

Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afd. BRUGGE
AR 17/2899/A

**DE BAES Joris / VME Residentie WEST-END / NV BODIMA /
NV ALBITUM / BVBA DE PICKER / NV ALUFORM**

**DESKUNDIGENVERSLAG
DEEL I – VOORVERSLAG**

Bij beschikking dd. 03/04/2019 werd ondergetekende, DECONINCK Ignace, burgerlijk ingenieur-architect, gerechtsdeskundige FOD Justitie Nationaal register EXP-2027296, kantoorhoudende Zuidburgweg 4 te 8630 Veurne, aangesteld als deskundige door de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen afdeling Brugge 4^{de} kamer

In volgende zaak

DE BAES Joris, bouwkundig ingenieur, wonende te 8500 Kortrijk, Wijngaardstraat 15/24, KBO nr. 0809.227.844;

eiser,

hebbende als raadsman Mter CRUTELLE, advocaat te 8000 Brugge, Filips de Goedelaan 11;

tegen

Vereniging van Mede-eigenaars residentie WEST-END, met zetel te 8434 Middelkerke, Koning Ridderdijk 29-30, KBO nr. 0459.210.767, vertegenwoordigd door haar syndicus BVBA IMASBO, Gerststraat 14 te 8434 Middelkerke, KBO nr. 0459.210.767;

verweester,

hebbende als raadsman Mter DE VISSCHER, advocaat te 8000 Brugge, Ezelstraat 25;

mede inzake,

NV BODIMA, vennootschap naar Belgisch recht KBO nr. 0403.705.486, met zetel te 2240 Zandhoven, Nijverheidsweg 1;

vrijwillig tussenkomende,

hebbende als raadsman Mter HERBRANT, advocaat te 9880 Aalter, Steenweg op Deinze 43b;

en in de zaak

NV BODIMA, vennootschap naar Belgisch recht KBO nr. 0403.705.486, met zetel te 2240 Zandhoven, Nijverheidsweg 1;

eiseres in gedwongen tussenkomst en vrijwaring,

hebbende als raadsman Mter HERBRANT, advocaat te 9880 Aalter; Steenweg op Deinze 43b;

tegen

NV ALBITUM, met vennootschapszetel te 2550 Kontich, Michel Geysmansstraat 3, KBO nr. 0459.895.608;

verweerster in eerste gedwongen tussenkomst,

hebbende als raadsman Mter DE SMET, advocaat te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417;

en in de zaak

NV BODIMA, vennootschap naar Belgisch recht KBO nr. 0403.705.486, met zetel te 2240 Zandhoven, Nijverheidsweg 1;

eiseres in tweede gedwongen tussenkomst en vrijwaring,

hebbende als raadsman Mter HERBRANT, advocaat te 9880 Aalter; Steenweg op Deinze 43b;

tegen

DE PICKER BVBA, vennootschapszetel te 9910 Knesselare, Hoekestraat 71, KBO nr. 0421.966.826;

verweerster in tweede gedwongen tussenkomst en vrijwaring,

hebbende als raadsman Mter DE NEVE, advocaat te 9910 Knesselare, Urselseweg 63;

mede inzake,

NV ALUFORM, met zetel 9900 Eeklo, Industrielaan 4, KBO nr. 0463.361.575;

vrijwillig tussenkomende partij,

hebbende als raadsman Mter ROELAND, advocaat te 9000 Gent, Recolettelei 33;

Met als opdracht

- *“binnen de vijftien dagen na kennisgeving van huidige beslissing of, in voorkomend geval, na de kennisgeving van de consignatie van het voorschot, de partijen (per*

aangetekend schrijven) en hun raadslieden (per gewone brief) op te roepen, met mededeling van :

- *de aanvang van zijn werkzaamheden, op een door hem te bepalen plaats, datum en uur,*
- *een raming van de algemene kostprijs van het deskundig onderzoek of ten minste het aan te rekenen uurloontarief en een gedetailleerde kostprijsberekening (van hemzelf en van de eventueel te consulteren technische raadgevers voor zover dit reeds mogelijk is);*
- *binnen dezelfde termijn de Rechtbank van de oproepingen (en bijhorende vermeldingen) in te lichten (per gewone brief en met vermelding van het rolnummer van de zaak), met de eventuele mededeling of hij voor de uitvoering van zijn opdracht BTW-plichtig is;*
- *nadat hij kennis zal genomen hebben van de stukken die hem door partijen ter hand gesteld worden in een door de partijen vooraf geïnventariseerd dossier en nadat hij de bundels zal hebben bestudeerd;*
- *nadat hij partijen zal hebben gehoord en gepoogd te hebben om de partijen te verzoenen (om in geval van een overeenkomst tussen de partijen verder te handelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen);*
- *indien noodzakelijk, inlichtingen in te winnen bij de daartoe nuttige, of bevoegde personen (specialisten of technische raadgevers), met vermelding van hun identiteit en hun bevindingen, en zijn oordeel daarover uit te spreken;*
- *ter plaatse te gaan te 8434 Westende, Koning Ridderdijk 29-30, en de door BODIMA NV, ALBITUM NV, ALUFORM NV respectievelijk DE PICKER BVBA uitgevoerde werken kort te beschrijven ;*
 - *Zich door de VME beweerde gebreken aan de werkzaamheden uitgevoerd door BODIMA NV, ALBITUM NV, ALUFORM NV respectievelijk DE PICKER BVBA te doen aanwijzen; de voormelde gebreken grondig te onderzoeken; deze gebreken te beschrijven; kennis te nemen van de technische beschrijvingen van de aangewende materialen, technisch advies te verlenen omtrent de door de VME aangewezen gebreken, rekening houdende met alle aspecten van de zaak; de oorzaak van de gebeurlijke gebreken te bepalen; de wijze van herstelling te beschrijven, de herstelkostprijs te begroten en de eventuele minwaarde te ramen waar gehele of gedeeltelijke herstelling niet mogelijk is of niet opportuun zou zijn; desgevallend ook de genotsderving of de gebruiksderving (zowel voor het verleden als voor de toekomst) gemotiveerd te ramen;*
 - *Na te gaan en te adviseren in welke mate de werken die opgenomen werden in de elfde (en laatste) vorderingsstaat van BODIMA NV al dan niet deugdelijk uitgevoerd werden en op welke datum de werken vanuit technisch oogpunt voorlopig opleverbaar waren;*
 - *Te adviseren over de vraag of de werken al dan niet binnen een redelijke termijn werden uitgevoerd, voor zover er sprake is van meerwerken ten opzichte van de werken bedoeld in de voorliggende aannemingsovereenkomst (stuk 10 van de VME);*
 - *Advies te verlenen over de gebeurlijke feitelijke, louter technische verantwoordelijkheid van één of meerdere van de partijen en in voorkomend geval het procentueel aandeel van elke partij in deze verantwoordelijkheid;*

- een project van afrekening tussen partijen op te maken;
- een poging tot minnelijke regeling te ondernemen en van dit alles een gemotiveerd en gedagtekend deskundig eindverslag op te maken (overeenkomstig artikel 978 § 1 gerechtelijke Wetboek)
- de minuut van het voormeld deskundig eindverslag neer te leggen ter griffie, met opgave van de stukken en nota's van partijen en van de eventueel geconsulteerde derden, ondertekend en voorzien van de wettelijke eedformule, samen met zijn staat van kosten en erelonen, neer te leggen ter griffie (met gelijktijdige mededeling ervan bij afschrift, en bij aangetekend schrijven aan partijen en bij gewone brief aan hun raadslieden)."

Kennisgeving van de opdracht

Ontvangst op 17/06/2019 van een per post aangetekende gerechtsbrief dd. 07/06/2019 houdende kopie van het vonnis met beschikking tot aanstelling deskundige dd. 03/04/2019.

Verwittiging van de partijen

Alle partijen werden per aangetekend schrijven dd. 10/07/2019 ingelicht over en uitgenodigd op de inleidende expertisevergadering op dinsdag 1 oktober 2019 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. Stukken meegedeeld door Mter CRUTELLE voor eisende partij

A.1. Procedurestukken

- Tweede conclusie dd. 22/10/2018

A.2. Overtuigingsstukken

1. Overeenkomst dd. 16/12/2014 tussen opdrachtgever en ir. architect
2. Offertetabel en lastenboek dd. 10/07/2015
3. Werfverslagen van 01/10/2015 tot en met 07/07/2016
4. E-mail dd. 04/09/2016 van DE BAES aan NV BODIMA
5. PV van weigering voorlopige oplevering dd. 14/11/2016
6. E-mail dd. 14/11/2016 ingebrekestelling NV BODIMA
7. Ereloonnota DE BAES NR. 2017 006
8. Aangetekend schrijven dd. 09/01/2017 van VME WEST END aan Algemene Borgstellingen
9. Aangetekend schrijven dd. 10/01/2017 van VME WEST END aan DE BAES
10. Aangetekend schrijven dd. 16/01/2017 van DE BAES aan VME WEST END
11. Schrijven dd. 23/01/2017 van Algemene Borgstelling aan VME WEST END

12. E-mail dd. 30/01/2017 van DEKEYZER namens WEST END aan DE BAES
13. E-mail dd. 01/02/2017 van DE BAES aan DEKEYZER
14. E-mail dd. 02/02/2017 van DEKEYZER namens WEST END aan DE BAES
15. E-mail dd. 07/02/2017 van syndicus aan DE BAES en VME
16. Werfverslag nr. 39 dd. 09/02/2017
17. Schuldvordering nr. 11 dd. 02/02/2017 van BODIMA aan VME WEST END
18. E-mail dd. 10/02/2017 van DE BAES aan BODIMA afkeuring vorderingsstaat nr.11
19. Aangetekend schrijven dd. 14/02/2017 van VME WEST END aan DE BAES
20. Aangetekend schrijven dd. 17/02/2017 van VME WEST END aan NV BODIMA
21. Aangetekend schrijven dd. 17/02/2017 van VME WEST END aan NV BODIMA
22. E-mail dd. 20/02/2017 van DE BAES aan VME WEST END
23. E-mail dd. 22/02/2017 van NV BODIMA aan DE BAES en syndicus
24. E-mail dd. 22/02/2017 van NV ALUFORM aan DE BAES
25. E-mail dd. 13/03/2017 van DEKEYZER aan DE BAES
26. E-mail dd. 24/03/2017 van DEKEYZER aan MTC Services en syndicus
27. Aangetekend schrijven dd. 28/03/2017 van DE BAES aan VME WEST END
28. Aangetekend schrijven dd. 06/04/2017 van VME WEST END aan DE BAES
29. Aangetekend schrijven dd. 13/04/2017 van DE BAES aan VME WEST END
30. Verslag vergadering dd. 27/04/2017
31. E-mail dd. 19/06/2017 van DE BAES aan NV BODIMA
32. E-mail dd. 07/04/2017 van ROUSSERE syndicus aan DE BAES
33. Ereloonnota dd. 28/03/2017 van DE BAES
34. Ereloonnota dd. 28/03/2017 van DE BAES

Stukken meegedeeld in bijlage aan de brief van Mter CRUTELLE dd. 30/12/2019

1. E-mail dd. 22/02/2017 van BODIMA aan architect en syndicus
2. Plaatsingsattest brandwerende deuren
3. Uittreksel lastenboek (art. 4102 – Afbraak bestaande wanden in snelbouwsteen incl. kleinschalige betonelementen)
4. E-mail dd. 12/06/2015 van architect DE BAES aan mede-eigenaars over de bevindingen bij daksondages en vraag of mag uitgevoerd worden volgens bestek lot 5
5. Offerte BODIMA, goedgekeurd door VME
6. Uittreksel uit werfverslag nr. 25 : sic “Er kan akkoord gegaan worden met het gebruik van afschotisolatie in plaats van hellingsbeton in combinatie met isolatie, op voorwaarde dat dit heeft invloed heeft op de prijs nog een verlening van de timing inhoud.”

