

**ir. S. Pieters**  
expert  
0497/47 69 67

**ir. K. Van de Velde**  
expert  
0477/22 34 38

**ir. W. De Keyser**  
expert  
0476/40 23 26

Brugge, 16/02/2023

**Aan VME Strandpalace**

p/a La Plage, syndicus

Distellaan 34

8434 Westende

T.a.v. Dhr. Frank Rouseré

Per post en per mail: [laplage@era.be](mailto:laplage@era.be)

**Aan Wanted Law Brugge bv**

Gulden Vlieslaan 28

8000 Brugge

Ref. JV-2019-7177

T.a.v. Mr. Joachim Vanspeybrouck

Per mail: [joachim@wanted.law](mailto:joachim@wanted.law)

**O. Ref.: 19S/PR/Strandpalace/ge**

**Betreft: Gerechtsexpertise: Res. Strand Palace – Westende – evaluatie gevelrenovatie -  
bijstand met het oog op de voorlopige oplevering**

Geachte Heer Rouseré,  
Geachte Meester Vanspeybrouck,

We verwijzen naar het eindverslag van de deskundige d.d. 6 juni 2022. Wij wensen volgende opmerkingen/aanvullingen te formuleren op het eindverslag

*Opmerkingen/aanvullingen*

Aanpassing begroting t.g.v. stijgende bouwrijzen

Sinds de oorlog in Oekraïne wordt de bouwsector geconfronteerd met zeer hoge prijsstijgingen voor materialen en personeelskosten. Deze immense stijgingen zijn het gevolg van een schaarste aan grondstoffen enerzijds en de belangrijke stijging van de energiekosten anderzijds.

In het eindverslag van de deskundige is de begroting nog steeds gebaseerd op tarieven die dateren van eind 2020. De deskundige hanteerde in zijn herstelbegroting immers de tarieven die opgegeven waren in ons schrijven van 8 januari 2021.

Gelet op de belangrijke prijsstijgingen van de laatste jaren (corona en oorlog Oekraïne) zijn de opgenomen tarieven geenszins actueel. Om de prijzen te actualiseren is een verhogingspercentage toe te passen. We baseren ons hiervoor op de ABEX-index:

- Abex op 1 juli 2020: **847**
- Abex op 1 januari 2023: **1.003**

Op basis van bovenstaande is een toeslag van **18,42 %** toe te passen op de herstellkosten van het eindverslag om tot een actuele herstellkost (i.e. anno 2023) te komen.

#### Verzinkte ondersteuningsbalk

De deskundige bevestigt dat een standaard galvanisatie niet voldoet in de huidige toepassing. In het eindverslag meldt de deskundige dat hiervoor een voorbehoud kan geformuleerd worden. Gelet op de falings van de aannemer heeft een dergelijk voorbehoud geen waarde. Om dit recht te zetten, zal een bijkomende coating aangebracht moeten worden. We begroten het aanbrenge van een nieuwe coating op de gegalvaniseerde ligger op € 1.250,00. Deze kost is toe te voegen aan de rubriek “herstelling van gebreken” en is 100% ten laste van de aannemer.

#### Profiel aansluiting plafondtegels/raamkader

Onder het punt 16 van het verslag van de rondgang tot poging voorlopige oplevering wordt melding gemaakt van het probleem van de aansluiting tussen de plafondtegels van de terrassen en de raamkaders. Indien de aansluiting tussen de plafondtegels en de raamkader niet gebrekkig was, zou de architect hierover geen opmerking maken in het werfverslag en in het verslag van de rondgang tot voorlopige oplevering.

De opmerking behoeft een oplossing, vermits dit door de architect als een gebrek werd bestempeld. Passend in het architecturale ontwerp stelde de architect voor om een profiel aan te brengen om de gebrekkige uitvoering van de aannemer weg te werken. Dat de kosten voor het oplossen van de gebrekkige uitvoering een last is van de aannemer, is een evidentie. De aannemer paste zijn gebrekkige uitvoering aan. Vooraf maakte de aannemer geen melding dat het plaatsen

van het aluminium profiel een meerkost was, evenmin diende de aannemer vooraf een verrekening in.

