprofiel. De kopse kant van de plaat en de tegel zijn afgewerkt met een alu profiel in L-vorm dat verbonden is met het glasklemprofiel.

Dit profiel sluit met de neerwaartse lip aan tegen de dagkant van de tegels.

B.2. Gebreken

Medio 2018 stellen de mede-eigenaars vast dat er een vermoed probleem van dimensionele stabiliteit van de bekleding van de balkonterrassen is.

Op het terras van appartement 201 wordt vastgesteld dat de hoektegels van de terrashemel niet (meer) horizontaal hangt, maar met een tip naar onder toe, ongeveer 1 cm lager dan de rand van de tegels van de verticale bekleding.

Volgens de architect evolueren de voegbreedtes tussen de horizontale en verticale gevelbekleding, zodat een vervorming van het frontvlak vermoed wordt.

Op 07/07/2018 was er een samenkomst op de werf, waarbij vastgesteld werd dat de hechting van de keramische tegels op de dragende plaat Sto Ventec in goede staat was. Bijgevolg werd een probleem vermoed bij de onderliggende draagstructuur.

Er werd vervolgens op 05/02/2018 onderzoek gevoerd naar de draagstructuur en er is vastgesteld dat de ongewenste "beweging" van de tegels niet te wijten is aan de onderliggende structuur.

Tijdens deze expertise werd verder onderzoek gevoerd en is vastgesteld :

- De ene tegel aan de terrashemel van appartement 201 die "doorhangt" zit behoorlijk vast aan de drager, maar werd wellicht te vroeg ontdaan van zijn ondersteuning na verlijming, waardoor de lijm ingevolge de inwerking van de zwaartekracht wat uiteen getrokken is, maar de tegel toch voldoende hecht.
- De voorwand van de terrasbekleding is niet behoorlijk geventileerd. Het afdekprofiel op de buitenrand van het glasklemprofiel sluit aan op de tegelbekleding, zodat de onderliggende structuur niet geventileerd is ingevolge het ontbreken van een bovenventilatievoeg. Het ontbreken van deze ventilatie zorgt voor thermisch-hygrische vervormingen van de achterliggende draagstructuur, met gekend effect op de vormvastheid van de frontbekleding. Er is evenwel geen vochtschade vastgesteld aan het houten regelwerk, dat zich in goede en droge staat bevindt.
- Het hout van de draagconstructie is gedrenkt en voldoet aan de bepalingen van het bestek.
- De gebruikte schroeven zijn van het verzinkte type en voldoen aldus niet aan het bestek, waarin roestvaste schroeven beschreven zijn.

In de nota CONDEK dd. 18/03/2019 staat volgende oplistijng van gebreken :

1. De twee terrassen op het gelijkvloers zijn aan de onderzijde van de tegels niet ondervuld, waardoor deze gemakkelijk kunnen afbrokkelen;
2. Aan de rechter- en linkerkant van het plafond van de inkom is druppelvorming vast te stellen. Dit betreft vermoedelijk een condensprobleem;
3. De opvulling van de blauwsteen aan de rechterkant komt los;
4. De rubbers van de tussenschotten zijn niet op lengte ingekort;
5. Op verdiep 302 is er een stukje van het glas van de balustrade;
6. Op de 10^{de} verdieping is het glas van de balustrade gebarsten. Tevens staat de leuning niet vast en voldoet niet aan de geldende normering;
7. De onderliggende ondersteuningsbalk van de balustrade is thermisch verzinkt. De duurzaamheid van deze uitvoering wordt in vraag gesteld;
8. De tegels op het terras van de 10^{de} verdieping zijn slordig ingekort en zijn nog te vervangen;
9. De aftakdoos is nog vast te zetten;
10. Op de aluminium profielen van het buitenschrijnwerk zijn her en der witte vlekken vast te stellen. Dit is nog te reinigen, herstellen en/of herlakken.

11. Op het bovenste balkon werd een foutief profiel geplaatst (klem-/spanprofiel) voor de bevestiging van de balustrade.
12. De steunprofielen van de balustrade op de 10^{de} verdieping zijn uitgevoerd in gegalvaniseerd staal. De kwaliteit van de galvanisatie is aan te tonen. De levensduur van een constructie-onderdeel dient te voldoen aan een levensduur van 50 jaar, wat standaard als ontwerpparameter wordt aangenomen.

Technische beoordeling

1. De twee terrassen op het gelijkvloers zijn aan de onderzijde van de tegels niet ondervuld, waardoor deze gemakkelijk kunnen afbrokkelen;

De verlijmdde tegels dragen vrij over een hoogte van een drietal cm, vanaf de onderrand van Sto Ventec-plaat. Deze uitvoering is evenwel quasi gelijk aan de uitvoering op de overige verdiepingen, waarbij er een afwateringsprofiel en epdm-slabbe zijn aangebracht en waar ook de rand van de tegel over een paar cm vrijdragend is. De tegel is 5 mm dik.



Er wordt geen gebrek weerhouden.

2. Druppelvorming aan rechter- en linkerzijde plafond inkom

Dit fenomeen werd niet aangeduid of vastgesteld. Bijgevolg voorbehoud.

In werfverslag 22 staat vermeld :

Boven de inkomdeur zijn er waterinfiltraties. Deze kunnen enkel het gevolg zijn van lekken in de boven het plafond passerende afvoer. Het plafond dient geopend te worden en de oorzaak opgespoord.

In werfverslag 23 staat vermeld :

Nis boven inkomdeur : buizen lekken niet, blijkbaar condens probleem; 5-zijdig te isoleren.

In de eindvorderingsstaat wordt het vervangen van het plafond en het isoleren gevorderd. Indien efficiënt geïsoleerd werd, zal een eventueel condensatieprobleem opgelost zijn.

3. De opvulling van de blauwsteen aan de rechterkant komt los.

Deze opmerking wordt niet vastgesteld en bijgevolg ook niet weerhouden.

4. De rubbers van de tussenschotten zijn niet op lengte ingekort;

5. Op verdiep 302 is er een stukje van het glas van de balustrade;

6. Op de 10^{de} verdieping is het glas van de balustrade gebarsten. Tevens staat de leuning niet vast en voldoet niet aan de geldende normering;

In werfverslag 41 dd. 06/02/2019 staat vermeld :

4. 10^a verdieping:

Het glas van de balustrade werd vastgezet door het verbeteren / afwerken van de bevestiging van het klemprofiel op de draagstructuur. De afdeklatten werden eveneens opnieuw bevestigd.

Links en rechts wordt er zijdelings nog als supplementaire beveiliging, een u-profiel (ca. 35 mm lang) geplaatst om de glasbeveiligingen helemaal te neutraliseren.

5. In de tussenschotten op de overige verdiepingen worden de rubbers systematisch vervangen door rubbers met aangepaste maat. Voor de niet toegankelijke terrassen, wordt een passende hoeveelheid rubbers ter plaatse gelaten.

6. Meteen worden door de firma Lammertyn ook de andere opmerkingen omtrent het glas overlopen en bijgewerkt.

Bijgevolg –en zonder bewijs van het tegendeel- wordt aangenomen dat aan deze opmerkingen voldaan is en desgevallend vervallen de opmerkingen onder de punten 4, 5 en 6.

7. De onderliggende ondersteuningsbalk van de balustrade is thermisch verzinkt. De duurzaamheid van deze uitvoering wordt in vraag gesteld.

Een verzinkt stalen constructie mag gebruikt worden in maritiem klimaat en heeft een normale levensduur. Bijgevolg wordt deze opmerking niet als een gebrek beschouwd.