B. Stukken meegedeeld door Mter HERBRANT voor NV BODIMA

B.1. Procedurestukken

- Tweede conclusie dd. 21/01/2019

B.2. Overtuigingsstukken

KAFT I

1. Werfverslag nr. 38 dd. 17/11/2016
2. PV van weigering voorlopige oplevering dd. 14/11/2016
3. Werfverslag nr. 37 dd. 13/10/2016
4. Werfverslag nr. 36 dd. 06/10/2016

5. Werfverslag nr. 35 dd. 01/09/2016
6. Werfverslag nr. 34 dd. 11/08/2016
7. Werfverslag nr. 33 dd. 14/07/2016
8. PV van gedeeltelijke voorlopige oplevering dd. 07/07/2016
9. Werfverslag nr. 32 dd. 30/06/2016
10. Werfverslag nr. 31 dd. 23/06/2016
11. Werfverslag nr. 30 dd. 16/06/2016
12. Werfverslag nr. 29 dd. 02/06/2016
13. Werfverslag nr. 28 dd. 02/06/2016
14. Werfverslag nr. 27 dd. 26/05/2016
15. Werfverslag nr. 26 dd. 19/05/2016
16. Werfverslag nr. 25 dd. 12/05/2016
17. Werfverslag nr. 24 dd. 28/04/2016
18. Werfverslag nr. 23 dd. 21/04/2016
19. Werfverslag nr. 22 dd. 14/04/2016
20. Meetstaat betonherstelling en Werfverslag nr. 20 dd. 07/04/2016
21. Werfverslag nr. 19 dd. 17/03/2016
22. Werfverslag nr. 18 dd. 10/03/2016
23. Werfverslag nr. 17 dd. 03/03/2016
24. Werfverslag nr. 16 dd. 25/02/2016
25. Verslag vergadering bestuur en technisch comité dd. 20/02/2016
26. Werfverslag nr. 15 dd. 11/02/2016
27. Werfverslag nr. 14 dd. 04/02/2016
28. Werfverslag nr. 13 dd. 28/01/2016
29. Werfverslag nr. 12 dd. 21/01/2016
30. Werfverslag nr. 11 dd. 14/01/2016
31. Werfverslag nr. 10 dd. 17/12/2016
32. Werfverslag nr. 9 dd. 10/12/2015
33. Werfverslag nr. 8 dd. 03/12/2015
34. Werfverslag nr. 7 dd. 26/11/2015
35. Werfverslag nr. 6 dd. 12/11/2015
36. Werfverslag nr. 5 dd. 29/10/2015
37. Werfverslag nr. 4 dd. 22/10/2015
38. Werfverslag nr. 3 dd. 15/10/2015
39. Werfverslag nr. 2 dd. 08/10/2015
40. Werfverslag nr. 1 dd. 01/10/2015
41. Schrijven dd. 27/08/2015 van NV BODIMA met borgstellingsakte
42. Schrijven dd. 06/07/2016 van NV BODIMA protest factuur NVALBITUM dd. 31/05/2016
43. Schrijven dd. 14/11/2016 met protest factuur NV ALBITUM 31/10/2016
44. Schrijven dd. 08/12/2016 van NV ALBITUM aan NV BODIMA
45. Aangetekend schrijven dd. 19/12/2016 van NV BODIMA aan NV ALBITUM
46. Lastenboek gevelrenovatie res. WEST END
47. Onderaannemingsovereenkomst NV ALBITUM en NV BODIMA
48. Aangetekend schrijven dd. 10/02/2017 van Mter HERBRANT aan NV ALBITUM
49. Dagvaarding dd. 13/03/2017
50. Vonnis dd. 20/04/2017
51. Aangetekend schrijven dd. 16/03/2017 van Mter HERBRANT aan VME WEST END
52. Aangetekend schrijven dd. 17/03/2017 van Mter HERBRANT aan NV ALBITUM
53. E-mail dd. 23/03/2017 van NV BODIMA verslag plaatsbezoek I.R.S. BTECH
54. Vorderingsstaat nr. 11 dd. 01/07/2016
55. Aangetekend schrijven dd. 29/06/2017 van NV BODIMA aan VME WST END
56. Aangetekend schrijven dd. 04/07/2017 van VME WEST END aan NV BODIMA
57. Schrijven dd. 26/10/2017 van Mter HERBRANT aan NV ALBITUM
58. Vorderingsstaat nr. conform de werken

KAFT II

1. Onderaannemingsovereenkomst dd. 28/01/2016 tussen NV BODIMA en NV ALUFORM
2. Schrijven dd. 08/02/2016 van NV ALUFORM aan NV BODIMA
3. Aangetekend schrijven dd. 26/05/2016 van NV BODIMA aan NV ALUFORM
4. Factuur dd. 22/08/2016 van NV ALUFORM aan NV BODIMA
5. Protest factuur dd. 25/08/2016
6. Aangetekend schrijven dd. 15/02/2017 van NV BODIMA aan NV ALUFORM
7. Aangetekend schrijven dd. 29/11/2017 van Mter HERBRANT aan NV ALUFORM

KAFT III

1. Onderaannemingsovereenkomst dd. 30/05/2016 tussen NV BODIMA en BVBA DE PICKER
2. Deskundigenverslag plaatsbezoek 22/11/2017 van ir. BRUYNBROECK

Meegedeeld op 15/10/2019

- E-mail van BODIMA aan syndicus "Kris" dd. 28/11/2016 en e-mail van Kristin HERTOGS aan Dhr. VERHAEGEN van BODIMA dd. 19/12/2017 houdende verslaggeving van het verloop van het verzekeringsdossier
- Overzicht betalingen aan ALUFORM en ALBITUM
- Conformiteitsattest ALBITUM
- Schrijven dd. 23/11/2016 van expert BAERT aan NV BODIMA (uitnodiging afstapping op 13/12/2016)
- Rf-attest branddeuren
- Technische fiche PU-schuim
- Betalingen VME – Vorderingsstaat 11

C. Stukken meegedeeld door Mter SINNAEVE voor VME Res. WEST-END

C.1. Procedurestukken

- Derde conclusie m.b.t. de hoofdvordering

C.2. Overtuigingsstukken

- Geschil met ir. Arch. DE BAES
 1. Overeenkomst opdrachtgever en architect dd. 16/12/2014
 2. Erelonnota dd. 06/01/2017
 3. Aangetekend schrijven dd. 10/01/2017 van VME WEST END aan DE BAES
 4. Aangetekend schrijven dd. 16/01/2017 van DE BAES aan VME WEST END
 5. Aangetekend schrijven dd. 14/02/2017 van VME WEST END aan DE BAES
 6. E-mail dd. 14/03/2017 van DE BAES aan VME WEST END in antwoord op mail 13/03/2017
 7. Aangetekend schrijven dd. 28/03/2017 van DE BAES aan VME WEST END
 8. Aangetekend schrijven dd. 06/04/2017 van VME WEST END aan DE BAES
 9. Verslag vergadering dd. 27/04/2017

- **Geschil NV BODIMA**

10. Aannemingsovereenkomst dd.
11. Aangetekend schrijven dd. 14/12/2016 van VME WEST END aan NV BODIMA
12. Aangetekend schrijven dd. 17/02/2017 van VME WEST END aan NV BODIMA
13. Dagvaarding dd. 13/03/2017 op verzoek van NV BODIMA aan NV ALBITUM
14. E-mail dd. 12/06/2017 van VME WEST END aan NV BODIMA
15. Verzoeningscommissie BOUW
16. Vraagformulier verzoeningscommissie bouw dd. 12/09/2017
17. E-mail dd. 11/10/2017 van Mter SINNAEVE aan Mter HERBRANT
18. Aanstelling expert door verzoeningscommissie
19. Foto's
20. Deskundig verslag door expert BRUYNBROECK dd. 08/02/2018

D. Stukken meegedeeld door Mter DE SMET voor NV ALBITUM

D.1. Procedurestukken

- Syntheseconclusie dd. 18/02/2019

D.2. Overtuigingsstukken

1. Lastenboek (deel werken ALBITUM)
2. Onderaannemingsovereenkomst dd. 19/02/2016 tussen NV BODIMA en NV ALBITUM
3. Voorbereiding Offerte ALBITUM 0-2016-069
4. Offerte ALBITUM dd. 25/02/2016
5. Werfverslag nr. 24 dd. 28/04/2016
6. Werfverslag nr. 25 dd. 12/05/2016
7. Werfverslag nr. 26 dd. 19/05/2016
8. Werfverslag nr. 27 dd. 26/05/2016
9. Factuur dd. 31/05/2016 van ALBITUM
10. Werfverslag nr. 28 dd. 02/06/2016
11. Werfverslag nr. 29 dd. 09/06/2016
12. Werfverslag nr. 30 dd. 16/06/2016
13. Werfverslag nr. 31 dd. 23/06/2016
14. Werfverslag nr. 32 dd. 30/06/2016
15. Factuur dd. 30/06/2016 van ALBITUM
16. Procesverbaal van oplevering en niet oplevering dd. 07/07/2016
17. Werfverslag nr. 33 dd. 14/07/2016
18. Werfverslag nr. 34 dd. 11/08/2016
19. Werfverslag nr. 35 dd. 01/09/2016
20. Werfverslag nr. 36 dd. 06/10/30/06/2016
21. Werfverslag nr. 37 dd. 13/10/2016
22. Factuur dd. 31/10/2016 van ALBITUM
23. Proces-verbaal weigering voorlopige oplevering dd. 14/11/2016
24. Werfverslag nr. 38 dd. 17/11/2016
25. Aangetekend schrijven dd. 19/12/2016 van BODIMA aan ALBITUM
26. Aangetekend schrijven dd. 10/02/2017 van Mter HERBRANT aan ALBITUM
27. Aangetekend schrijven dd. 17/03/2017 van Mter HERBRANT aan ALBITUM
28. Aangetekend schrijven dd. 29/06/2017 van BODIME aan ALBITUM
29. Aangetekend schrijven dd. 04/07/2017 van ALBITUM aan BODIMA
30. Schrijven dd. 03/08/2017 van ALBITUM aan BODIMA

31. Aangetekend schrijven dd. 08/08/2017 van BODIMA aan ALBITUM
32. Aangetekend schrijven dd. 10/10/2017 van ALBITUM aan BODIMA
33. Aangetekend schrijven dd. 19/10/2017 van BODIMA aan ALBITUM
34. Schrijven dd. 24/10/2017 van expert BRUYNBROECK aan ALBITUM
35. Aangetekend schrijven dd. 02/11/2017 van ALBITUM aan BODIMA
36. E-mail dd. 28/11/2017 van Bedrijfsjurist aan expert BRUYNBROECK
37. Deskundig verslag door expert BRUYNBROECK dd. 08/02/2018

E. Stukken meegedeeld door Mter DENEVE voor BVBA DE PICKER

- Technische gegevens van brandwerend schuim en brandwerend rooster
- PROMATFOAM – C GROEP 90
- INCENDO Brandrooster
- E-mail dd. 06/06/2016 tussen BODIMA en DE PICKER
- Technische fiche PROMATFOAM -C

I. DESKUNDIGENONDERZOEK

A. PRELIMINARIA

A.1. Inleidende expertisevergadering dd. 01/10/2019

Aanwezigen

- Eisende partij DE BAES Joris

Ir.arch. DE BAES Joris
Mter CRUTELLE

- Verwerende partij Vereniging van Mede-eigenaars res. WEST-END

Dhr. DEKEYZER
Dhr. BAILLIEVIER
Dhr. DERDAELE
Mter SINNAEVE, loco Mter DE VISSCHER

- Vrijwillig tussenkomende partij NV BODIMA

Dhr. VERHAEGEN
Dhr. GARRE
Mter VANDESCHOOR, loco Mter HERBRANT

- Verweerders in gedwongen tussenkomst en vrijwaring

- NV ALBITUM

Mevr. REGENMORTELS
Mter HAEZEBROUCK, loco Mter DE SMET

- BVBA DE PICKER

Dhr. VANBELLEGHEM
Mter DE NEVE

- NV ALUFORM

Dhr. CONSTANDT
Mter ROELANDT

Algemene gegevens

Eisende partij kreeg de opdracht voor renovatie van de residentie WEST-END. De hoofdaannemer is NV BODIMA, die beroep deed op onderaannemers o.a. NV ALBITUM (dakisolatie en –verdichting), BVBA DE PICKER (brandwerende binnendeuren en gewone binnendeuren) en NV ALUFORM (balustrades).