De kosten voor het aanpassen van de gebrekkige uitvoering kan niet ten laste van de VME gelegd worden. Het is immers evident dat het aanpassen van een gebrekkige uitvoering niet aangerekend kan worden aan de bouwheer.

In de eindafrekeningen dient de desbetreffende kost in mindering gebracht te worden.

#### Afwerking zijgevel aluminium lat

De deskundige bevestigt dat de uitvoering zoals beschreven, i.e. L-profiel met een zwarte lat met blindnagels, *in situ* niet is vastgesteld. De vervorming van deze afwerkingslat kan enkel bij warm weer vastgesteld worden.

Voor zover deze vervorming geen duurzaamheidsprobleem is, is dit minstens een esthetisch probleem. Een minwaarde van 10 %, i.e. € 338, is in deze een billijke benadering. Dit is toe te voegen aan de rubriek “minwaarden”.

#### Wijziging aluminiumdrager naar houtconstructie + verbindingen

De deskundige stelt een minwaarde voor ten belope van € 10.000. Deze minwaarde is op te nemen in de eindafrekening.

#### Demontage en montage leuning

De deskundig begroot deze schade op € 18.200,00 excl. BTW. Deze kost is op te nemen in de eindafrekening. Ook op dit bedrag is het percentage opvolging, coördinatie en veiligheidscoördinatie toe te passen.

#### Veiligheidscoördinator – coördinatie en opvolging werken

Vermits de werken uitgevoerd zullen worden door diverse aannemers, verplicht de regelgeving de tussenkomst van een veiligheidscoördinator. Deze kost zit niet begrepen in de coördinatie en opvolgingskost en is nog afzonderlijk aan te rekenen. In het eindverslag van de deskundige komt dit punt niet aan bod. Wij begroten deze kost op 2% van de totale herstellingswerken.

De toeslag voor coördinatie en opvolging van de herstellingswerken is op de totaliteit van de herstellingswerken toe te passen en niet louter op de herstellingskosten van € 39.460 voor het aanpassen van de gevel.

### Herstel destructief onderzoek

De aannemer had zich geëngageerd om de locaties te herstellen waar er destructief onderzoek uitgevoerd geweest is. Door het faillissement van de aannemer dienen deze herstellingen nog uitgevoerd te worden. Deze kosten zijn niet opgenomen in het eindverslag van de deskundige.

Wij begroten deze kosten als volgt:

- Prestaties: 1 man x 4 uur x 50 €/u =	€ 200,00
- Materiaal:	<u>€ 50,00</u>
Totaal:	€ 250,00

Deze kost is aan te rekenen *in solidum*, minstens volgens de verdeelsleutel van de deskundige

### PID-dossier

In het eindverslag van de deskundige is geen rubriek opgenomen m.b.t. het ontbreken van het PID-dossier. Met de faling van de aannemer zal deze door de VME zelf moeten gereconstrueerd worden. Gelet op dit post factum werk, waarbij de VME alle stukken zal moeten opsporen om het PID samen te kunnen stellen, rekenen wij hiervoor onderstaande kost aan:

- Post factum samenstellen PID-dossier: 40 u x 115 €/u =	€ 4.600,00
- Diversen: afdrukken, ...:	<u>€ 400,00</u>
Totaal:	€ 5.000,00

### *Afrekening tussen partijen*

De begroting en eindafrekening in het eindverslag van de deskundige zijn overeenkomstig bovenstaande aanvullingen en bemerkingen aan te passen.

Onderstaand de samenvattende tabel van de niet uitgevoerde werken, de niet goedgekeurde werken, geactualiseerde herstellingskosten, de esthetische minwaarde, de genotsderving en de technische minwaarde.