8. De tegels op het terras van de 10^{de} verdieping zijn slordig ingekort en zijn nog te vervangen;

De tegels zijn silexbetontegels die op een zeer slordige manier versneden werden. De opmerking is terecht.

9. De aftakdoos is nog vast te zetten.

Dit is een beperkte onvolkomenheid (niet aangewezen en niet vastgesteld bij rondgang, maar wel aangetoond via foto in het dossier.

10. Op de aluminium profielen van het buitenschrijnwerk zijn her en der witte vlekken vast te stellen. Dit is nog te reinigen, herstellen en/of herlakken.

Deze vlekken werden mij niet aangewezen op de afstapping. Indien nog aanwezig (de melding hiervan gebeurde reeds eind juni 2017), dan moeten de nodige ingrepen nog gedaan worden.

11. Op het bovenste balkon werd een foutief profiel geplaatst (klem-/spanprofiel) voor de bevestiging van de balustrade.

Dit beweerd gebrek werd niet aangetoond ter plaatse. Bijgevolg voorbehoud. Desgevallend gaat het om een beperkte onvolkomenheid, die bij de voorlopige oplevering kan genoteerd worden.

12. De steunprofielen van de balustrade op de 10^{de} verdieping zijn uitgevoerd in gegalvaniseerd staal. De kwaliteit van de galvanisatie is aan te tonen. De levensduur van een constructie-onderdeel dient te voldoen aan een levensduur van 50 jaar, wat standaard als ontwerpparameter wordt aangenomen.

Ik verwijs naar het antwoord onder punt 7. Er wordt geen gebrek weerhouden.

Aanvullend punt : de schroeven waarmee de houten draagconstructie is bevestigd, zijn niet in roestvast staal maar verzinkt.

In werfverslag 11 staat vermeld met betrekking tot de houtbescherming en de schroefbevestigingen :

Alle zaagsneden werden behandeld; schroeven werden afgeschermd met polymeer (zie ook foto).

De aangetroffen toestand voldoet hieraan. Hieruit wordt de aanvaarding van de uitgevoerde toestand afgeleid. Er wordt geen gebrek weerhouden.

B.3. Gewijzigde uitvoering en/of niet uitgevoerde werken

Onder de rubriek "gewijzigde uitvoering en/of niet uitgevoerde werken" staat in het verslag CONDEK dd. 18/03/2019 vermeld :

1. De terrassen van het technisch verdiep werden niet afgeschermd;
2. Vier verluchtingen zijn nog te plaatsen;
3. Het reinigen van de gevel is niet uitgevoerd;
4. Het uitbreken van het plafond in de inkom is niet gevraagd. Deze kosten zijn niet ten laste van de bouwheer;
5. Het extra stalen profiel voor het windscherm betreft geen meerwerk;
6. Het leveren en plaatsen van een geperforeerd profiel ter hoogte van de aansluiting plafondtegels en raamkader is te wijten aan een foutieve aanwerking door de aannemer. Deze kost is niet ten laste van de bouwheer;
7. Afwerking zijkant gevel door middel van een aluminium lat. Maakt onderdeel uit van de opdracht. De huidige uitvoering zal vervormen onder invloed van de temperatuur. De aannemer had een hoekprofiel moeten gebruiken in plaats van een platte lat om de vervorming tegen te gaan. Dit is te vervangen.
8. De uitbekleding aan de binnenzijde is normaliter inbegrepen. Hiervoor is geen extra kost aan te rekenen;
9. De aanrekening van supplementaire tegels voor de gevelbekleding is niet gerechtvaardigd;
10. Een tijdelijke leuning werd geplaatst, vermits de aannemer de werken niet tijdig afgewerkt had.

Technische beoordeling

1. De terrassen van het technisch verdiep werden niet afgeschermd.
10. Een tijdelijke leuning werd geplaatst, vermits de aannemer de werken niet tijdig afgewerkt had.

Behoudens verkeerde interpretatie, spreken deze beide punten elkaar tegen. In de eindvorderingsstaat van de aannemer wordt de kost voor een voorlopige spijlenbalustrade voor de 10^{de} verdieping gevorderd, wat betekent dat er wel dergelijk een voorlopige balustrade werd geplaatst. Dit wordt trouwens bevestigd door de architect, die over foto's zou beschikken die de aanwezigheid van een spijlenbalustrade op 27/04/2018 aantonen.

2. Vier verluchtingen zijn nog te plaatsen.

Dit werd niet aangewezen bij de plaatsafstappingen. Bijgevolg voorbehoud.

Het bestek vermeldt onder art. 15.3. 'Verluchtingsbuizen' :

15.3 VERLUCHTINGSBUIZEN

Te gebruiken buizen : niet geplastificeerde, grijze P.V.C.-buizen, wanddikte min. 3.0mm, met BENOR-keur en goedkeuring BUtgb ATG nr. 1606.

De verluchtingen bestaan uit een p.v.c.-buis, diameter 110.

Deze verluchttingsbuizen worden voorzien ter hoogte van de voormalige glasdallenwand.

Het geheel bestaat uit de nodige ellebogen en rechte aanpasstukken zodat de buizen :

- gewoon door de muur gaan;

Afwerking van de buizen (zie planaanduidingen) :

- ofwel worden de buizen afgewerkt met in de natuursteenplaten geboorde gaten $\varnothing 18\text{mm}$, tot min. 65% buisopening; in dit geval dienen de buizen eerst afgedekt te worden met een roestvrij muggengaas.

Net boven de horizontale delen van de buis in de muren, wordt een waterkering voorzien.

Waar de verluchttingsbuizen de wanden van een tellerlokaal doorboren, dient de buis van een brandmof voorzien te zijn; min Rf: 1h;

De brandmoffen zijn 2 halve schalen welke scharnieren en zo rond de buis kunnen geplaatst worden; ze worden gesloten met behulp van een schuiflat.

De verluchttingsbuizen worden aan de binnenzijde afgewerkt met een in de buis passend pvc-rooster (klembevestiging).

In de vorderingsstaat van 03/05/2018 worden 4 elementen aangerekend ad 146,00 €/st = 584,00 € eBTW.

3. Het reinigen van de gevel is niet uitgevoerd.

Volgens de aannemer werd de reiniging wel degelijk uitgevoerd en is hiervan een factuur (VANDEWIELE-COUCKE). Deze factuur is ondanks vraag nog niet voorgelegd. De eerste reiniging kan aangerekend worden als de factuur van de onderaannemer wordt voorgelegd.

4. Het uitbreken van het plafond in de inkom is niet gevraagd. Deze kosten zijn niet ten laste van de bouwheer.

Het plafond boven de inkom, die verdiept gelegen is tegenover het gevelvlak, is aanvankelijk een afzonderlijk planchettenplafond (zie plaatsbeschrijving voor alle werken).

In werfverslag 22 staat vermeld :

Boven de inkomdeur zijn er waterinfiltraties. Deze kunnen enkel het gevolg zijn van lekken in de boven het plafond passerende afvoer. Het plafond dient geopend te worden en de oorzaak opgespoord.

In werfverslag 23 staat vermeld :

Nis boven inkomdeur : buizen lekken niet, blijkbaar condens probleem; 5-zijdig te isoleren.

Uit deze instructies dient duidelijk begrepen te worden dat het plafond moest open gemaakt worden om een lek op te sporen. Het is dan ook normaal dat de vervanging van het plafond uitgevoerd werd en dat dit werk samen met het isoleren kan aangerekend worden.