Standpunten en verklaringen van partijen

De standpunten en verklaringen van partijen worden naar best vermogen schriftelijk weergegeven. De schriftelijke weergave ervan houdt geenszins de bevestiging of erkenning van deze standpunten en verklaringen in door de deskundige.

Eisende partij DE BAES

Voor de werken is een ereloon van 7 % gecontracteerd.

De VME werd gedagvaard in betaling van een openstaande ereloonnota voor de meerprestaties na datum van 30/06/2016.

Deze vordering op zich was nooit het voorwerp van discussie. Wel was er een discussie tussen de bouwheer en de aannemer. De architect speelde een bemiddelingsrol en wenst hiervoor vergoed te worden omdat het gaat om bijkomende prestaties na datum waarop de werken dienden voltooid te zijn.

In tegenstelling tot de bewering van de VME heeft de Rechtbank niet beslist dat er geen bijkomende prestaties geleverd werden door de architect.

De VME is uitdrukkelijk –weliswaar enkel mondeling- akkoord gegaan met het feit dat er meerprestaties waren, die haar zouden aangerekend worden. Door de starre houding van de VME wordt de architect gegijzeld, vermits gebleken is dat alle pogingen tot toenadering tussen partijen stranden.

De architect was geen partij tijdens de verrichtingen van de verzoeningscommissie, zodat het verslag hem niet tegenstelbaar is.

Het dak werd behouden en verder afgewerkt als compact warmdak. Er was geen intentie en mogelijkheid om de dakhelling te wijzigen.

Verwerende partij VME Res. WEST-END

De aanwezige eigenaars zijn de drie gemandateerde leden door de VME.

Op 10/06/2015 werd een aannemingsovereenkomst afgesloten met NV BODIMA voor diverse renovatiewerken aan het gebouw voor een bedrag van ongeveer 508.000 Euro.

De uitvoeringstermijn was najaar 2015 – einde juni 2016.

Bij de voorlopige oplevering op 7 juli 2016 werd het grootste deel van de werken niet opgeleverd (enkel de werken aan voor- en achtergevel, niet de daken en de werken in de kelder).

De gebreken zijn substantieel. Zo is het dak niet conform het bestek uitgevoerd. De helling bedraagt niet de vereiste 2 %. Er is gevolgschade door waterinfiltratie. De dakisolatie ligt los.

De attesten van brandveiligheid ontbreken.

Op 14/11/2016 was er opnieuw een weigering van voorlopige oplevering. NV BODIMA doet sindsdien niets meer. De VME heeft enkele schadebeperkende maatregelen genomen.

De architect weigerde op 14/03/2017 verdere samenwerking, op een moment dat de volledige voorlopige oplevering nog niet een feit was.

De Rechtbank heeft reeds geoordeeld dat verrekening van aanvullende prestaties door de architect niet kunnen worden gevraagd omdat zijn contract loopt tot aan de definitieve oplevering.

Er wordt uitdrukkelijk betwist dat er een akkoord was over meerprestaties van de architect, die door de VME zouden betaald worden.

De expert van de verzoeningscommissie bouw heeft aansprakelijkheid gelegd bij BODIMA voor de kwaliteit van het werk en bij de architect voor fouten in de controletaak.

Vrijwillig tussenkomende partij NV BODIMA

De opdracht binnen het kader van de verzoeningscommissie is vastgelopen op de starre houding van de VME.

In de procedure tussen NV BODIMA en NV ALBITUM is door de Rechtbank een deskundige aangesteld, die evenwel niet in werking werd gesteld omdat ALBITUM inmiddels aanvullende werken had uitgevoerd.

Verweerster in gedwongen tussenkomst en vrijwaring NV ALBITUM

Deze partij voerde de dakbedekking in epdm (Resitrix) uit volgens offerte ad 46.000 Euro. Er zijn hiervoor drie facturen opgemaakt, die alle drie onbetaald bleven. Bijgevolg stelt ALBITUM een tegeneis van betaling van deze facturen.

In juli 2016 werden de dakwerken niet opgeleverd.

Er werden vervolgens voor 12.000 Euro aan bijkomende werken conform offerte uitgevoerd (stuk 13).

Op 14/11/2016 was er een tweede poging tot voorlopige oplevering, die geweigerd werd omwille van de staat van het dak en het ontbreken van attesten.

Er werden nog werken uitgevoerd in april en mei 2017.

Het nazicht door leverancier IRS-BTECH leverde nauwelijks opmerkingen op.

In juli 2017 werd de vraag tot voorlopige oplevering weerom geweigerd zonder opgave van concrete redenen.

Vervolgens lag het dispuut enkele maanden stil. Bij de dagvaarding door de architect eind september 2017 kwam er weer wat schot in de zaak.

De expert van de verzoeningscommissie wijst ook op conceptuele aansprakelijkheid en controlefouten, vb. het ontbreken van 2 % helling.

Verweerster in gedwongen tussenkomst en vrijwaring BVBA DE PICKER

Deze onderaannemer plaatste binnendeuren : brandwerende en gewone deuren. De brandwerende wand werd door een andere onderaannemer van NV BODIMA uitgevoerd.

De attesten met betrekking tot de brandwerende deuren werden reeds diverse malen voorgelegd.

De grijze opschuiming van de deurkasten heeft de nodige brandweerstand.

De conforme plaatsing is gecertificeerd.

BVBA DE PICKER is nooit betrokken geweest in de discussie over het uitlopen van de uitvoeringstermijn.

Verweerster in gedwongen tussenkomst en vrijwaring NV ALUFORM

Deze partij was van plan om te dagvaarden voor een openstaand factuursaldo van ongeveer 8.000 Euro.

Er wordt in algemene termen verwezen naar vlekken op de balustrade en losstaande balustrades.

De beweerde "ernstige oxidatie" is niet aangetoond. Het gaat om vervuiling door externe invloeden. De anodisatiegraad is gecontroleerd en goed bevonden.

Waarnemingen bij rondgang

1. Binnendeuren en brandwerende deuren

In de kelder zijn er 6 brandwerende deuren, waarvan 3 met een ingebouwd brandrooster. Daarnaast zijn er meerdere gewone deuren.

De afkastingen van de deuren zijn met grijskleurig schuim opgevoegd tegen de ruwbouw. Partij VME wijst op een onvolkomenheid aan de afkasting van de deur van het vuilnislokaal, waar de deklijst uitgesneden is ter hoogte van een doorgaande elektriciteitskabel. Waar een voeg in de muur iets verder opgeschuimd is met geelkleurig isolatieschuim, betreft dit een uitvoering die niet van DE PICKER is.

De 2 branddeuren van het stooklokaal staan op een kier geblokkeerd omdat er volgens de VME onvoldoende aanvoer is van verse lucht voor de verwarmingsketels. Er is in de voorgevelmuur van de kelder een verluchtingsopening waar tocht voelbaar is. Op het voorland is er een verhoogde houten vloer, die de luchttoevoer enigszins belemmert.

2. Balustrades

Er wordt op de 6^{de} verdieping gevel zeedijk een balustrade getoond, waarbij de handgreep in geanodiseerd alu kleine matte spikkels vertonen. Vermits er geen oneffenheden gevoeld worden, gaat het niet om corrosie, enkel mattering, die geen enkele invloed heeft op de kwaliteit en levensduur van de balustrade. De zeer kleine bruine roestvlekjes zijn oxidatieplekjes van ijzerpartikeltjes die via de lucht op de balustrade zijn beland. Vermits het gaat om bruine roest, kan dit niet van de balustrades afkomstig zijn : corrosie van alu is wit poeder.

Aan de achtergevel zijn er spijlenbalustrades met een retourkant die onder 45° aansluit op de achtergevel. De handgreep is niet bevestigd tegen de gevel en dit geeft de eigenaars een onveiligheidsgevoel, hoewel de balustrade weerstaat aan zijdelingse impact.

Aannemer ALUFORM is bereid om alu hoekprofielen te plaatsen ter bevestiging van de handgreep aan de gevel, maar vraagt betaling van het openstaand factuursaldo.

3. Daken

Er wordt gevolgschade gemeld en vastgesteld ingevolge de dakwerken. Het gaat om vochtschade in onderliggende appartementen en aan de dakluifel van de achtergevel. Deze gevolgschade wordt niet ontkend.

Volgens NV BODIMA is hiervoor een verzekeringsexpert van de verzekeraar BA uitbating langs geweest. De VME stelt hiervan geen weet te hebben en stelt dat de schade niet vergoed werd.

Dakterrassen

Volgens de eigenaars is er onvoldoende helling op het dakvlak en daardoor overmatige stagnatie van water. Er was geen technische belemmering om meer helling te geven.

De zijwand van het dakterras is bekleed met epdm, die met vloeibare verdichting werd ingestreken. Volgens de ontwerper was dit de bedoeling, om het zwarte kleur van de epdm weg te werken. De VME toont foto's die schade (barst of snede) in de verdichting van de zijmuren aantonen, maar hiervan is nu niets meer te merken.

Bovenste dak

Er is beperkte waterstagnatie. Er zijn twee afvoeren aan de achtergevel.

Er zijn wat rimpelingen en blazen in de dakhuid.

Het dak heeft geen afwateringshelling van 2 %.

Her en der zijn er wat lapjes gelegd op de langsnaden, waar er vermoedelijk lekken waren. De lapjes die gelegd zijn op versnijdingen (vb. detailleringen van de opstanden) zijn daar uit noodzaak.

Afspraken

Binnen de 14 dagen vanaf heden wordt het volgende meegedeeld :

- NV BODIMA zal een overzicht bezorgen van de rekeningen en betalingen.
- Er zal nagegaan worden in hoeverre de meegedeelde gegevens inzake de branddeuren (conformiteitsattesten), de brandroosters in de deuren en het brandwerend schuim in grijze kleur zijn meegedeeld. Zo nodig worden deze gegevens opnieuw meegedeeld.
- Deskundige doet het voorstel dat NV ALUFORM de balustrades aan de achtergevel met de handgreep verankert aan de gevel, waartoe ALUFORM bereid is, indien zij de openstaande factuurschuld betaald krijgt. Partijen zullen hierover standpunt meedelen.
- Er zal uitgezocht worden waar de communicatie inzake tussenkomst van de BA-verzekeraar van de aannemer eventueel misgelopen is. Indien er regelingsvoorstellen gedaan zijn, zullen deze voorgelegd worden aan de VME die beweert deze niet ontvangen te hebben.