Omschrijving	Kost	Verhoging ABEX	Actuele kost
b. Niet uitgevoerde werken	€ 3.252,97	0,00%	€ 3.252,97
<b>Subtotaal:</b>			<b>€ 3.252,97</b>
c. Niet goedgekeurde werken			
extra hoeveelheid tegels	€ 6.144,48	0,00%	€ 6.144,48
aansluitprofiel ramen-plafond terras	€ 1.826,00		€ 1.826,00
<b>Subtotaal:</b>			<b>€ 7.970,48</b>
d. Herstel van gebreken			
ontbreken ventilatie	€ 39.460,00	18,42%	€ 46.728,53
herstel gevolgschade	€ 320,00	18,42%	€ 378,94
slordig versnijden silextegels	€ 420,00	18,42%	€ 497,36
verwijderen witte vlekken	€ 500,00	18,42%	€ 592,10
verstevingen leuning 10de verdieping	€ 420,00	18,42%	€ 497,36
herstel gals in balustrade 10de verdieping	€ 700,00	18,42%	€ 828,94
herstel gebroken glas balustrade app 0302	€ 300,00	18,42%	€ 355,26
vervanging en monteren aftakdoos	€ 30,00	18,42%	€ 35,53
demontage en montage leuning	€ 18.200,00	18,42%	€ 21.552,44
herstel coating gegalvaniseerd profiel 10de verdieping	€ 1.055,56	18,42%	€ 1.250,00
coördinatie en opvolging (8%) - (verdeling 10/90)	€ 4.638,40	18,42%	€ 5.492,79
coördinatie en opvolging (8%) - (100% aannemer)	€ 274,05	18,42%	€ 324,52
veiligheidscoördinatie (2%) - verdeling 10/90	€ 1.159,60	18,42%	€ 1.373,20
veiligheidscoördinatie (2%) -100 % aannemer)	€ 68,51	18,42%	€ 81,13
herstel destructief onderzoek	€ 250,00	0,00%	€ 250,00
post factum opmaak PID-dossier	€ 5.000,00	0%	€ 5.000,00
<b>Subtotaal:</b>			<b>€ 85.238,12</b>
e. Esthetische minwaarde			
Minwaarde tussenschotten	€ 1.319,20	0,00%	€ 1.319,20
Minwaarde aluprofiel zijgevels	€ 338,00	0,00%	€ 338,00
<b>Subtotaal:</b>			<b>€ 1.657,20</b>
f. Genotsderving	€ 10.000,00	0,00%	€ 10.000,00
<b>Subtotaal:</b>			<b>€ 10.000,00</b>
g. Borgstelling	€ 11.459,27		€ 11.459,27
<b>Subtotaal:</b>			<b>€ 11.459,27</b>
h. Minwaarden			
wijziging aluminium-hout + bevestigingen	€ 10.000,00	0%	€ 10.000,00
<b>Subtotaal:</b>			<b>€ 10.000,00</b>
<b>Totaal</b>	<b>€ 117.136,04</b>		<b>€ 129.578,04</b>

Vertrekkende van bovenvermelde samenvattende tabel komen wij tot volgende afrekening tussen partijen waarbij de niet-uitgevoerde werken, niet-goedgekeurde werken, niet-conforme werken in mindering moet worden gebracht van de aannemingsprijs aan 100% en het aan de aannemer is om deze door te rekenen aan de architect.

Gezien de samenloop van de fouten en het feit dat deze samen onlosmakelijk hebben bijgedragen tot de schade (zie ook de bevindingen van de gerechtsdeskundige) is prioritair een *in solidum* veroordeling aan de orde.

Dit biedt in eerste instantie het volgende resultaat voor aannemer en architect in de hypothese dat de VME de aannemer en architect contractueel al zou moeten betalen wat gezien het gebrek aan oplevering minstens betwistbaar is:

Hierbij moet wel rekening gehouden worden dat de gerechtsdeskundige vertrok van het totaalbedrag van de werken zodat ook de reeds betaalde sommen ad. 148.544,73 EUR (excl. BTW) hiervan in mindering moeten worden gebracht zodat al een tegoed bestaat in de hoofde van de VME, los van de bijkomende vordering die de VME kan stellen (intresten, kosten, gerechtskosten e.d.m.).