In de eindvorderingsstaat is er een post ad 740,00 € voor het vervangen en isoleren van het plafond van de inkom. Gelet op het voorgaande, is deze vordering na uitvoering verantwoord.

5. Het extra stalen profiel voor het windscherm betreft geen meerwerk.

Het gaat hier om "extra stalen frame voor windscherm 10^{de} verdiep inclusief plaatsing" ad 1.413,00 € volgens omschrijving in de eindvorderingsstaat.

In werfverslag 5 staat vermeld :

2. Diverse in verband met de voorziene uitvoering:

- 2.1. Het klemprofiel bevestigen op de onderliggende balk ter hoogte van het dakterras, kan en moet maar zal onvoldoende stabiliteit verzekeren. Er moet opnieuw gewerkt worden met een doorlopend, bovenliggend U-profiel dat links, rechts en centraal verankerd wordt.

Expert VANDENAMEELE schrijft hierover (dd. 16/08/2021) :

Dit is punt 2.1 uit het werfverslag 5 dat samen moet gelezen worden met punt 1, 7^{de} streepje. Hierin wordt gesteld dat de bestaande situatie waarop moet gewerkt worden (een vroegere betonbalk) te zwak is om de krachten van de klembalustrade op te vangen en dat er een alu-ligger moet komen, bovenaan, die draagt in de breedte. Later is er dan beslist geweest toch een nieuwe ligger te plaatsen onderaan ter vervanging van de bestaande betonbalk, en is er toch met een klembalustrade gewerkt geweest.

Hieruit blijkt dat het gaat om een niet-voorziene werfsituatie, waarbij lopende de uitvoering beslissingen werden genomen, die vooraf noch in bestek, noch in offerte konden voorzien worden. Bijgevolg heeft de aannemer recht op vergoeding voor deze niet-voorziene uitvoering.

6. Het leveren en plaatsen van een geperforeerd profiel ter hoogte van de aansluiting plafondtegels en raamkader is te wijten aan een foutieve aanwerking door de aannemer. Deze kost is niet ten laste van de bouwheer.

In werfverslag 25 staat vermeld :

4. Voor de afwerking van de open voeg tussen raam en tegels (aan bovenkant raam) wordt een zwart L-profiel 25/10 voorgesteld. Het profiel is voorzien van sleufopeningen, 3 mm breed, voor 40% van de lengte tegen de hoek en op de onderzijde waardoor luchtdoorgang mogelijk blijft. Dit profiel kan voorgesteld worden als oplossing, mits het als volgt te bevestigen:
- lijm op de tegels;
 - en mechanisch bevestigen met inox schroeven 25/3 of langer; schroeven met platte kop en zwart gelakt, ca. 2 schroeven / m en te plaatsen in de sleufopeningen (zie ook onderstaande foto).

Dit betekent dat de uitvoering besproken en voorwaardelijk aanvaard werd. Voor zover kon waargenomen worden, werd aan de voorwaarden voldaan.

De bewering van de VME dat dit profiel nodig was om een foutieve afwerking te maskeren, wordt niet bewezen en vindt geen neerslag in de werfverslagen en wordt om die redenen afgewezen.

7. Afwerking zijkant gevel door middel van een aluminium lat. Maakt onderdeel uit van de opdracht. De huidige uitvoering zal vervormen onder invloed van de temperatuur. De aannemer had een hoekprofiel moeten gebruiken in plaats van een platte lat om de vervorming tegen te gaan. Dit is te vervangen.

In werfverslag 11 staat vermeld :

10. Afwerking links en rechts. Voorzien/besproken om dit uit te voeren in zwart L-profiel. Dit wordt aangepast naar een L-profiel + opgezette zwarte lat (met zwarte blindnagels vastgezet).

Volgens toelichting in de nota van expert VANDENAMEELE dd. 16/08/2021 werd eerst een L-profiel geplaatst, dat te klein was om het pakket gevelopbouw af te dekken. Aansluitend werd dit aangepast met een bijkomende strook aluminium (vlakke plaat).

Er werd geen dikte van de lat opgelegd. De aannemer plaatste een conform zwart vlak profiel en zette dit vast zoals gevraagd. De uitvoering is na montage niet vervormd of losgekomen.

De uitvoering voldoet dus, is conform met wat opgelegd werd en moet dus niet aangepast worden.

De vorderingsstaat vermeldt voor de afwerking van dagkanten en zijkanten : "juiste prijsopgave na definitieve studie". Dit betekent dat er op het moment van de aanbesteding geen gegevens waren en dat dan ook geen prijs kon gegeven worden. De opmerking betekent evenwel dat de randafwerking afzonderlijk zal aangerekend worden.

Het bestek bevat geen beschrijving van een randafwerking, zodat de plaatsing van deze randafwerking mag aanzien worden als meerwerk.

8. De uitbekleding aan de binnenzijde is normaliter inbegrepen. Hiervoor is geen extra kost aan te rekenen;

Het bestek is zeer summier inzake beschrijving van de full glas balustrade :

26.1.1. BALUSTRADES

26.1.1.1. Balustrades terrassen

De glazen balustrades hebben een totale hoogte van **1,20 m**.

Het glasblad is gelaagd en thermisch gehard en wordt ingeklemd in een stalen voet die de volledige voorzijde van het balkon afdekt (inklemmingshoogte minimaal 20 cm), te bevestigen op de kopse kant van het balkon. De bovenzijde van de glazen balustrade wordt afgewerkt met een inox latje.

Technische fiche voorafgaand ter goedkeuring voor te leggen.

Referentie: Maene Boston, Dejong Lifefront (glas)

Ook de plangegevens brengen geen verduidelijking. De detaillering van de balustrade en aansluiting op de terrasplaat stemt niet overeen met de as built situatie.

Het is duidelijk dat er geen sprake is van uitbekleding aan de binnenzijde, zodat dit moet beschouwd worden als een meerwerk tegen betaling.

9. De aanrekening van supplementaire tegels voor de gevelbekleding is niet gerechtvaardigd;

In de nota van expert VANDENAMEELE dd. 16/08/2021, gevoegd bij de mail van Mter SPRIET van 17/08, wordt een wat onduidelijke uitleg verstrekt, die geen antwoord biedt op de vraag of de aannemer al dan niet recht had op een supplementaire vergoeding voor het (overmatig) snijverlies.

Het bestek levert terzake ook geen verduidelijking.

Normaliter wordt het snijverlies ingerekend in de eenheidsprijs van de aannemer. De situatie is anders indien het formaat van de tegel gewijzigd wordt na prijsofferte, waarbij er meer snijverlies optreedt, die door de aannemer niet kon voorzien worden. In dat geval is de verrekening van het snijverlies te verantwoorden.

B.4. Gebreken en technische verantwoordelijkheden

1. Ontbreken van ventilatie aan de bovenkant van de frontbekleding van de terrassen

Het ontbreken van de nodige ventilatie van de frontbekleding wordt als oorzaak van de vormveranderingen van deze bekleding weerhouden.

De uitbekleding van de frontzijde van de terrassen, met een balustrade in full glas is een complex gegeven, waarbij diverse uitvoeringen mekaar opvolgen en op mekaar afgesteld moeten zijn.