A.2. Relevante briefwisseling vanaf 01/10/2019

- 01/10/2019 Bericht aan de raadslieden
Mededeling van het verslag van de inleidende expertisevergadering.
- 04/10/2019 Mter CRUTELLE verwijst voor de verklaringen van zijn cliënt naar zijn conclusies.
Wat betreft de hellingsgraad van het dak : er werd enkel een dakverdichting en minimale isolatie besteld. Er was geen opdracht tot afbraak en vervanging van het dak en hiervoor werd ook niet betaald.
- 02/10/2019 Mter DE NEVE deelt de technische fiches mee van het aangewende brandwerend schuim (Promafoam-C) en het brandrooster Renson (Incendo).
Op de afstapping werd voor het eerst opgemerkt dat geen rekening werd gehouden met de zware elektriciteitskabel ter hoogte van een deklijst. Deze kabel werd kennelijk niet verplaatst door de opdrachtgever.
- 07/10/2019 Mter ROELAND vraagt of het nodig is om technische documentatie met betrekking tot de balustrades te bezorgen.
- 08/10/2019 Bericht aan de raadslieden
De mededeling van gegevens over de balustrade is niet nodig.
- 10/10/2019 Bericht aan de raadslieden

Uit de overtuigingsstukken die partij DE PICKER voorlegt blijkt :

- Het opschuimen van de ruimte tussen de deurafkasting en de ruwbouwmuur gebeurde met grijskleurig brandvertragend schuim Promafoam-C en dit is een brandwerkend isolatieschuim op basis van gemodificeerd polyurethaan.
- De roosters in de deuren die naar de stookplaats leiden zijn roosters type 464 Incendo van fabrikant RENSON. De minimum brandweerstandsklasse is EI60 waar 60 staat voor 60 minuten en deze roosters werken tweezijdig. Bijgevolg is met deze roosters ook voldaan aan de vereiste brandweerstand.

Ik neem aan dat de plaatser ook een attest van conforme plaatsing van de branddeuren kan afleveren of afgeleverd heeft. Behoudens vergissing is dit niet in mijn bezig. Graag dus kopie van dit attest.

10/10/2019 Mter HAEZEBROUCK deelt het verslag mee van IRS-BTECH dd. 30/05/2017.

11/10/2019 Mter DE NEVE deelt het plaatsingsattest nr. 3262 dd. 11/10/2019 van de brandwerende deuren mee.

15/10/2019 Bericht aan de raadslieden

Met de voorlegging van het plaatsingsattest van de brandwerende deuren en met de eerder meegedeelde technische fiches van het brandwerend schuim en het brandwerend rooster wordt door partij DE PICKER BVBA aangetoond dat de branddeuren conform zijn geplaatst.

Enige zwak punt in de constructie is de aanwezigheid van een elektriciteitskabel die zich tussen afkasting van de deur en de muur bevindt. Wil men dit in orde brengen, dan moet de kabel verplaatst worden buiten de deuropening en dien de afkasting aangepast te worden met het opschuimen van de vrijgekomen doorvoeropening. Dit is de verantwoordelijkheid van de VME.

15/10/2019 Mter VANDESCHOOOR meldt :

- Einde 2017 werd aan de verzekeringsmakelaar een stand van zaken gevraagd voor wat betreft de waterschade. Er was een plaatsbezoek op 13/12/2016
- ALBITUM maakte reeds een conformiteitsattest dd. 30/05/2017 van IRS BTECH over. Het voorgaand verslag dateert van 17/01/2017.
- Het plaatsingsattest van de Rf-deuren en de technische fiche van het gebruikte PU-schuim werden reeds overgemaakt aan architect DE BAES. De meegedeelde stukken staan hoger in dit verslag geïnventariseerd.

16/10/2019 Bericht aan de raadslieden

Ik ontvang bijgaande mail vanwege ing. LEUS, technisch consulent van VM Building Solutions in naam van IRS BTECH.

Dit antwoord spreekt voor zich : daken met een helling kleiner dan 2 % en met stagnatie van water zijn niet gebrekkig en hebben geen beperking inzake functionaliteit en te verwachten levensduur. Bovendien heeft IRS BTECH een conformiteitsattest afgeleverd.

Bijgevolg stelt zich de vraag of partij VME Res. WEST-END hierop nog aandringt.

Voor wat betreft de waterschade ontstaan tijdens de werken verwijs ik naar de stukken die Mter HERBRANT gisteren meedeelde. Hieruit blijkt dat er wel degelijk een afstapping was door verzekeringsexperten en dat concrete cijfers op papier werden gezet, die echter door betrokken eigenaars werden verworpen. Er zou door de eigenaars geen initiatief genomen

zijn om te onderhandelen over de schadevergoeding, maar men zou een veel ruimer bedrag inhouden op het saldo van de renovatiewerken...

Worden de voorgestelde vergoedingen al dan niet aanvaard? Zo niet dien ik de nodige argumentatie te krijgen.

- 16/10/2019 Mter SINNAEVE vraagt de opschorting van de opmaak van het voorverslag.
- 13/11/2019 Mter SINNAEVE maakt replieknota's over in verband met waterschade, daken en brandveiligheid.
- 15/11/2019 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de mail met bijlagen van Mter SINNAEVE voor VME Res. WEST-END dd. 13/11.

Daken

Ik noteer dat niet aanvaard wordt dat de drie daken niet beschikken over de gewenste dakhelling van 2 %.

Dat de daken geen helling hebben van 2 % is correct, maar de VME heeft ook niet betaald om een dak met deze helling te bekomen.

Indien de daken zouden aangelegd zijn met deze helling zou ofwel de dakopbouw volledig dienen opgebroken te worden en heruitgevoerd met hellingschape, ofwel diende gewerkt met isolatie onder helling. Beide uitvoeringen zouden geleid hebben tot een beduidende meerkost, die ten laste zou gevallen zijn van de VME.

Als een helling van 2 % alsnog moet gerealiseerd worden (en het is daarbij niet duidelijk of dit kan voor de terrasdaken, nu er bouwkundige beperkingen zijn, met name de dorpelniveau's en het afvoerniveau), dan is de kost om de helling te realiseren te zien als uitgestelde bouwkost, en dus blijvend ten laste van de VME.

Enkel de meerkost om dit alsnog post factum te realiseren is dan de "schade".

Graag mededeling van de plangegevens van de daken.

Met betrekking tot de brandveiligheid

Brandwerende wanden EI120

De VME vraagt "technische fiches en attesten van de wanden" op. De architect kan deze gegevens zelf niet voorleggen en moet dit vragen aan de uitvoerende aannemer. Deze is geen partij in deze expertise.

De architect wordt bij deze verzocht betreffende aannemer te contacteren en de attestering op te vragen.

Brandwerend dichtmaken van openingen in baksteenwanden.

BVBA DE PICKER legde de technische fiche van het brandwerend schuim Soudafoam-C voor. Het lastenboek vermeldt Soudaform (schrijffout voor Soudafoam) FR 2 K – B2 of gelijkwaardig" (eigen onderlijning). Het toegepaste schuim is gelijkwaardig.

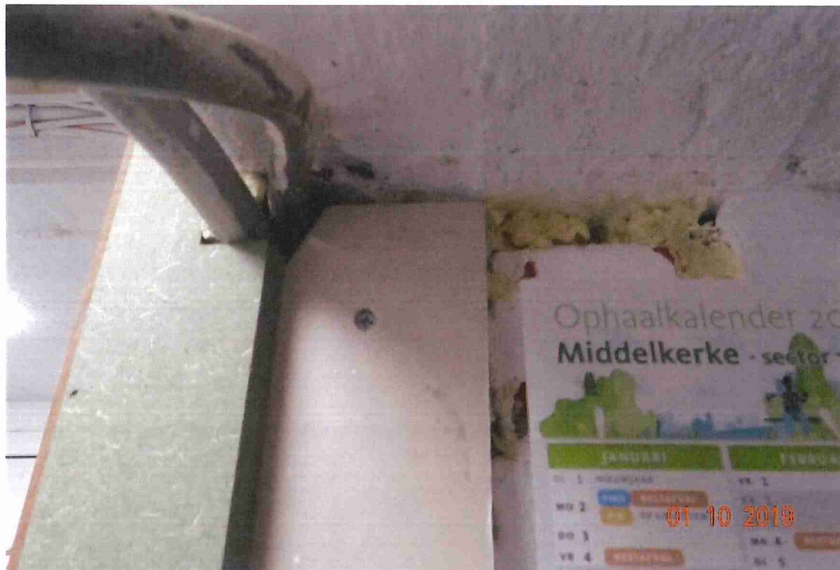
De technische fiche vermeldt brandweerstand tot EI120. Daarmee is voldaan aan de vereiste.

Aan de vraag van de VME is hiermee voldaan en dit punt kan dus afgesloten worden.

Branddeuren liftkoker, vuilnisberging en toegangsdeur kelder

De conformiteit van de deuren en de plaatsing is bevestigd en geattesteerd.

Enkel blijft er een zwak punt op die plaats waar een elektriciteitskabel doorgevoerd is. Ook het gele schuim volgens onderstaande foto is niet conform :



Teneinde verdere discussie te vermijden, moet de bestaande kabel gesupprimeerd worden en vervangen door een nieuwe kabel die verder van de deur door de muur gevoerd wordt en waarbij de doorvoer beveiligd wordt. Dan dient ook de afkasting aangepast te worden met opschuiming van de ontstane opening en een nieuwe deklijst.

Ik adviseer dat de VME instaat voor de vervanging en omlegging van de kabel (= uitgestelde bouwkost) en de BVBA DE PICKER voor aanpassing van de deurafkasting (dit werk mocht niet op de aangetroffen wijze uitgevoerd worden).

Branddeuren sas stooklokaal met verluchttingsroosters en sloten Brandwerende verluchttingsroosters tussen tellerlokaal en stooklokaal

De attesteringen dat de branddeuren en de verluchttingsluiken voldoen aan de vereisten zijn voorgelegd. De VME blijft ten onrechte hameren op dezelfde spijker.

Ik noteer dat de VME vraagt dat de architect zijn (schriftelijke) goedkeuring voorlegt.

Brandwerende toegangsluiken thv. technische koker

De aannemer die deze luiken geplaatst heeft (het is mij niet duidelijk of dit BVBA DE PICKER dan wel een derde aannemer is) moet dit attesteren.

Veiligheidsverlichting

Ik noteer de vraag tot voorlegging van technische fiches en attesten. Ook hier gaat het wellicht om de uitvoering door een aannemer die niet in de expertise betrokken is.

Kan de architect dit opvragen en bezorgen ?

Veiligheidsrooster voorgevel

Dit item werd niet besproken op de inleidende expertisevergadering. Bijgevolg voorbehoud.

Ik noteer de vraag tot voorlegging van technische fiches en attesten. Ook hier gaat het wellicht om de uitvoering door een aannemer die niet in de expertise betrokken is.

Kan de architect dit opvragen en bezorgen ?

Rookkoepel boven trappenhal

Dit item werd niet besproken op de inleidende expertisevergadering. Bijgevolg voorbehoud.

Ik noteer de vraag tot voorlegging van technische fiches en attesten. Ook hier gaat het wellicht om de uitvoering door een aannemer die niet in de expertise betrokken is.

Kan de architect dit opvragen en bezorgen ?

Waterschade

Het staat buiten betwisting dat er een verzekeringsexpert in opdracht van de BA verzekering van BODIMA langs geweest is en een regelingsvoorstel heeft voorgelegd. Het schadecijfer dat de VME voorlegt strookt niet met de aangewezen gevolgschade.

Het regelingsvoorstel wordt betwist door Dhr. DEKEYZER dd. 04/10/2017. Hierin wordt verkeerdelijk gesteld dat 20 % van de vergoeding zou worden afgetrokken ter compensatie van de vrijstelling. De 20 % staat voor aftrek van de sleet. De verantwoordelijke voor de schade dient deze immers niet te compenseren in nieuwwaarde maar in werkelijke waarde.

Blijkbaar zou het voorstel onvolledig zijn omdat slechts 5 schadelijders zouden vergoed worden. Volgens de VME zijn 16 privatieven getroffen (zie "overzicht van schade").

Op dit document staan bedragen vermeld, zonder dat de achterliggende stukken om deze te controleren voorligt.