## Afrekening aannemer – VME (in solidum)

<b>Afrekening aannemer - VME</b>	
<b>Omschrijving</b>	<b>Bedrag</b>
<b>a. Totale vordering aannemer</b>	<b>€ 253.356,94</b>
<b>b. Niet uitgevoerde werken</b>	
anodisatie	-€ 72,60
afschermen terras	-€ 1.218,00
plaatsen verluchtingen	-€ 584,00
reinigen gevel	-€ 1.378,37
Subtotaal:	<b>-€ 3.252,97</b>
<b>c. Niet goedgekeurde werken</b>	
extra hoeveelheid tegels	-€ 6.144,48
aansluitprofiel ramen-terrasplafond	-€ 1.826,00
Subtotaal:	<b>-€ 7.970,48</b>

<b>d. Herstel van gebreken</b>	
ontbreken ventilatie	-€ 39.460,00
herstel gevolgschade	-€ 320,00
slordig versnijden silextegels	-€ 420,00
verwijderen witte vlekken	-€ 500,00
verstevingen leuning 10de verdieping	-€ 420,00
herstel gals in balustrade 10de verdieping	-€ 700,00
herstel gebroken glas balustrade app 0302	-€ 300,00
vervanging en monteren aftakdoos	-€ 30,00
demontage en montage leuning	-€ 18.200,00
prijshoogte op bovenstaande posten (18,42%)	-€ 11.116,47
herstel coating gegalvaniseerd profiel 10de verdieping	-€ 1.250,00
coördinatie en opvolging (8% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 5.817,32
veiligheidscoördinatie (2% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 1.454,33
herstel destructief onderzoek (90% van € 250,00)	-€ 250,00
post factum opmaak PID-dossier	-€ 5.000,00
<b>Subtotaal:</b>	<b>-€ 85.238,12</b>
<b>e. Esthetische minwaarde</b>	
Minwaarde tussenschotten	-€ 1.319,20
Minwaarde aluprofiel zijgevels	-€ 338,00
<b>Subtotaal:</b>	<b>-€ 1.657,20</b>
<b>f. Genotsderving</b>	
genotsderving	-€ 10.000,00
<b>Subtotaal:</b>	<b>-€ 10.000,00</b>
<b>g. Borgstelling</b>	
borgstelling	-€ 11.459,27
<b>Subtotaal:</b>	<b>-€ 11.459,27</b>
<b>h. Minwaarden</b>	
wijziging aluminiumprofielen => hout gevel	-€ 10.000,00
<b>Subtotaal:</b>	<b>-€ 10.000,00</b>
<b>Totaal te vorderen (excl. BTW)</b>	<b>€ 123.778,90</b>

### Afrekening architect – VME (in solidum)

Voor de berekening van zijn ereloon vertrok de architect van de totaalvordering van de aannemer ten belope van € 247.139,86 (excl. BTW). Echter dient deze totaalvordering gecorrigeerd te worden met de minwerken, de niet goedgekeurde werken, de niet uitgevoerde werken en de esthetische minwaarden. Worden deze elementen in rekening gebracht, dan wordt de maximale totaalvordering € 230.476,29 (excl. BTW). Dit geeft een verschil van € 16.663,57 (excl. BTW). Het ereloon op dit verschil is in mindering te brengen.

In analogie met de afrekening met de aannemer worden de diverse aanvullingen conform bovenstaande in rekening gebracht in de afrekening met de architect.

Aangezien er normaal gezien een *in solidum* veroordeling voor alle schade zal uitgesproken worden, is het duidelijk dat de architect geen tegoed zal hebben.

Verder formuleren wij voorbehoud voor wat betreft de onderdelen van de berekening van het ereloon van de architect. Er wordt verwezen naar een contract, doch dit werd nooit voorgelegd zodat onderstaande berekening gebeurt onder voorbehoud voor nazicht van het contract om te kijken of de architect gerechtigd is op elk van die onderdelen.

Hierna volgt enerzijds de berekening van de maximale kost van bouwwerken en anderzijds het absoluut maximum dat de architect zou kunnen vorderen in de hypothese dat de vordering beantwoordt aan geldig gesloten architectenovereenkomst en de Rechtbank een *in solidum* veroordeling zou weerhouden, zoals te verwachten valt.