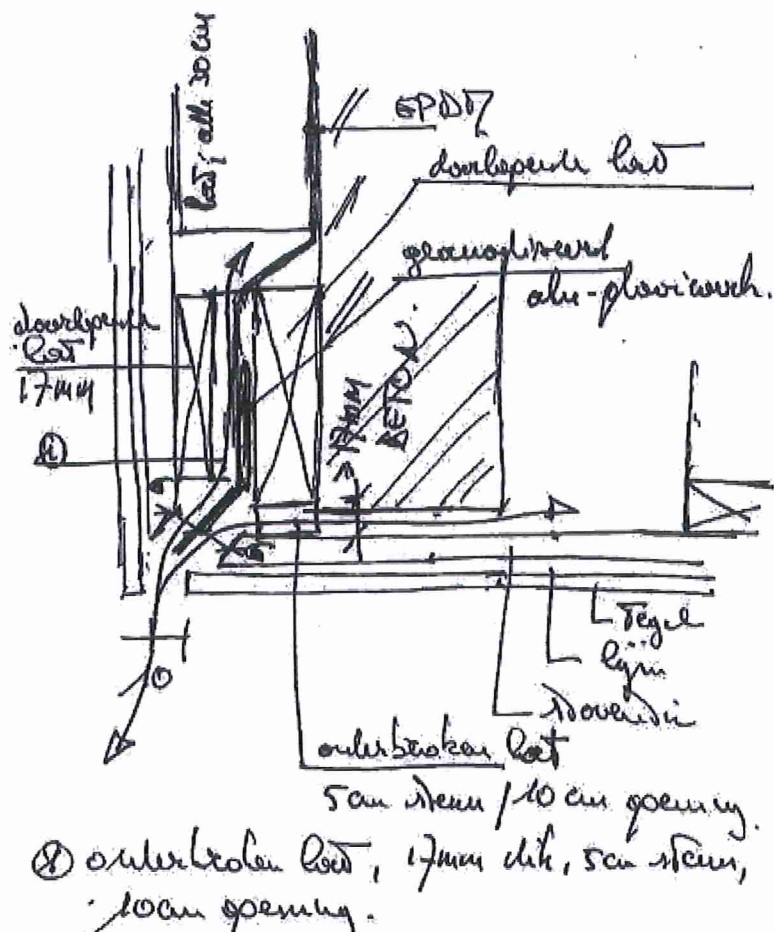


Deze foto geeft de moeilijkheidsgraad aan.

Ook onderstaande schets van de architect in werfverslag 11 toont de complexe uitvoering aan :

Details hoek balkonbekleding dient te zorgen voor de ventilatie van het plafond en het balkonfront + drainage van het water ter hoogte van het balkonfront.

Principe opbouw detail :



Eerst wordt de glashouder (het klemprofiel van de full glas balustrade) frontaal gemonteerd tegen de voorzijde van de betonnen terrasplaat. Vervolgens wordt een epdm-slabbe gemonteerd, samen met de timmerconstructie als drager van de Sto Ventec plaat, die drager is van de betegeling en vervolgens wordt de tegel verlijmd.

De glashouder werd geplaatst door NV LAMMERTYN. De uitlatting / draagstructuur werd geplaatst door BVBA MAUWS. Tegelbedrijf NUYTTENS (FACETWO) plaatste de betegeling. NV LAMMERTYN werkte vervolgens af met een alu afdekprofiel op het glasklemprofiel over de frontbekleding.

Teneinde de nodige ventilatie met luchtdoorstroming van onder naar boven te garanderen, moet zowel onderaan als bovenaan de mogelijkheid daartoe geboden worden door het voorzien van een luchtvoeg (zie Technische Voorlichting nr 243 van het WTCB).

Op bovenstaande schets is te zien dat deze luchtvoeg onderaan voorzien wordt; ze dient trouwens ook als ontwateringsvoeg. Echter bovenaan de frontzijde van de terrasplaat is geen verluchtingsvoeg aanwezig.

Deze verluchtingsvoeg bovenaan staat nergens vermeld en is ook niet uitgeschetst of uitgetekend in de voorliggende stukken van het dossier.

Er mag dus aangenomen worden dat daar geen aandacht aan besteed werd.

Het ontbreken van deze verluchtingsvoeg bovenaan is in eerste instantie een conceptueel gebrek. Daarnaast moet een uitvoerder weten dat hij de nodige verluchting maar kan bekomen door onder- én bovenaan verluchttingsvoegen te plaatsen. Tenslotte is duidelijk dat het ontbreken van dergelijke luchtvoeg niet vastgesteld werd bij werfcontrole.

De BVBA MAUWS heeft de Sto Ventec platen gemonteerd met speling tussen de bovenkant van de plaat en de bovenrand van het glasklemprofiel, wat correct is.

FACETWO (Tegelbedrijf NUYTTENS) lijmde de tegel op de Sto Ventec plaat tot op niveau bovenzijde van de glashouder, zodat bij montage van een afdekprofiel eveneens op niveau van de bovenzijde van het glasklemprofiel, de mogelijkheid tot bovenverluchting kortgesloten werd.

De architect, die in dergelijke complexe situaties een belangrijke rol heeft zowel in concept als in werfcontrole, heeft niet opgemerkt dat 1) de bovenverluchting nodig was en 2) niet werd uitgevoerd.

Bijgevolg adviseer ik volgende verdeling van de technische verantwoordelijkheden :

- 70 % ten laste van de architect (conceptfout en controlefout)
- 30 % ten laste van FACETWO / Tegelbedrijf NUYTTENS (uitvoeringsfout)

2. Druppelvorming aan rechter- en linkerzijde plafond inkom

Deze druppelvorming werd niet vastgesteld. Bovendien staat geenszins vast dat dit een gevolg zou zijn van een fout van een van de betrokken aannemers. Er kan enkel een voorbehoud geformuleerd worden.

3. Slordige versnijding silexbetontegels op de technische verdieping

Dit betreft een esthetisch gebrek ten laste van de aannemer die de tegels versneden heeft, vermoedelijk FACETWO.

4. Loszittende aftakdoos

In het dossier kont een foto voor die een open aftakdoos toont. Voor zover dit nog niet zou verholpen zijn, betreft het een klein gebrek, mogelijk als gevolg van vergetelheid. De hoofdaannemer kan hiervoor aangesproken worden.

5. Witte vlekken op alu profielen buitenschrijnwerk

Deze opmerking staat reeds gesignaleerd in juni 2017. Er zou hieraan nog geen gevolg zijn gegeven. Voor zover deze vlekken niet vermeld zouden staan op de plaatsbeschrijving voor de werken, gaat het om vervuiling die causaal is met de werken.

Dit betreft desgevallend de technische verantwoordelijkheid van de hoofdaannemer, met eventueel verhaal op zijn onderaannemer(s).

6. Foutief profiel voor bevestiging balustrade op bovenste balkon

Dit gegeven werd niet aangewezen bij de afstappingen, zodat hierover voorlopig geen advies kan verstrekt worden.

C. OPDRACHT 2

- ***De wijze van herstel van de gebeurlijke gebreken en de vastgestelde schade te beschrijven, de kostprijs hiervan te ramen en de gebeurlijke genotsderving, gebeurlijke gevolgschade en gebeurlijke minwaarde na uitvoering van de niet conforme werken te beschrijven en te ramen;***

C.1. Herstelwerken

1. Ontbreken van ventilatie aan de bovenkant van de frontbekleding van de terrassen

Teneinde een efficiënte ventilatie te realiseren, moet de bovenkant van de tegelbekleding van de fronten van de terrassen ingekort worden en moet een passend alu dekprofiel worden aangebracht, die de ventilatieopening niet afsluit.

Om de bovenrand van de betegeling vrij te maken, moet de glasbalustrade kennelijk gedemonteerd worden met wegname van het glas.