De betreffende stukken die de schadecijfers aangegeven, moeten voorgelegd worden.

De beweerde schade bij de burens valt buiten het bestek van deze expertise.

- 22/11/2019 Mter ROELAND merkt op dat ALUFORM bereid is de balustrades aan de gevel te verankeren op voorwaarde dat het factuursaldo betaald wordt. Vermits niet gereageerd wordt op de vraag standpunt in te nemen, wordt vermoed dat het gevaar niet zo groot is, om niet te stellen denkbeeldig.
- 29/11/2019 Mter HAEZEBROUCK repliceert op de nota van de VME WEST-END aangaande de daken.
- 30/12/2019 Mter CRUTELLE meldt dat de architect destijds de attesten heeft opgevraagd, maar nooit gekregen heeft. Het is van de bouwheer uit nooit de bedoeling geweest om de oude kabels in de kelder te verwijderen, zie uittreksel lastenboek.
De VME was er zeer goed van op de hoogte dat het nooit de bedoeling was om de helling van het dak te veranderen. Men wou zich enkel conformeren aan de wetgeving met een minimum aan isolatie.
De bijlagen zijn hoger in dit verslag geïnventariseerd.

31/12/2019 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de briefwisseling ontvangen na mijn schrijven van 15/11/2019, met name :

- E-mail dd. 22/11/2019 van Mter ROELAND voor NV ALUFORM
- Brief dd. 29/11/2019 van Mter DE SMET voor NV ALBITUM
- Brief dd. 30/12/2019 van Mter CRUTELLE met 6 bijlagen voor architect DE BAES

1. E-mail dd. 22/11/2019 van Mter ROELAND voor NV ALUFORM

Mter ROELAND spreekt verkeerdelijk over een voorverslag.

Mijn brief van 15/11 is geen voorverslag, maar kan beschouwd worden als een ophijsting van de geschilpunten, waarbij stukken opgevraagd worden.

Ik moet met Mter ROELAND vaststellen dat het zogenaamd probleem van de instabiliteit van de balustrades toch niet zo pregnant is, vermits VME WEST-END nog niet gereageerd heeft op het voorliggend voorstel van NV ALUFORM (aanvullende verankering van de handgreep mits betaling van de openstaande factuurschuld).

2. Brief dd. 29/11/2019 van Mter DE SMET voor NV ALBITUM

Vermits noch van de zijde van ALBITUM, noch van de zijde architect plangegevens meegedeeld worden, neem ik aan dat deze niet bestaan.

Het feit dat IRS B-TECH het dak op uitvoeringstechnisch vlak heeft nagezien en goedgekeurd vormt voor de VME Res. WEST-END het bewijs van conformiteit. Daarnaast geldt ook nog de wettelijke garantie waartoe de aannemer gehouden is.

Het is aangewezen dat ALBITUM de schriftelijke goedkeuring van IRS – B-TECH voorlegt (cfr. brief Mter CRUTELLE dd. 30/12/2019).

3. Brief dd. 30/12/2019 van Mter CRUTELLE voor architect DE BAES

Ik noteer dat het vanuit de VME nooit de bedoeling geweest is om de bestaande kabels in de kelder te vernieuwen, wat wordt aangetoond met de bestektekst terzake. Desgevallend is de VME slecht geplaatst om nu de omlegging van de kabel te eisen, vermits dit niet kan zonder hem te beschadigen en vervanging dus noodzakelijk zal zijn.

Ik behoud mijn advies volgens schrijven van 15/11/2019.

Dakhelling – dakisolatie

Uit het bestek blijkt dat er een minimum aan isolatie (30 mm PIR) wordt voorzien, wat bewijst dat de VME geopteerd heeft voor conformering aan de wetgeving, eerder dan de keuze voor een optimaal geïsoleerd dak conform de isolatienorm 2020.

Ik meen dat hiermee het bewijs voorligt dat nooit gevraagd werd om een nieuw dakontwerp te maken met een hellingsgraad van 2 % (en in uitbreiding een meer performante isolatie, wat van een vooruitziend bouwheer zou mogen verwacht worden). De VME kan achteraf bezwaarlijk dergelijke uitvoering eisen.

Momenteel (aanvullend stuk 6) ligt ook het bewijs voor dat er op de terrasdaken hellingsisolatie werd geplaatst. In combinatie met de dimensionele beperkingen (niveau raamdorpels versus niveau tappunten) is een uitvoering met meer dakhelling wellicht niet mogelijk geweest.

Teneinde verder te kunnen adviseren, wens ik nog te beschikken over :

- technische fiches en attesten veiligheidsverlichting
- veiligheidsrooster voorgevel (?) : technische fiche / attest
- RWA koepel boven trappenhal : technische fiche / conformiteitsattest

Waterschade : ik stel vast dat de VME nog niet gereageerd heeft op de vraag naar voorlegging van de stukken die de schadeclaim onderbouwen.

- 20/01/2020 Mter HAEZEBROUCK deelt (nogmaals) de schriftelijke goedkeuring van IRS-BTECH mee.
- 22/01/2020 Oproeping in Rechtbank op 02/09/2020 om 10:00 uur.
- 24/01/2020 Mter SINNAEVE deelt een nota van de VME Res. WEST-END mee met opmerkingen inzake de brandveiligheid.
- 27/01/2020 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de mail met bijlage van Mter SINNAEVE dd. 24/01 voor VME res. WEST-END.

Ik noteer dat de stookplaats onvoldoende verlucht wordt als de sasdeuren dicht zijn, wat betekent dat de brandwerendheid van de wand en de branddeuren kortgesloten wordt bij nodig openstaande deuren.

Indien de brandwand van de stookplaats niet door BVBA DE PICKER is uitgevoerd, dient de hoofdaannemer NV BODIMA in te staan voor conforme uitvoering. Het concept van een voldoende verluchting van de stookplaats valt onder de taak van de architect.

Ik wens de reactie en intentie van betrokken partijen kennen.

Verder wacht ik nog steeds op voorlegging van de stukken die de schadeclaim waterschade onderbouwen. Zo ik deze stukken niet ontvang tegen uiterlijk 10/02/2020 neem ik aan dat men berust in de schadebegroting opgesteld door de verzekeringsexperts.

Ik dring ook nog aan op voorlegging van :

- technische fiches en attesten veiligheidsverlichting
- veiligheidsrooster voorgevel (?) : technische fiche / attest
- RWA koepel boven trappenhal : technische fiche / conformiteitsattest

Gelet op mijn advies over de balustrades aan de achtergevel en de uitvoering van de dakrenovatie, wens ik te vernemen of partij VME Res. WEST-END nog aandringt.

- 27/01/2020 Mter SINNAEVE verwijst naar haar brief van 17/01/2020 (die mij niet bereikt heeft) en voegt deze in bijlage.
De documenten die de waterschade staven werden met de post verstuurd op 23/01.
De verankering van de balustrades wordt aanvaard. Er wordt volhard in de problematiek van de corrosie van de balustrades.
Er is nog actuele waterinfiltratie in appartement 903.

- 28/01/2020 Mter DE NEVE meldt dat BVBA DE PICKER de saswand niet geplaatst heeft en dat de brandroosters (in de branddeuren) geplaatst werden zoals beschreven en aldus voldoen.
- 31/01/2020 Mter SINNAEVE maakt een nota van de VME dd. 30/01/2020 met betrekking tot de gebreken aan de leuning en over.
- 03/02/2020 Mter SINNAEVE meldt dat de deurkast van de brandwerende deur van het sas naar de stookplaats opgeschuimd is met geelkleurig schuim en vraagt de technische fiche van dit schuim ten bewijze van de brandwerendheid.
- 04/02/2020 Bericht aan de raadslieden

In de brief van Mter SINNAEVE dd. 17/01/2020 (pas ontvangen op 27/01 en niet per e-mail op 17/01) wordt gesteld dat de VME geen bezwaar heeft tegen een aanvullende verankering van de handgreep aan de gevel. Eerder heb ik aangegeven dat de verankering om louter stabiliteitstechnische redenen niet nodig is en ALUFORM liet weten dat zij enkel bereid is deze verankering (gratis) te plaatsen op voorwaarde dat haar factuur aan BODIMA vereffend wordt.

In de nota van de VME dd. 30/01/2020 wordt verwezen naar het pv van weigering van de voorlopige oplevering dd. 14/11/2016, waarbij met betrekking tot de balustrades algemeen vermeld wordt dat er vlekken vastgesteld worden op de bovenzijde van de handvaten (bedoeld wordt : de handgrepen) en voor de balustrades aan de achtergevel dat ze bijkomend bevestigd moeten worden aan de gevel.

In dit pv van weigering wordt enkel gevraagd dat de balustrades achteraan bevestigd worden aan de gevel, waarbij de handgreep zelf geen contact mag maken met de muur.

Aldus blijkt alleen dit laatste een dwingende vereiste te zijn tot voorlopige oplevering van de balustrades.

Men stelt opnieuw de problematiek van "een vreemde vorm van corrosie" en "vlekken" in vraag. Aluminium die corrodeert geeft aluminiumoxide, wat een wit poeder is. Bruine stipjes zijn vliegroeftjes van ijzerpartikeltjes die via de lucht aangevoerd worden, vb. afkomstig van de tramlijn. Matte plekken op het alu-oppervlak kunnen wijzen op contact met cementmortel.

Er kan alleen schade ten laste van hoofdaannemer BODIMA weerhouden worden indien deze roest afkomstig zou zijn van vb. slijpwerk van ijzer of bevulling met cementmortel tijdens de werken BODIMA. Daarvoor dient dan in principe het bewijs geleverd te worden door partij VME WEST-END. Maar vermits de matte vlekken reeds opgemerkt werden bij de poging tot voorlopige oplevering, lijkt het waarschijnlijk dat deze vlekken ontstaan zijn tijdens en als gevolg van de werfwerkzaamheden. Desgevallend dient NV BODIMA haar verantwoordelijkheid te nemen.

De nota inzake de gevolgschaden ("waterinsijpelingen, beschadigingen allerlei"), vermeldt een claim van 8.394,10 € voor buurgebouw residentie MANHATTAN en 3.000,00 € voor residentie St.-JAMES (toestand volgens nota dd. 12/12/2016).

In tegenstelling tot wat partij VME WEST-END stelt, heb ik geen mandaat om bij de burens na te gaan wat daar eventueel aan waterschade te zien is. De VME's van het buurgebouwen, noch individuele mede-eigenaars in deze gebouwen zijn partij in deze expertise. De VME WEST-END bewijst ook niet aan dat van haar nog schade geclaimd wordt door de burens. Zo partij VME Res. WEST-END een andere mening toegedaan is, zal zij hierover de Rechtbank moeten vatten.

Wat kan er actueel concreet nog inzake gevolgschade vastgesteld worden in het eigen gebouw? In de appartementen waar de schade reeds hersteld is, kan ik immers geen nuttige vaststellingen meer doen.

Ik verwijs ook naar de eerdere berichtgeving over het brandsas voor het stooklokaal en de repliek van Mter DE NEVE voor BVBA DE PICKER dd. 28/01/2020.

Geelkleurig montageschuim is niet brandwerend. Dit dient integraal vervangen te worden door brandwerend schuim dat ofwel roze ofwel grijs van kleur is. Behoudens vergissing heb ik begrepen dat de saswand door derden (een niet in de expertise betrokken onderaannemer van BODIMA) geplaatst is en de branddeuren zelf door DE PICKER. Desgevallend dient DE PICKER dan het montageschuim van betreffende sasdeur te vervangen.

Tenslotte wijs ik op de klacht van blijvende waterinfiltratie in appartement 903. Een interventie van BODIMA of haar onderaannemer dakwerken is aangewezen teneinde de oorzaak vast te stellen en te remediëren. Indien gewenst kan ondergetekende opnieuw ter plaatse komen, dit dan in combinatie met de vaststelling van de nog waarneembare schaden volgens de claim gevolgschade dd. 12/12/2016.