Afrekening architect - VME	
Omschrijving	Bedrag
<b>Bepaling totale vordering aannemer</b>	
a. Totale vordering aannemer	<b>€ 253.356,94</b>
b. Niet uitgevoerde werken	-€ 3.252,97
c. Niet goedgekeurde werken	
extra hoeveelheid tegels	-€ 6.144,48
aansluitprofiel ramen-terrasplafond	-€ 1.826,00
Subtotaal:	-€ 7.970,48
d. Esthetische minwaarde	
Minwaarde tussenschotten	-€ 1.319,20
Minwaarde aluprofiel zijgevels	-€ 338,00
Subtotaal:	-€ 1.657,20
e. Minwaarden	
wijziging aluminiumprofielen => hout gevel	-€ 10.000,00
Subtotaal:	-€ 10.000,00
<b>Aanvaardbare totaalvordering aannemer:</b>	<b>€ 230.476,29</b>



<b>Afrekening architect</b>	
<b>te vorderen door architect</b>	
forfaitaire kosten	€ 8.750,00
5% op kostprijs werken	€ 11.523,81
voorzien verrekeringen	€ 2.626,00
bureelvergoeding	€ 1.144,99
<b>Subtotaal:</b>	<b>€ 24.044,81</b>
Reeds gefactureerd en voldaan	<b>-€ 11.024,00</b>
<b>d. Herstel van gebreken</b>	
ontbreken ventilatie	-€ 39.460,00
herstel gevolgschade	-€ 320,00
demontage en montage leuning	-€ 18.200,00
prijsverhoging op bovenstaande posten (18,42%)	-€ 10.679,92
coördinatie en opvolging (8% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 5.492,79
veiligheidscoördinatie (2% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 1.373,20
herstel destructief onderzoek	-€ 250,00
<b>Subtotaal:</b>	<b>-€ 75.775,91</b>
<b>Totaal te vorderen (excl. BTW)</b>	<b>-€ 62.755,10</b>

Hier wordt van uitgegaan dat de kost voor de extra hoeveelheid tegels rechtstreeks door de aannemer wordt aangerekend aan de architect. Derhalve treedt de VME niet op als tussenpersoon.

Indien de VME toch als tussenpersoon moet fungeren voor de teveel aangerekende tegels (waartoe geen enkele grondslag bestaat) en bijgevolg de helft van de tegels moet doorfactureren aan de architect, dan dient de helft van het totaalbedrag “extra hoeveelheid tegels” in mindering worden gebracht van bovenstaand bedrag, wat komt op een finaal te vorderen bedrag door de architect van - € **59.682,86** (excl. BTW).

Volledigheidshalve indien de percentages uit het expertiseverslag weerhouden zouden worden, zou conform de geactualiseerde een aangevulde schadebegroting de volgende afrekening tussen partijen van toepassing zijn:

## Afrekening aannemers volgens aansprakelijkheidsverdeling gerechtsdeskundige

<b>Afrekening aannemer - VME</b>	
<b>Omschrijving</b>	<b>Bedrag</b>
<b>a. Totale vordering aannemer</b>	<b>€ 253.356,94</b>
<b>b. Niet uitgevoerde werken</b>	
anodisatie	-€ 72,60
afschermen terras	-€ 1.218,00
plaatsen verluchtingen	-€ 584,00
reinigen gevel	-€ 1.378,37
Subtotaal:	<b>-€ 3.252,97</b>
<b>c. Niet goedgekeurde werken</b>	
extra hoeveelheid tegels (50%)	-€ 3.072,24
aansluitprofiel ramen-terrasplafond	-€ 1.826,00
Subtotaal:	<b>-€ 4.898,24</b>
<b>d. Herstel van gebreken</b>	
ontbreken ventilatie (90%)	-€ 35.514,00
herstel gevolgschade (90%)	-€ 288,00
slordig versnijden silextegels	-€ 420,00
verwijderen witte vlekken	-€ 500,00
verstevigingen leuning 10de verdieping	-€ 420,00
herstel gals in balustrade 10de verdieping	-€ 700,00
herstel gebroken glas balustrade app 0302	-€ 300,00
vervanging en monteren aftakdoos	-€ 30,00
demontage en montage leuning (90%)	-€ 16.380,00
prijsverhoging op bovenstaande posten (18,42%)	-€ 10.048,48
herstel coating gegalvaniseerd profiel 10de verdieping	-€ 1.250,00
coördinatie en opvolging (8% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 5.268,04
veiligheidscoördinatie (2% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 1.317,01
herstel destructief onderzoek (90% van € 250,00)	-€ 225,00
post factum opmaak PID-dossier	-€ 5.000,00
Subtotaal:	<b>-€ 77.660,53</b>
<b>e. Esthetische minwaarde</b>	
Minwaarde tussenschotten	-€ 1.319,20
Minwaarde aluprofiel zijgevels	-€ 338,00
Subtotaal:	<b>-€ 1.657,20</b>
<b>f. Genotsderving</b>	
genotsderving	-€ 10.000,00
Subtotaal:	<b>-€ 10.000,00</b>
<b>g. Borgstelling</b>	
borgstelling	-€ 11.459,27
Subtotaal:	<b>-€ 11.459,27</b>