Een en ander noodzaakt toch de bouw van een vaste stelling.

De kosten worden als volgt geraamd :

Stelling	400 m ² à 15,00 €/m ²	6.000,00 €
Afzeilen stelling	400 m ² à 5,00 €/m ²	2.000,00 €
Kosten inname openbaar domein	forfait	1.500,00 €
Demontage balustrade en randprofiel	offerte LAMMERTYN	nog niet meegedeeld
Afkorten frontbekleding	6 u/verdiep x 8v x 45,00 €/u	2.160,00 €
Leveren en plaatsen nieuw plooirofiel	130 m à 65,00 €/m	8.450,00 €
Hermontage balustrade	offerte LAMMERTYN	nog niet meegedeeld

Stortkosten	forfait	150,00 €
Opkuisen gevel na de werken	forfait	1.000,00 €

Totaal excl. BTW

21.260,00 € + kostprijs de- en hermontage balustrade en randprofiel

Het ventilatieprofiel tussen terrashemelbekleding en schrijnwerk moet niet nodig vervangen worden, vermits er geen ventilatieprobleem werd vastgesteld voor de terrashemelbekleding.

2. Slordige versnijding silexbetontegels op de technische verdieping

De slordig versneden silexbetontegels moeten vervangen worden door tegels die machinaal met een waterzaag versneden zijn.

De kostprijs wordt als volgt begroot

loonkosten	6 u à 45,00 €/u	270,00 €
materiaalkosten*	forfait	150,00 €
Totaal excl. BTW		420,00 €

* Er kunnen twee versneden tegelstukken uit één tegel gehaald worden.

3. Witte vlekken op alu profielen

1 dag werk (8 u à 45,00 €/u) + materiaal	500,00 €
--	----------

4. Herstel van de terrashemelbekleding, beschadigd bij destructief onderzoek

Teneinde de onderliggende constructie na te zien en staalname van het hout te doen, werd een plafondbekleding lokaal beschadigd. De herstellkosten worden als volgt begroot :

loonkosten	6 u à 45,00 e/u	270,00 €
materiaalkosten	forfait	50,00 €
Totaal excl. BTW		320,00 €

5. Verstevigen leuning 10^{de} verdieping

loonkosten	6 u à 45,00 e/u	270,00 €
materiaalkosten	forfait	150,00 €
Totaal excl. BTW		420,00 €

6. Herstel gebroken beglazing 10^{de} verdieping

De vervangkost wordt forfaitair geraamd op (excl. BTW)	700,00 €
--	----------

7. Herstel glas in balustrade op verdieping 3, app. 0302

De vervangkost wordt forfaitair geraamd op (excl. BTW)	300,00 €
--	----------

8. Aftakdoos

Vervangen en monteren (voor zover nog niet uitgevoerd)	30,00 €
--	---------

9. Coördinatie en opvolging voor voormelde posten

Gelet op de moeilijkheidsgraad en het samenwerken van diverse stielkorpsen voor de problematiek van de geventileerde voorzetgevel aan de balkonterrassen, is coördinatie en controle aangewezen. Een marktconforme verloning bedraagt 8 % op de kostprijs van deze werken.

De overige ingrepen vergen geen specifieke coördinatie en er moet hiervoor dan ook geen coördinatiefee voorzien worden.

C.2. Niet uitgevoerde werken

Eisende partij vordert verrekening voor volgende niet uitgevoerde werken :

- Afscherming terras technische verdieping	1.218,00 €
- Plaatsen van 4 verluchtingen	584,00 €
- Reinigen gevel	1.378,37 €
- Anodisatie 1 tussenschot in min	73,60 €

Technisch advies

Ik verwijs vooreerst naar hoger in dit verslag onder B.3.

Afschermen terras technische verdieping

Als met afschermen het plaatsen van een (voorlopige) balustrade bedoeld wordt, dan werd deze wel degelijk geplaatst. De architect zou foto's hebben die aantonen dat er een voorlopige spijlenbalustrade was geplaatst op 27/04/2018.

Anderzijds vordert de aannemer een betaling voor het plaatsen van een spijltjesbalustrade als tijdelijke beveiliging van het 10^{de} verdiep ad 1.563,44 €. Is er hier sprake van dubbeltelling ?

De post "4 verluchtingen" slaat op art. 15.3. 'verluchttingsbuizen' van het bestek.

De niet-uitvoering werd niet ter plaatse aangeduid en dus ook niet vastgesteld. Ik meen dat dit tussen partijen onderling duidelijk fysisch kan vastgesteld worden en verrekend worden volgens de as built situatie. Voorlopig wordt een voorbehoud genoteerd.

Indien FACETWO factuur voorlegt van haar onderaannemer voor reiniging van de gevel, dan kan de kost hiervan gevorderd worden.

Er werd effectief 1 tussenschot minder geleverd (17 stuks in plaats van 18) zodat ook de kostprijs voor de anodisatie slechts voor 17 stuks kan aangerekend worden. Bijgevolg moet de vordering met 73,60 € eBTW verminderd worden.

C.3. Niet goedgekeurde / niet-conforme werken

Eisende partij vordert verrekening voor volgende niet conforme of niet goedgekeurde werken :

- Uitbreken plafond inkom – diende niet uitgebroken te worden	740,00 €
- Extra stalen steunbalk	1.413,00 €
- Geperforeerd profiel thv. de aansluiting terrashemel – raam	1.826,00 €
- Zijdelings profiel	3.379,59 €
- Uitbekleding onderzijde balustrade kant terrassen	7.254,71 €

- Extra hoeveelheid tegels	6.114,48 €
- Spijltjesbalustrade tijdelijke beveiliging 10 ^{de} verdieping	1.563,44 €
- Gegalvaniseerde balk ondersteuning balustrade 10 ^{de} verdieping	2.500,00 €
- Wijziging alu → hout	-12.362,32 €
- Verzinkte schroeven in plaats van inox schroeven	-500,00 €
- Esthetische minderwaarde tussenschotten	-1.319,20 €

Technisch advies

Ik verwijs vooreerst naar hoger in dit voorverslag onder B.3.

Uitbreken plafond inkom

De vordering kan toegekend worden.

Extra stalen steunbalk

Het gaat hier om een extra stalen frame voor windscherm op de 10^{de} verdieping.

De plaatsing van dit frame bleek een noodzaak tijdens de uitvoering van de werken teneinde een stabiele constructie te kunnen realiseren en dit was vooraf niet voorzien / niet voorzienbaar. Deze meerkost kan toegekend worden.

Geperforeerd profiel thv. aansluiting terrashemel – raam

Er ligt geen bewijs voor dat dit profiel werd geplaatst uit noodzaak omdat de randafwerking van de tegels ondermaats is, bijgevolg kan de vordering toegekend worden.

Zijdelings profiel

Er werd uitgevoerd wat door de architect in werfverslag gevraagd werd en de noodzaak tot plaatsen van dergelijk profiel kan niet uit het bestek afgeleid worden. Bijgevolg kan de vordering toegekend worden.

Uitbekleding onderzijde balustrade kant terrassen

Het bestek voorziet niet in dergelijke uitbekleding en de beschrijving van de balustrade is uiterst summier, zodat hier geen rekening mee kon gehouden worden bij de prijsbieding. De vordering betreft dus een te betalen meerwerk.

Extra hoeveelheid tegels

Het formaat van de tegels werd gewijzigd en is niet uitgevoerd volgens formaat beschreven in het bestek.