14/02/2020 Mter DE NEVE meldt dat zijn cliënte BVBA DE PICKER ter plaatse geweest is. Vermits een dekljst van een deur was weggenomen, kon duidelijk vastgesteld worden dat de deuren met brandwerend (grijskleurig) schuim zijn opgespoten) Er is een duidelijk verschil tussen het schuim dat gebruikt is aan de deuren (grijs schuim) en het schuim dat gebruikt is aan de doorvoerverleidingen (geel schuim).
Ten bewijze worden twee foto's gevoegd.

19/02/2020 Mter SINNAEVE deelt een nota dd. 12/02/2020 mee m.b.t. de daken. In de nota wordt opgemerkt :
4 maand termijnoverschrijding voor uitvoering van de werken
BODIMA bestelde 30 mm PIR-isolatie; de opdracht van de VME aan BODIMA om 7 cm extra (dus in totaal 10 cm) isolatie te plaatsen werd kennelijk niet doorgegeven aan onderaannemer ALBITUM.
Er werd door ALBITUM geen afschotisolatie geplaatst.
BODIMA rekende 56 % marge op de factuur ALBITUM.

19/02/2020 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de mail van Mter SINNAEVE van heden met daaraan gehecht de vervolgnota van de VME dd. 12/02/2020 in verband met de dakrenovatie.

Partij VME Res. WEST-END merkt terecht op dat BODIMA nog geen gevolg gegeven heeft aan de afspraak dat zij een overzicht zou bezorgen van de rekeningen en betalingen en dit tegen 15/10/2019. BODIMA wordt daartoe opnieuw gesommeerd.

De VME merkt op dat er een groot prijsverschil zit tussen de factuur ALBITUM en de vordering van BODIMA. Behoudens vergissing is het de offerte van BODIMA tegenover de VME die geldt als contractuele overeenkomst. De overeenkomst tussen hoofdaannemer en onderaannemer belangt de bouwheer niet aan.

De VME vraagt een attestering van de aangewende materialen bij de dakrenovatie. Willen betreffende partijen hieraan gevolg geven aub ?

Ik wacht nog steeds op het antwoord van de VME op de vraag : wat kan er actueel nog aan waterschade vastgesteld worden ?

26/02/2020 Mter SINNAEVE bericht :

1. De balustrades zijn niet aanvaardbaar ingevolge vlekken op de handgreep.
2. Vaststellingen van vochtschade zijn voorlopig niet nodig, maar aan BODIMA wordt gevraagd haar intenties tot regeling (via de verzekering) mee te delen.
3. De VME eist dat het gele montageschuim verwijderd wordt.
4. BODIMA wordt andermaal in gebreke gesteld voor vochtschade in app. 903.
5. De dakisolatie werd niet uitgevoerd zoals gevraagd door de VME aan BODIMA.

26/02/2020 Bericht aan de raadsleden

Ik verwijs naar de mail van Mter SINNAEVE van heden 09:15 uur en wens als volgt te reageren.

punt 2

De schade is reeds vastgesteld en begroot. De schadeclaim van de VME is groter dan wat in verzekeringsexpertise is begroot. Schade wordt vergoed in werkelijke waarde. Indien de VME niet akkoord gaat met het voorstel, is er wat dit betreft geen minnelijke regeling mogelijk en zal ondergetekende de schade moeten begroten voor zover ze nog vaststelbaar is.

punt 3

Het geelkleurig montageschuim zou niet geplaatst zijn door verwerende partij BVBA DE PICKER. Indien eisende partij kan aantonen dat dit montageschuim geplaatst is in de aanneming BODIMA, dient BODIMA hier de nodige aanpassingen uit te voeren. Indien dit schuim geplaatst is door derden, buiten deze expertise, dient de VME zich tot die niet in zake zijnde partij te richten.

punt 4

Ik noteer de dringende vraag van de VME aan BODIMA om te handelen met betrekking tot kennelijk nog actieve infiltratie in appartement 903. Deze handeling (opzoeking oorzaak en remediëring) dient op tegensprekelijke wijze te gebeuren. BODIMA wordt verzocht per kerende standpunt in te nemen en indien zij zich engageert tot opzoeking en herstel, de timing hiervoor op te geven.

27/02/2020 Mter SINNAEVE deelt foto's mee van de schade in app. 903 en dringt aan op actie van NV BODIMA.

03/03/2020 Mter SINNAEVE meldt dat de gevolgschade nog niet volledig is vastgesteld en begroot; de verdere behandeling door BODIMA of haar verzekeraar wordt gevraagd.

Brandwerend schuim : alle werken mbt. brandveiligheid werden besteed aan BODIMA.

Nieuwe acute lekken in het dak : dringende vraag tot actie van BODIMA.

03/03/2020 Bericht aan de raadsleden

Ik verwijs naar de mail van Mter SINNAEVE van heden.

Hierin wordt gesteld dat de gevolgschade nog niet volledig is vastgesteld en begroot, maar dit levert geen antwoord om mijn vraag naar de actuele vaststelbaarheid van de schade.

Isolatieschuim : er moet duidelijkheid komen over wie wat gedaan heeft. Zijn de opschuimingen in geelkleurig PU-schuim gedaan door BODIMA of een van zijn onderaannemers ? Zo ja, dan moet dit aangepast worden en vervangen door brandvertragend schuim.

Ik stel vast dat BODIMA niet reageert op de dringende vraag van de VME om de actieve infiltratie in appartement 903 op te sporen en te remediëren. Waarvan akte. Weet dat elke partij een schadebeperkende plicht heeft.

12/03/2020 Mter VANDESCHOOR meldt dat zij eerstdaags standpunt laat namens NV BODIMA.

06/04/2020 Mter SINNAEVE vraagt of BODIMA zich engageert tot opzoeking en herstel van waterinfiltratie in appartement 903, cfr. brief deskundige dd. 26/02/2020.

07/04/2020 Bericht aan de raadslieden

Samen met Mter SINNAEVE moet ik vaststellen dat NV BODIMA geen standpunt inneemt over de vraag tot aanpak van de blijkbaar nog actieve waterinfiltratie in appartement 903. Dit standpunt werd aangekondigd in de mail van Mter VANDESCHOOR dd. 12/03/2020.

Verder stel ik opnieuw en een laatste maal de vraag naar eisende partij toe wat de actueel nog vaststelbare gevolgschade is van waterinfiltratie.

Graag dus spoedige berichtgeving.

20/04/2020 Mter SINNAEVE meldt dat in de appartementen 801, 901 en 903 nog vochtplekken aanwezig zijn. Voor de andere, reeds herstelde schade wordt verwezen naar de documenten ter onderbouwing van de diverse schadeposten.

21/04/2020 Bericht aan de raadslieden

Ik stel vast dat NV BODIMA nalaat standpunt in te nemen omtrent interventie voor de waterinfiltratie in appartement 903. Het is immers niet normaal dat een standpunt aangekondigd op 12/03 nog steeds niet meegedeeld is. De problematiek rond Covid-19 kan niet als excuus aangewend worden, noch voor het uitblijven van standpunt, noch voor eventuele interventie, die kan gebeuren door één werknemer.

Zo het standpunt van BODIMA niet wordt meegedeeld tegen het einde van deze week, geef ik de toestand in die zin vrij dat de VME zelf een derde aannemer mag aanstellen in opzoeking en herstel van de oorzaak, kosten lastens wie het hoort.

Volgens bericht van Mter SINNAEVE is enkel nog vochtschade vast te stellen in de appartementen 801, 901 en 903. Alle overige schadeclaims kunnen dus niet meer de visu nagezien worden door ondergetekende, vermits reeds hersteld, zodat ze niet kunnen beoordeeld worden. Hersteloffertes zijn immers geen begroting van de reële schade.

Met betrekking tot de daken.

Volgens het bestek dient er 30 mm PIR isolatie geplaatst te worden (art. 252 en 53). De VME beweert dat aan BODIMA gevraagd werd 10 cm isolatie te plaatsen en/of afschotisolatie (in plaats van wat voorzien is in bestek). Ik zou hiervan graag het schriftelijk bewijs zien, zodat kan geoordeeld worden waar eventuele verantwoordelijkheid ligt.

De VME stelt dat onderaannemer ALBITUM voor de dakwerken 46.410,23 € factureerde aan BODIMA en dat BODIMA 72.418,95 € doorfactureerde aan de VME.

BODIMA zou volgens gemaakte afspraak op 01/10/2019 een overzicht bezorgen van alle rekeningen en betalingen, maar deed dit nog steeds niet.

BODIMA wordt bij deze gevraagd tekst en uitleg, met bewijsvoering aan te leveren en dit binnen de 14 dagen vanaf heden.

22/04/2020 Mter HAEZEBROUCK (loco Mter DE SMET) meldt dat er geen vaststelling is gebeurd van vochtwaarden in appartement 903. Dit dient tegensprekelijk te gebeuren.

11/05/2020 Mter SINNAEVE deelt een aanvullende nota van de VME mee met betrekking tot de 3 daken met besluit :

- De VME heeft bijkomende isolatie besteld (van 3 naar 10 cm dik) voor de drie daken;
- De VME heeft op vraag van de aannemer de hellingschape vervangen door afschotisolatie;
- In meerdere werfverslagen wordt een gebrekkige uitvoering opgemerkt;
- De besluiten uit vorige nota's worden bevestigd.

11/05/2020 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar mijn brief van 21/04/2020, waarop vanwege NV BODIMA geen reactie kwam, en naar de brief van Mter SINNAEVE van heden.

Uit de nota van de VME gevoegd bij de mail van Mter SINNAEVE blijkt dat de werfverslagen aangeven dat geopteerd werd voor dikkere isolatie (10 cm ipv. 3 cm) en dat op vraag van de aannemer de hellingschape zou vervangen worden door afschotisolatie.

Teneinde de citaten te checken, vraag ik bij deze de werfverslagen in hun totaliteit en volledigheid op.

Ik stel andermaal vast dat NV BODIMA niet coöperatief is en de opgevraagde gegevens niet meedeelt.

14/05/2020 Mter SINNAEVE vraagt dat ook de vochtschade onderzocht wordt onder de daken in de appartementen 10^{de} verdiep, 901, 902 en 903.

15/05/2020 Aankondiging van technische afstapping op 23/06/2020 om 10:45 u.

25/05/2020 Mter CRUTELLE meldt dat er enkel beslist werd om dikkere isolatie onder helling te plaatsen op de terrasdaken, niet op het hoofddak. De VME weet maar al te goed dat er op het hoofddak slechts een minimum aan isolatie geplaatst werd om te voldoen aan de minimumeisen terzake. In bijlage zijn gevoegd :

- mail dd. 08/01/2015 van Dhr. DEKEYZER aan syndicus LA PLAGE;
- mail dd. 03/03/2015 van arch. DE BAES aan mede-eigenaars met in bijlage aangepast lastenboek en plannen;
- mail dd. 24/02/2015 van arch. DE BAES aan mede-eigenaars

26/05/2020 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar het schrijven van Mter CRUTELLE dd. 25/05, waarin gesteld wordt dat het nooit de bedoeling is geweest om bovenste dak meer te isoleren dan wat volgens de minimum

vereiste nodig was en er ook nooit gepland werd om daar de chape uit te breken om meer helling te realiseren.

Voor de terrasdaken werd kennelijk wel beslist om de chape uit te breken en isolatie onder helling te plaatsen. De architect bevestigt daarbij dat er fouten zijn begaan door de aannemer.

Teneinde een en ander te kunnen nagaan, lijkt mij hoe dan ook nodig dat de volledige werfverslaggeving wordt meegedeeld.