h. Minwaarden	
wijziging aluminiumprofielen => hout gevel	-€ 10.000,00
Subtotaal:	-€ 10.000,00
<b>Totaal te vorderen (excl. BTW)</b>	<b>€ 134.428,73</b>

## Afrekening architect volgens aansprakelijkheidsverdeling gerechtsdeskundige

Afrekening architect - VME	
Omschrijving	Bedrag
<b>Bepaling totale vordering aannemer</b>	
a. Totale vordering aannemer	€ 253.356,94
b. Niet uitgevoerde werken	-€ 3.252,97
c. Niet goedgekeurde werken	
extra hoeveelheid tegels (50%)	-€ 3.072,24
aansluitprofiel ramen-terrasplafond	-€ 1.826,00
Subtotaal:	-€ 4.898,24
e. Esthetische minwaarde	
Minwaarde tussenschotten	-€ 1.319,20
Minwaarde aluprofiel zijgevels	-€ 338,00
Subtotaal:	-€ 1.657,20
h. Minwaarden	
wijziging aluminiumprofielen => hout gevel	-€ 10.000,00
Subtotaal:	-€ 10.000,00
<b>Aanvaardbare totaalvordering aannemer:</b>	<b>€ 233.548,53</b>
<b>Afrekening architect</b>	
<b>te vorderen door architect</b>	
forfaitaire kosten	€ 8.750,00
5% op kostprijs werken	€ 11.677,43
voorzienere verrekningen	€ 2.626,00
bureelvergoeding	€ 1.152,67
Subtotaal:	€ 24.206,10
Reeds gefactureerd en voldaan	-€ 11.024,00
c. Niet goedgekeurde werken	
extra hoeveelheid tegels	-€ 3.072,24

d. Herstel van gebreken	
ontbreken ventilatie (10%)	-€ 3.946,00
herstel gevolgschade (10%)	-€ 32,00
demontage en montage leuning (10%)	-€ 1.820,00
prijsverhoging op bovenstaande posten (18,42%)	-€ 1.067,99
coördinatie en opvolging (8% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 549,28
veiligheidscoördinatie (2% op actuele prijzen herstellingen)	-€ 137,32
herstel destructief onderzoek (10% van € 250,00)	-€ 25,00
<b>Subtotaal:</b>	<b>-€ 7.577,59</b>
<b>Totaal te vorderen (excl. BTW)</b>	<b>€ 2.532,27</b>

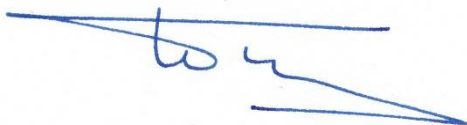
Bij dit alles moet daarenboven rekening gehouden worden met de expertisekost ten belope van 9.318,21 EUR.

.../...

Wij houden ons uiteraard ter beschikking voor verdere technische ondersteuning in dit dossier.

Wij wensen er u goede ontvangst van bovenstaand schrijven en, gevoelig aan uw vertrouwen, tekenen wij, Geachte Heer Rouseré, Geachte Meester Vanspeybrouck,

Met achtingsvolle groeten,



ir. Stéphane Pieters  
Expert