Onder art. 47.3.1. 'Keramische gevelbekleding' worden tegels tot afmetingen 100 x 300 cm beschreven.

Onder deelartikel 47.3.1.1. 'keramische gevelbekleding rechtstreeks verlijmd' wordt geen maatvoering opgegeven.

Onder art. 47.3.1.2. 'Keramische gevelbekleding verlijmd op isolatie' worden tegels met afmetingen 30 x 30 cm of 60 x 15 cm beschreven.

In art. 1, punt 4 van de aannemingsovereenkomst is sprake van tegels Kerlite 5 mm met een max. oppervlakte van 0,33 m².

In werfverslag 6 is sprake van een mogelijk vervanging van de tegels van 0,33 m² door tegels van 1,00 x 0,50 m.

De gedetailleerde meetstaat voorziet onder 47.3.1.1. 'keramische gevelbekleding rechtstreeks verlijmd' voor toepassing op het gevelmetselwerk en op prefab balkons.

De verwarring inzake maatvoering is dus troef.

Volgens de VME zou de wijziging van het tegelformaat gebeurd zijn op vraag van de aannemer. Hiervan vind ik geen schriftelijk spoor in de stukken.

Anderzijds is er ook geen schriftelijk spoor van een afspraak waarbij de effectief geleverde hoeveelheid zal verrekend worden.

Gebruikelijk dient de aannemer het snijverlies in te rekenen in de m²-prijs, zodat de netto geplaatste hoeveelheid (oppervlakte) aangerekend wordt.

De aannemer kan evenwel geen slachtoffer zijn van een gewijzigde keuze van tegelformaat die aanleiding geeft tot meer snijverlies, noch van een onduidelijke bestekbeschrijving, als zijn eenheidsprijs vooraf bepaald is op een bepaald formaat van tegel, waarbij er minder snijverlies is.

Vermits geen van beide partijen zijn gelijk bewijst, stel ik arbitrair voor dat de meerkost aan tegels ad 6.114,48 € bij helften verdeeld wordt over de bouwheer en de aannemer. Zo dit voorstel niet aanvaard wordt, zal de Rechtbank deze discussie moeten beslechten.

Spijltjesbalustrade tijdelijke beveiliging 10^{de} verdieping

Deze balustrade werd geplaatst omdat de definitieve balustrade niet klaar was.

Volgens verwerende partijen werd nodig gewacht met de afwerking van de 10^{de} verdieping omdat een verkoop in de maak was. Indien deze bewering kan aangetoond worden, meen ik dat de aannemer geen schuld van laattijdigheid draagt en is de vordering verantwoord.

Als de voorlopige balustrade nodig geplaatst werd omdat de werf niet tijdig af was door schuld van de aannemer, kan de kost voor het plaatsen van een voorlopige balustrade uiteraard niet aangerekend worden.

Gegalvaniseerde balk ter ondersteuning balustrade 10^{de} verdieping

Ook dit is een niet voorzien en wellicht ook niet voorzienbaar gegeven bij opmaak bestek en bij aanbesteding. Bijgevolg kon de aannemer de noodzaak hiertoe niet weten en is zijn vordering voor dit meerwerk zonder meer aanvaardbaar.

In de vorderingsstaat dd. 03/05/2018 op p. 6 staat de seunbalk ad 3.432,00 € niet opgenomen in de kolom totaal en wordt enkel de plaatsing in regie ad 1.958,00 € gevorderd.

In de aanname dat het hier niet gaat om een materiële fout, kan de plaatsingskost ad 1.958,00 € aanvaard worden.

De wijziging van uitvoering van alu draagconstructie naar houten drager werd aanvaard zonder voorwaarde van verrekening, zodat de vordering van prijsreductie ad 12.362,32 € (!) niet aan de orde is.

De uitvoering met niet-inox schroeven werd duidelijk aanvaard zonder voorwaarde van verrekening, zodat de vordering van prijsreductie ad 500,00 € niet aan de orde is.

De tussenschotten werden uitgevoerd met een beglazing in drie delen, waar kennelijk gevraagd werd de beglazing in één stuk uit te voeren. De gevraagde minderwaarde ad 20 % of 1.319,20 € is aanvaardbaar.

Besluit

Ik adviseer als volgt :

- | | |
|---|-------------|
| - Uitbreken plafond inkom : te verrekenen in meer | +740,00 € |
| - Extra stalen steunbalk : te verrekenen in meer | +1.413,00 € |

- Geperforeerd profiel thv. de aansluiting terrashemel – raam	+1.826,00 €
- Zijdelijks profiel	+3.379,59 €
- Uitbekleding onderzijde balustrade kant terrassen	+7.254,71 €
- Extra hoeveelheid tegels : 50 % x 6.114,48 €	+3.057,24 €
- Spijltjesbalustrade tijdelijke beveiliging 10 ^{de} verdieping	(+1.563,44 €)
- Gegalvaniseerde balk ondersteuning balustrade 10 ^{de} verdieping	+1.958,00 €
- Wijziging alu → hout	0,00 €
- Verzinkte schroeven in plaats van inox schroeven	0,00 €
- Esthetische minderwaarde tussenschotten	-1.319,20 €
 totaal te verrekenen in meer	 18.309,31 € (+ 1.563,44 €)

C.4. Gevolgschade – Minderwaarden

Na het uitvoeren van de nodige herstel- en aanpassingwerken is er geen blijvende minderwaarde te weerhouden.

Voor de tussenschotten, die beweerdelijk niet conform zijn aan het gevraagde, kan een minderwaarde ad 1.319,20 € aangenomen worden (zie onder C.3.).

Er is geen blijvende gevolgschade bij goede uitvoering van de herstelwerken en vervolledigingen.

C.5. Genotsderving

De contractuele uitvoeringstermijn van de renovatiewerken loopt tot 01/07/2017. Indien deze datum niet gehaald wordt, wordt een boete van 40,00 € per kalenderdag termijnoverschrijding per “niet normaal bruikbaar” appartement met zeezicht aangerekend.

Op datum van 01/07/2017 was de werf niet afgewerkt (de architect stelde vast dat de werken niet in staat van voorlopige oplevering waren; zie ook werfverslag nr. 21) en werd uitstel verleend tot april 2018.

Eisende partij VME Res. STRANDPALACE stelt dat de twee appartementen op de 10^{de} verdieping in de zomervakantie juli-augustus 2017 niet normaal bruikbaar waren omwille van het ontbreken van een glasbalustrade en ontbrekende terrastegels.

Op 30/06/2018 waren de terrassen van de 10^{de} verdieping nog niet voltooid (cfr. mail syndicus).

Er wordt dan ook een vergoeding gevorderd van 2 maanden onbruikbaarheid voor elk penthouse appartement ad 40,00 €/kalenderdag.

Dit betekent $2 \text{ (app)} \times 60^* \text{ (kalenderdagen)} \times 40,00 \text{ €/dag} = 4.800,00 \text{ €}$

* In de vordering van de VME volgens verslag CONDEK dd. 08/01/2021 worden verkeerdelijk 90 dagen gerekend.

Voor de overige appartementen vordert de VME een vergoeding “ex aequo et bono” van 5 dagen voor verstoring van het normaal gebruik van de appartementen te wijten aan de nog uit te voeren werken na 01/07/2017. Dit is dan $26 \text{ app.} \times 5 \text{ dagen} \times 40,00 \text{ €/dag} = 5.200,00 \text{ €}$.

Deze vorderingen lijken mij redelijk en aanvaardbaar, zodat ik adviseer dat de genotsderving $4.800,00 \text{ €} + 5.200,00 \text{ €} = 10.000,00 \text{ €}$ bedraagt.