02/06/2020 Expertiseburo BAERT meldt haar tussenkomst in opdracht van verzekeraar BALOISE en zal aanwezig zijn op de afstapping van 23/06.

18/06/2020 Mter CRUTELLE deelt de werfverslaggeving mee.

A.3. Technische expertisevergadering dd. 23/06/2020

Aanwezigen

- Eisende partij DE BAES Joris

geen vertegenwoordiging

- Verwerende partij Vereniging van Mede-eigenaars res. WEST-END

Dhr. DERDAELE

- Vrijwillig tussenkomende partij NV BODIMA

Dhr. GARRE

Expert SOLOMEZ (expertisebureau BAERT) voor de verzekeraar BA – uitbating (ref. RC1609/168 en V16-08944)

- Verweerders in gedwongen tussenkomst en vrijwaring

- NV ALBITUM

Dhr. BRUININKX

- BVBA DE PICKER

geen vertegenwoordiging

- NV ALUFORM

Dhr. CONSTANDT

Vaststellingen, verrichtingen, besprekingen

Appartement 903

- Er is vochtschade in de linkerachterhoek van de slaapkamer achteraan links (plafond en 2 muren, vochtwaarden digitaal gemeten tot 80 %) er is een droge vochtvlek op het plafond kant binnenmuur met aanliggende kamer)

- De muren zijn afgewerkt in geschilderd glasvliesdoek. Het plafond is geschilderd pleisterwerk.
- Tweede slaapkamer aan rechterzijde : er is een lokale droge vochtplek op het plafond, er is geen schade aan de muren.
- Terras achteraan : de luifel van de technische verdieping vertoont afbladderende coating (3,80 x 0,90 m). Ook een stuk van de lateibalk in de nabijheid van de dakafvoer vertoont blaasvorming in de coating.
- Er wordt nagegaan hoe de toestand van het dak is in aansluiting op de tapbuis. Er wordt vastgesteld dat de afvoer belemmerd wordt door stukken tegel die dienen als onderbouw van de kunststof plot die de terrastegel draagt. Het tapgat zelf is niet verstopt. De tapbuis is een PE-buis met klemprofiel voor de dakverdichting. Deze buis gaat over in een pvc bochtstuk dat deels in de gevelmuur is ingewerkt en is afgekit aan de dagkant van de gevel. Vermoed wordt dat er een lek is in de overgang tussen het buisstuk in PE en het bochtstuk in PVC.
- Deskundige stelt voor dat de tapbuis vervangen wordt door een nieuwe tapbuis met langer buisstuk, en bocht in één geheel in PE, zodat de eventualiteit van lek wordt opgelost. ALBITUM is bereid dit uit te voeren en de aanpassing wordt aanzien als expertisekost.

Appartement 901

Blijkt niet toegankelijk te zijn.

Appartement 10^{de} verdieping

Er is geen vochtschade vast te stellen in dit appartement.

Partijen BODIMA en ALBITUM verklaren dat er aanvankelijk een dakopbouw werd gerealiseerd met 3 cm isolatie en een nieuwe dakhuid. Toen beslist werd meer isolatie te plaatsen (enkel op de terrasdaken), werd deze pas vernieuwde terrasdaken overlaagd met isolatie en een nieuwe dakverdichting in epdm.

Aan de verlaging voor de tagaten is te zien dat er een behoorlijk pakket isolatie is uitgevoerd.

Waar beweerd wordt dat er aan het voorste terrasdak (kant zee) geen goede afwatering zou zijn, en er een sleuf zou zijn gemaakt voor afwatering naar de tagaten, blijkt dit niet het geval te zijn. Er is geen waterstagnatie en geen sleuf vast te stellen. De afdrup van het water tussen de tegels tekent zich af op de dakverdichting. Indien er stagnatie zou zijn, zou dit drupbeeld niet aanwezig zijn.

Op de 9^{de} verdieping, voorgevelzijde, is er een belangrijke uitbloeiing van ijzerchloride aan het plafond van de overstekende dakplaat te zien.

Nabespreking

Dhr. GARRE van BODIMA stelt dat de laatste vorderingsstaat die zij aan de VME voorlegde nog steeds niet goedgekeurd is. Deze staat zou ongeveer 60.000,00 € bedragen. De eerste vordering van ALBITUM zou betaald zijn, maar er zou nog ongeveer 40.000,00 € onbetaald zijn.

Ook tegenover ALUFORM is er nog een openstaand factuursaldo van ongeveer 7.000,00 €.

De onderaannemers vragen dat zij in evenredigheid zouden betaald worden zoals BODIMA als hoofdaannemer betaald werd.

Fotoreportage : zie bijlage.

A.4. Relevante briefwisseling vanaf 23/06/2020

23/06/2020 Bericht aan de raadsleden

Zoals aangekondigd, was er vandaag een technische afstapping. U vindt het verslag hiervan in bijlage.

Er kan besloten worden dat er voor wat betreft de terrasdaken geen gebreken worden vastgesteld, behoudens een mogelijk niet correcte aansluiting van de dakafvoer in de achtergevelmuur links. ALBITUM is bereid een nieuwe taper te plaatsen en dit kan aanzien worden als expertisekost, teneinde vast te stellen of de oorzaak van nog actieve infiltratie in het appartement 903 al dan niet daar ligt. Ik vraag dan ook deze uitvoering.

De beweringen van onvoldoende isolatie van de terrasdaken, verkeerde helling, waterstagnatie, afwateringssleuven, blijken niet te kloppen en voor deze daken worden geen van de voornoemde gebreken vastgesteld.

Voor wat betreft het hoofddak was het nooit de bedoeling dit extra te isoleren buiten de minimum vereiste van 3 cm isolatie en werd nooit beslist om extra helling te voorzien. De dakverdichting werd door IRS-BTECH goed bevonden, zodat ook daar geen niet-conformiteit of gebrek moet weerhouden worden.

Nadat ALBITUM de taper heeft vervangen kan proefondervindelijk nagegaan worden of er nog een probleem is, en zo niet, kan de gevolgschade in het appartement en aan de dakoversteek hersteld worden.

Er is bij ALUFORM nog steeds bereidheid om de balustrades aan de achtergevel bijkomend te fixeren aan de gevel. Voor de vlekvorming op de handgrepen, reeds vermeld bij voorlopige oplevering, kan de oorzaak niet geduid worden en is in principe de hoofdaannemer verantwoordelijk tegenover de VME. Het is aangewezen dat hier een regeling benaarstigd wordt tussen deze partijen.

Het is ten slotte aangewezen dat de VME de eindvorderingsstaat van BODIMA naziet en de niet betwiste vorderingen aanvaardt.

Ik wacht uw verdere berichtgeving in.

10/08/2020 Mter DE FAUW, advocaat te 9300 Aalst, Leo de Béthunelaan 89, meldt zich als nieuwe raadsman van NV ALUFORM in opvolging van Mter ROELAND (met pensioen).

17/08/2020 Mter SINNAEVE geeft melding van een loshangende balustrade aan het penthouse-appartement. Er wordt gevraagd dat ALUFORM de balustrades bijkomend zou fixeren.

17/08/2020 Bericht aan de raadsleden
Verzoek aan ALUFORM om dringend het nodige te doen.

19/08/2020 Mter DE FAUW meldt dat ALUFORM tussenkomst zal bieden onder voorbehoud van alle rechten en zonder nadelige erkenning. ALUFORM betwist haar aansprakelijkheid en zal haar tussenkomst aanrekenen.

01/09/2020 Mter SINNAEVE dringt er op aan dat ALBITUM zo snel mogelijk de tapbuis vervangt. Verder wordt opgemerkt dat het verslag van de laatste afstapping in schril contrast staat met de bevindingen van ir.arch. BRUYNBROECK en met de richtlijnen van de TV 215 van het WTCB.

03/09/2020 Bericht aan de raadsleden

Ik verwijs naar de mail van Mter SINNAEVE dd. 01/09/2020.

Hierin wordt gemeld dat NV ALBITUM nog geen werken uitgevoerd heeft aan de tapbuis van het terrasdak aan de achtergevel. Vermits het gebouw zich op de kustlijn bevindt, mochten voor 1 september geen werken uitgevoerd worden. Nu deze datum verstreken is, wordt ALBITUM verzocht hier dringend werk van de maken.

Verder worden de opmerkingen van ir. BRUYNBROECK opgeworpen teneinde de staat van het dak te protesteren.

- Vooreerst is reeds herhaaldelijk gesteld dat er geen opdracht was om het bovenste dak onder afschot te plaatsen. De bestaande toestand vooraf was zonder de helling die het WTCB adviseert, zodat zonder afschot geen bijkomende helling kan gecreëerd worden.
- Dat de isolatieplaten niet overal in één vlak liggen ("niet overal effen") is gevolg van het werken op de bestaande ondergrond.
- "Er is abnormale blaasvorming"
Enkel op het hoofddak is er inderdaad een behoorlijke blaasvorming. Dit is zeer waarschijnlijk het gevolg van het insluiten van dauwvocht bij de uitvoering van de dakverdichting.
- De bewering dat de afwerkingsdetails niet verzorgd zijn (esthetisch bedoeld ?), wordt niet bevestigd in het laatste inspectierapport van I.R.S.-BTech dd. 30/05/2017. Daarin worden verbeteringen vastgesteld in vergelijking met de notities in het rapport van I.R.S.-Btech dd. 17/01/2017.
Het is eigen aan het systeem van dakverdichting met Resitrix dat er overlappingen en vormstukken aangebracht worden waar de dakverdichting niet in eenzelfde vlak kan worden aangelegd of waar versnijdingen nodig zijn.
De afwerkingsdetails geven geen aanleiding tot waterinfiltraties (behoudens aan de tapbuis achtergevel dakterras) zodat de waterdichtheid bewezen is.
- De "coating" is een vloeibare verdichting. In het laatste rapport van I.R.S.-Btech wordt vermeld dat er een snede werd vastgesteld. Deze was –behoudens vergissing- niet meer aanwezig bij plaatsschouwing binnen deze expertise.
Bij deze wordt aan NV ALBITUM tekst en uitleg gevraagd over het hoe en waarom deze vloeibare verdichting werd geplaatst, evenals voorlegging van de technische fiche van het product.
- "Er is geen attest van goede uitvoering van Resitrix"
De invoerder en verdeler van producten Resitrix in België is I.R.S.-Btech. Er liggen twee rapporten van deze invoerder voor. Het eerste rapport is ongunstig. Het tweede rapport vermeldt enkel als gebrekkig : een snede in de vloeibare verdichting en de

dakdoorvoer van de liftkoker. Er is een voorbehoud voor het terrasdak vooraan dat niet gecontroleerd werd omdat er terrastegels op lagen. Tijdens de laatste afstapping hebben we dit dak wel nagezien door enkele tegels weg te nemen. Er werd geen waterstagnatie waargenomen en er werden geen abnormaliteiten vastgesteld. Niets belet om opnieuw een technische controle en attestering van I.R.S.-Btech aan te vragen.

Wat het WTCB voorstelt in haar TV 215 in verband met dakhelling en plasvorming geldt voor daken waarop voldoende helling wordt voorzien. Vermits dit nooit het concept was van het bovenste dak, geldt deze richtlijn niet. Op de twee terrasdaken werd geen stagnatie van betekenis vastgesteld.

"De naden en de vele pleisters die aangebracht werden controleren op waterdichtheid" : vermits er slechts op één plaats waterinfiltratie is, met name aan de tapbuis van het achterdak, waar het gebrek vermoedelijk de uitvoering van de afvoerbuis zelf is, is er geen actieve waterinfiltratie sinds de laatste controle door I.R.S. Btech dd. mei 2017.

"De EPDM folie zelf controleren op kwaliteit (blaasvorming en overschilderde scheuren)"
Een nieuw nazicht door de invoerder en een garantie op papier is aangewezen. Doet NV ALBITUM het nodige ?