D. OPDRACHT 3

- *De afrekening tussen partijen op te maken rekening houdend met de opgemaakte overeenkomsten, de contractueel gemaakte afspraken, de facturatie en de tot op heden gebeurlijk openstaande bedragen, de gebeurlijk uitgevoerde meerwerken, verrekeningen in min voor gebeurlijke foutief aangerekende meerwerken en/of gewijzigde uitvoering, evenals bovengenoemde gevolgen uit gebeurlijk vastgestelde gebreken*

D.1. BVBA FACETWO

Het aannemingscontract vermeldt een kostprijs van de werken ad 229.185,38 € + BTW met de vermelding "varianten inbegrepen".

FACETWO (en niet de aannemers die vermeld staan op de aannemingsovereenkomst) vordert voor de werken volgens (eind)vorderingsstaat dd. 03/05/2018 een bedrag van 253.356,94 € + BTW, als volgt samengesteld :

aangerekend met factuur 2016/27 dd. 31/03/2017	22.918,54 € + BTW
aangerekend met factuur 2018/1 dd. 18/09/2017	125.626,22 € + BTW
vorderingsstaat dd. 03/05/2018	104.812,18 € + BTW

Op basis van al het voorgaande kan volgend voorstel van afrekening tussen de VME Res. STRANDPALACE en BVBA FACETWO geadviseerd worden :

a. Totaal van de vordering van BVBA FACETWO 253.356,94 € + BTW

b. Niet uitgevoerde werken

- anodisatie van 1 tussenschot te veel aangerekend -72,60 € + BTW
- voorbehoud voor
 - afschermen terras 10^{de} verdieping -(1.218,00 € + BTW)
 - plaatsen van 4 verluchtingen -(584,00 € + BTW)
 - reinigen van de gevel
 - (het voorbehoud vervalt indien de aannemer de factuur van zijn onderaannemer VANDEWIELE-COUCKE voorlegt) -(1.378,37 € + BTW)

c. Niet-goedgekeurde, niet conforme werken

- Voorstel van herleiding van de kostprijs extra hoeveelheid tegels
50 % x 6.144,48 € -(3.057,24 € + BTW)

d. Herstel van gebreken

- Ontbreken van ventilatie aan de frontzijde balkonterrassen
-30 % x (21.260,00 € + kost de- en hermontage balustrades)
- Herstel gevolgschade
-30 % x (320,00 € + BTW) -96,00 € + BTW
- Coördinatie + opvolging herstel geventileerde frontzijde balkonterrassen
-8 % x 30 % x (21.260,00 € + kost de- en hermontage balustrades)

- Slordige versnijding silextegels 10^{de} verdieping -420,00 € + BTW
- Verwijderen van witte vlekken op alu -500,00 € + BTW
- Verstevigen leuning 10^{de} verdieping -420,00 € + BTW
- Herstel glas in balustrade 10^{de} verdieping -700,00 € + BTW
(balustrade uitgevoerd door derde aannemer, niet NV LAMMERTYN)
- Herstel gebroken beglazing balustrade app. 0302 -300,00 € + BTW
(met verhaal op onderaannemer LAMMERTYN)
- Vervangen en monteren aftakdoos -30,00 € + BTW
(voor zover dit nog niet zou zijn uitgevoerd)

e. Minderwaarde

Esthetische minderwaarde van de tussenschotten -1.319,20 €

f. Genotsderving

-10.000,00 €

g. Borgstelling

De aannemingsovereenkomst met de VME Res. STRANDPALACE voorziet in een borstelling ten belope van 5 % van de aannemingsom of dus 5 % x 229.185,38 € = 11.459,27 €.

Behoudens bewijs dat dit bedrag effectief als waarborg werd gesteld of gestort, (via bankwaarborg of borgstellingskas) heeft de bouwheer het recht op inhouding van de waarborgsom tot aan de voorlopige oplevering.

D.2. NV LAMMERTYN

De NV LAMMERTYN wordt geen technische verantwoordelijkheid voor gebreken toegewezen, maar zij dient in te staan voor een balustrade zonder gebreken (met uitzondering van de 10^{de} verdieping, waar de balustrade naar verluidt door een derde aannemer is uitgevoerd)

In die zin wordt de herstelkost voor gebroken beglazing (app. 0302) aan NV LAMMERTYN toegewezen.

De kostprijs wordt geraamd op 300,00 € + BTW.

De BVBA FACETWO zou momenteel nog een vergoeding van 32.111,10 € in hoofdsom verschuldigd zijn aan de NV LAMMERTYN (cfr. verklaring op de inleidende expertisevergadering).

D.3. BVBA MAUWS TOM

Er wordt geen technische verantwoordelijkheid weerhouden lastens deze onderaannemer. Hij heeft dus recht op integrale vergoeding van zijn prestaties en leveringen.

Er zou een openstaande factuurschuld zijn lastens BVBA FACETWO ten belope van 11.000,00 €.

D.4. Architectenbureau VERLINDE & Partners BVBA

Deze partij wordt voor 70 % technisch verantwoordelijk geacht voor de problematiek van het ontbreken van ventilatie aan de voorzetwand op de fronten van de balkonterrassen.

De schadeloosstelling ten opzichte van de VME Res. STRANDPALACE bedraagt :

- Ontbreken van ventilatie aan de frontzijde balkonterrassen
70 % x (21.260,00 € + kost de- en hermontage balustrades)
- Herstel gevolgschade
70 % x (320,00 € + BTW) 224,00 € + BTW
- Coördinatie + opvolging herstel geventileerde frontzijde balkonterrassen
8 % x 30 % x (21.260,00 € + kost de- en hermontage balustrades)

D.5. Overige partijen

Aan de overige partijen worden geen technische verantwoordelijkheden toegewezen. Hun kosten dienen vergoed te worden volgens de overeenkomsten met hun contractanten.

E. OPDRACHT 4

- ***Nazien of de voorlopige oplevering kon plaatsvinden op 30 juni 2017 zoals voorzien, zo niet te bepalen wanneer deze wel voor voorlopige oplevering in aanmerking zou kunnen komen, tenslotte de normale uitvoeringstermijn voor dergelijke werken te bepalen.***

De werken waren niet opleverbaar op de contractuele einddatum van 30/06/2017. Dit blijkt uit het verslag van de rondgang van de architect op 29/06/2017.

Op 16/04/2018 bevestigt de syndicus per aangetekend schrijven aan Tegelbedrijf NUYTTENS BVBA en JL-SOLUTIONS BVBA de hernieuwde datum van voorlopige oplevering op 28/04/2018.

Op die datum gaat de voorlopige oplevering niet door. Volgens standpunt van de VME baar zou de aannemer niet gereageerd hebben op de vraag tot samenkomst voor deze voorlopige oplevering.

Daartegenover stelt de aannemer dat hij meermaals de voorlopige oplevering aangevraagd heeft, waarbij deze telkens geweigerd werd (brief van Mter WAUTERS dd. 22/06/2021).

De appartementen op de verdiepingen met uitzondering van de technische verdieping waren in die mate afgewerkt dat ze sinds juli 2017 bruikbaar waren zonder noemenswaardige hinder.

De technische verdieping was niet afgewerkt, vermits er nog geen (definitieve) leuning stond. De definitieve leuning werd pas veel later (vermoedelijk najaar 2018) geplaatst.

De VME Res. STRANDPALACE legt een nota "leidraad voorbereidende rondgang tot voorlopige oplevering" voor (nota expertisebureau CONDEK dd. januari 2021). De olijsting van de gebreken wordt hoger in dit verslag behandeld.

Deze opmerkingen zijn niet van aard en omvang om de voorlopige oplevering te weigeren. Dit wordt ten andere erkend in de brief van de raadsman van de VME dd. 12/01/2021 :

Volgens mijn mandante zijn de werken inmiddels in staat van oplevering en kan steeds een rondgang daartoe worden georganiseerd, desgevallend terloops de expertise, waarbij mijn mandante opname vraagt van de als bijlage 1 gevoegde lijst van opmerkingen ten behoeve van de voorlopige oplevering.

De "bijgaande lijst" is de voormelde nota CONDEK dd. januari 2021 "leidraad voorbereidende rondgang tot voorlopige oplevering".

Vermits er sinds het najaar van 2018 tot heden geen werken meer werden uitgevoerd en in januari 2021 wordt bevestigd door de VME dat de werken in staat van voorlopige oplevering zijn, meen ik dat de werken reeds in staat van voorlopige oplevering verkeren sinds het najaar van 2018.

E.2. Normale uitvoeringstermijn

De aannemer heeft de werken aanvaard voor een bedrag van 229.185,38 € + BTW en vordert mits verrekening van meer- en minderwerken 253.356,94 € + BTW. Bijgevolg is de kostprijs van de werken volgens vordering in beperkte mate opgelopen ten opzichte van de contractprijs.

Vermits de aannemer zich contractueel geëngageerd heeft om de werken te voltooien tegen 01/07/2017, moet dit in redelijkheid haalbaar geweest zijn.

Er worden in de werfverslagen ook geen feitelijkheden vermeld die aan de basis zouden liggen van tijdsverlies voor uitvoering door externe factoren of eventuele overmacht.

Zelfs indien rekening gehouden worden met een verlenging van de uitvoeringstermijn in evenredigheid met de meerkost, zouden de werken eind september 2017 kunnen beëindigd zijn (in de maanden juli en augustus mag niet gewerkt worden aan de zeedijk).


Einde van het voorverslag.

Dit verslag bevat :

- 40 blz. voorverslag, genummerd 1 tot 40
- bijlage : fotoreportage dd. 15/09/2020 (2 blz., 10 opnamen)

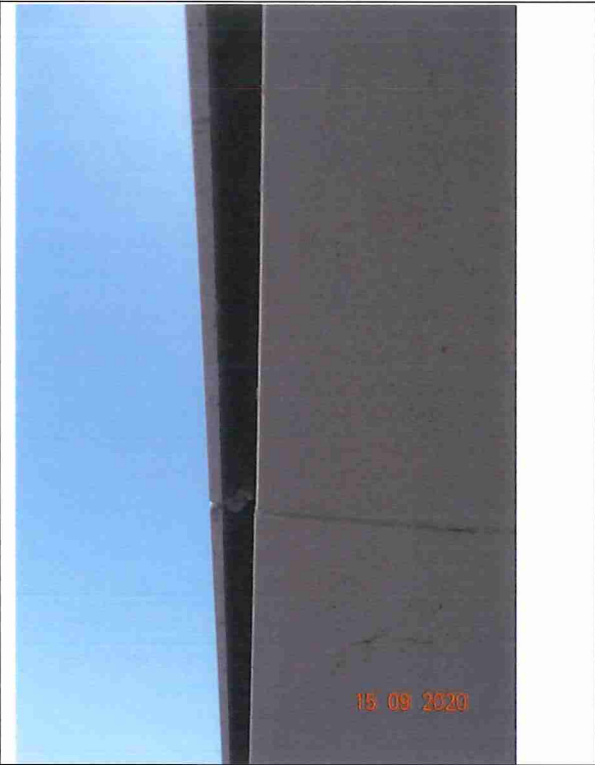
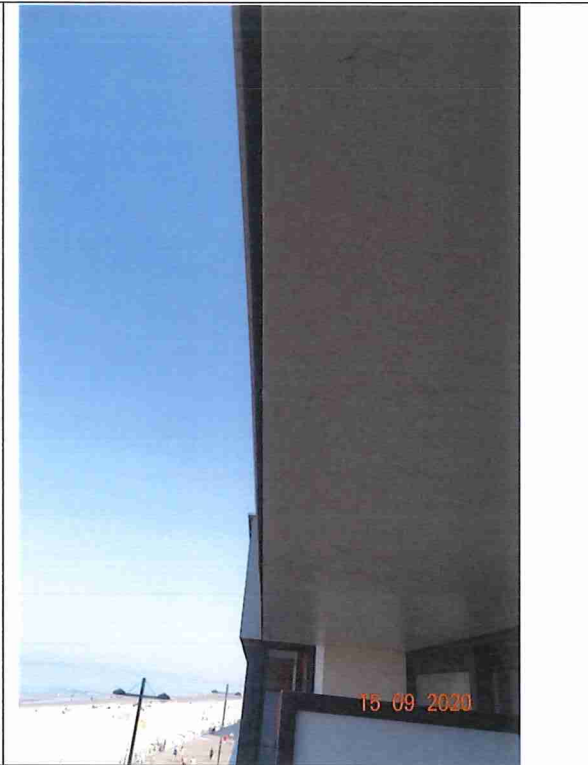


Dit verslag wordt met gewone postzending aan partijen en per e-mail aan de raadslieden en de Rechtbank verstuurd op 20/08/2021. Partijen worden verzocht hun eventuele opmerkingen schriftelijk en gemotiveerd mee te delen tegen uiterlijk 20/09/2021. Dan volgt een repliektermijn tot uiterlijk 15/10/2021. Na deze datum zal het eindverslag opgemaakt worden.







In de brief van Mter HERMAN dd. 22/06/2021 wordt gesuggereerd om na het voorverslag een verzoeningsbijeenkomst te organiseren. Ik ben daartoe uiteraard bereid en wacht een eventuele bevestiging van dit verzoek in.



Deconinck I. ir. arch.
Gerechtsdeskundige FOD Justitie Nationaal register EXP-2027296
Veurne, 20 augustus 2021

origineel / kopie

	
<p>1 – De terrashemelbekleding is vlak en horizontaal, maar de frontbekleding buikt ...</p>	<p>2 - ... wat uit en de open voeg tussen beide varieert in breedte</p>
	
<p>3 – De EPDM-verdichting is verlijmd op een alu Z-profiel onderaan. De voorzijde van het Z-profiel ligt in eenzelfde verticaal vlak als ...</p>	<p>4 - ... de rand van de tegel aan de hemelzijde. Tussen houten lat en epdm is er plaats voor aflopend water</p>

	
<p>5 – De tegel draagt vrij over een hoogte van ongeveer 4 cm en is voor de rest verlijmd op de Sto Ventec plaat</p>	<p>6 – Bovenaan sluit het alu afdekprofiel aan tegen de tegel, zodat er geen verticale ventilatie mogelijk is</p>
	
<p>7 – Het L-profiel sluit aan tegen de glashouder. Via de open voegen tussen de glasplaten is er waterinfiltratie, dat moet afgevoerd worden</p>	<p>8 – Afdekprofiel met sleufgaten tussen het gevelschrijnwerk en de hemelbekleding</p>
	
<p>9 – Draagstructuur van de terrashemelbekleding</p>	<p>10 – Afhangende tegel van de hemelbekleding : de Sto Ventec plaat is correct op positie, maar de tegel is door zijn gewicht uitgezakt voor de uitharding van de tegellijm</p>