Graag per kerende de intenties van NV ALBITUM.

- 04/09/2020 Oproeping van de Rechtbank op 15/09/2021.
- 08/09/2020 Mter DE SMET meldt dat ALBITUM geen gegevens gevonden heeft over een coating. Het nut van een nieuwe controle door I.R.S.-Btech wordt niet ingezien, nu de laatste controle in mei 2017 gunstig was en er geen werken meer uitgevoerd zijn, behoudens lekken ter hoogte van de afvoer.
- 10/09/2020 Mter CRUTELLE treedt namens architect DE BAES het schrijven van de deskundige dd. 03/09/2020 bij.
- 14/09/2020 Mter DE SMET meldt dat de tapbuis vervangen werd door ALBITUM.
- 17/09/2020 Mter SINNAEVE meldt dat architect DE BAES destijds wel stelde dat de dakuitvoering niet voldoet aan TV 215 van het WTCB. Eisende partij meent dat het onderzoek van de daken onvolledig is. I.R.S.-Btech kan niet optreden als onafhankelijk keurorganisme van de uitvoering. Er wordt nazicht gevraagd van het WTCB.
- 17/09/2020 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de briefwisseling sinds mijn schrijven van 03/09/2020.
In het bijzonder wens ik als volgt te reageren op de brief van Mter SINNAEVE dd. 17/09.

In dit schrijven wordt weer algemeen gesproken over "de daken", terwijl er drie onderscheiden daken zijn. Enkel voor de twee terrasdaken is lopende de werf gevraagd dat deze onder helling zouden geplaatst worden. De controle of het bovenste dak helling vertoont, is zinloos, vermits er gewerkt werd op de bestaande ondergrond, zonder dus de helling die het WTCB adviseert te kunnen respecteren.

Voor wat betreft het voorterrasdak kant zee heb ik enkele tegels weggenomen en werd onder de tegels gekeken. Er werd geen waterstagnatie vastgesteld (geen droogringen van

stagnerend water, maar enkel drupsporen onder de voegen van de tegels) en er is in de periode van de renovatiewerken tot heden empirisch vastgesteld dat er ook geen lekken zijn.

Voor wat betreft het achterterrasdak is er een vermoed lek aan de tapbuis wellicht opgelost door de tapbuis te vervangen. Buiten de lokale infiltratie aan het appartement links achteraan zijn er ook geen andere infiltraties meer onder het achterterrasdak. Na een periode van regen kan vastgesteld worden of de vervanging van de tapbuis het gewenste effect geeft.

De vraag van de VME om alle daken te laten controleren door het WTCB volgens de opgegeven punten kan dus niet onderschreven worden. Het staat de VME evenwel vrij om het WTCB ter plaatse te vragen voor nazicht, maar dan moet zij wel de kosten ten laste nemen.

Als de VME het WTCB gelast met een controle-opdracht, kan dit tegensprekelijk gebeuren in mijn aanwezigheid op voorwaarde dat dit in overleg met mijn kantoor tijdig kan ingepland worden in de (drukke) agenda.

- 24/09/2020 Mter DE SMET deelt de factuur van ALBITUM mee.
- 29/09/2020 Mter SINNAEVE meldt nieuwe waterinfiltratie bij de dakafvoer achterdak; het windscherm, hersteld door ALUFORM, dreigt opnieuw te begeven; er is veel plasvorming op de daken; de opkanten op voor- en achterterras vertonen weer barsten.
Er werd noch door de architect noch door de aannemer vastgesteld dat de "bestaande toestand" zonde dakhelling was. De bouwheer werd hierover niet ingelicht en het is tegen de regels van de kunst om een plat dak zonder helling uit te voeren.
Tenslotte wordt gevraagd dat de deskundige of de aannemer het WTCB aanstelt.
- 28/09/2020 Mter CRUTELLE treedt de inhoud van de brief van de deskundige dd. 17/09 bij.
- 01/10/2020 Mter SINNAEVE maakt 2 foto's over van het windscherm van het voorterrasdak kant Frankrijk, dat opnieuw dreigt te begeven. Ook de balustrades aan de terrassen van de achtergevel trillen bij hevige wind.
- 02/10/2020 Bericht aan de raadslieden
- Ik verwijs naar de mail met bijgevoegde foto's van Mter SINNAEVE dd. 01/10.
- Er is inderdaad schade aan de bevestiging tussen zichtscherm en balustrade, de steunarm is geplooid en een dichtingsrubber is losgekomen.
- Waar onmiddellijk gesuggereerd wordt dat het zou gaan om een uitvoeringsfout, een conceptfout of berekeningsfout, moet gemeld worden dat de weersomstandigheden bij storm Odette extreem waren met 67 km schade langs de Belgische kust. Dat het zichtscherm dringend moet hersteld worden en sterker moet bevestigd worden, is een feit, maar ik raad de VME aan om dit schadegeval aan te geven aan de brandverzekeraar in stormschade.
- 02/10/2020 Mter CRUTELLE stelt dat indien de VME binnen een expertise nieuwe verslagen wil "bestellen" zij dit op eigen initiatief en voor eigen rekening moet doen, eerder dan alle partijen op sleeptouw te nemen.

- 02/10/2020 Mter DE SMET betwist met klem de inhoud van het bericht van de VME dd. 29/09/2020. Het verzoek tot aanstelling van het WTCB is louter ingegeven vanuit het feit dat de deskundigenbevindingen niet overeenstemmen met de zienswijze van de VME.
- 05/10/2020 Mter SINNAEVE meldt uitbreiding van vocht- en roestplekken. Verder worden opnieuw opmerkingen gemaakt over de daken en aangedrongen op aanstelling van het WTCB.
- 05/10/2020 Bericht aan de raadsliden
De daken zullen worden nagezien op 29/10/2020.
- 14/10/2020 Mter SINNAEVE deelt een fotoreeks mee waarop metingen van vochtpercentages staan aangeduid met de vraag dit na te zien op 29/10.
- 06/10 – 17/10/2020
Mailberichten tussen Mter SINNAEVE en Mter DE FAUW mbt. de toestand van het windscherm en de vraag tot interventie.
- 19/10/2020 Bericht aan de raadsliden
- Ik verwijs naar de mail van Mter DE FAUW voor NV ALUFORM dd. 17/10 j.l. en de daaraan gehechte –eenzijdige- mail van Mter SINNAEVE dd. 06/10/2020.
- Zoals reeds in mijn brief van 02/10/2020 gesteld, raad ik de VME aan om de schade aan het zichtscherf aan te geven aan de verzekeraar van het gebouw, die regelt in stormschade en hiertoe contractueel verplicht is.
- Zo de verzekeraar meent dat er andere oorzaken zijn dan alleen storm (en dus niet “enige wind”) Odette, kan de verzekeraar zich verhalen op partij die hij verantwoordelijk acht. Het eventueel verhaal dat de verzekeraar kan uitoefenen, belangt dan de verzekerde niet meer aan. Ik hoef niet te melden dat de schade-aangifte aan de verzekeraar tijdig moet gebeuren en als dit niet gebeurt, betreft dit de verantwoordelijkheid van de verzekerde.
- 26/10/2020 Mter SINNAEVE meldt dat het zichtscherf nog niet is opgeleverd en de verantwoordelijkheid van ALUFORM blijft. De berekeningsnota van dit zichtscherf wordt opgevraagd.

A.5. Expertisevergadering dd. 29/10/2020

Aanwezigen

- Voor ir.arch. DE BAES
verontschuldigd : ir.arch. DE BAES
- Voor VME Res. WEST-END
Dhr. DEKEYZER, mede-eigenaar
Dhr. DELDAELE, mede-eigenaar
Dhr. BAILLIEVIER, mede-eigenaar
- Voor NV BODIMA
Dhr. GARRE

ing.expert SALOMEZ voor BALOISE, BA-verzekeraar

- Voor NV ALBITUM

Dhr. BRUINYNCKX

- Voor BVBA DE PICKER

geen vertegenwoordiging

- Voor NV ALUFORM

geen vertegenwoordiging

Waarnemingen, besprekingen

A. Bovenste dak (boven 10^{de} verdieping)

De VME klaagt over waterstagnatie en het ontbreken van dakhelling volgens normen WTCB, toenemende blaasvorming in de dakbedekking, loskomende passtukken, en coating op de verticale delen van de dakverdichting (vb. bekleding van de schouwen).

De voorgelegde foto die de waterstagnatie aantoont, geeft een oppervlakte van maximaal 3 m² stagnatie aan, en dit tussen de schouwen en de brandkoepel.

Op vandaag, na de regenval van gisteren, worden beperkte oppervlakken aan waterstagnatie vastgesteld, over het volledig dak ongeveer 5 m². Dit is een beperkte oppervlakte. Volgens het WTCB (publicatie WTCB Contact 2013/4; zie bijlage 1) is waterstagnatie nooit volledig te vermijden en geen grondige reden voor afkeuring van de werken.

Deskundige oordeelt dat de stagnatie op dit dak duidelijk binnen de tolerantie valt.

Toenemende blaasvorming. Er is enige blaasvorming, die volgens de VME evolutief is. Bij vergelijk met de foto's die deskundige genomen heeft op 01/10/2019 is er weinig tot geen verschil te merken.

Het is een typisch fenomeen bij EPDM-verdichting in Resitrix dat er in beperkte mate blaasvorming kan zijn. Dit is gevolg van de ontgassing van de isolatie of zeer beperkte insluiting van condensvocht bij plaatsen, maar kan geen kwaad.

De VME klaagt over de vele vormstukken ("rustines") die aangebracht werden. Deze vormstukken zijn eigen aan het verdichtingssysteem en kunnen niet als gebrek aanzien worden. Op één plaats, namelijk aan de opstand van de brandkoepel wordt één vormstuk aangewezen waar de voeg niet aansluit en men er een balpen ongeveer 3 cm diep in kan steken.

B. Achterdak op de 9^{de} verdieping

Hier werd een nieuwe tapbuis geplaatst, die in één stuk door de achtergevel steekt.

Eisende partij stelt dat een lek "vermoed wordt" in de opstand van de dakdichting, die met vloeibare verdichting overcoat is. De epdm-Resitrix verdichting is opgetrokken en onder de deksteen aangebracht. Ze kan dus niet uitzakken en het feit dat er in de opstand geen 100 % hechting is op de ondergrond, is dan ook zonder nadelig gevolg : de verdichting zal niet uitzakken en zijn functie verliezen.

Dhr. GARRE licht toe dat de vloeibare verdichting geen functie van afdichting heeft, maar louter dient om geen zwarte opstand zichtbaar te laten. Dit zou gevraagd zijn op de werf.

Visuele inspectie leidt niet tot de vaststelling van een lek, scheur of onthechting.

Er wordt geen stagnatie van water vastgesteld, enkel een waterfilm van 2 mm tussen de plots van de terrastegels.

De silicone waarmee de voeg boven de muursolin met de gevel is afgedicht, is plaatselijk onthecht. Hier wordt verwezen naar de "onderhoudsgids voor duurzame gebouwen" van het WTCB, hoofdstuk 4, punt 4.5.1. (zie bijlage 2), waarin een driejaarlijkse inspectie wordt aanbevolen.

C. Voordak op de 9^{de} verdieping

De VME klaagt over loskomen van de opstand van de dakverdichting tegen de zijmuur kant Oostende. De rimpeling wordt waargenomen, maar de hechting van de dakverdichting aan de muur is algemeen nog goed. De EPDM is doorgetrokken onder de deksteen. De opstand is behandeld met een vloeibare verdichting in beige kleur en vertoont geen gebreken. De insnijding die vroeger door IRS-BTech werd vastgesteld, is niet meer waar te nemen en dus hersteld.

De VME stelt dat er geen hellingsisolatie is gebruikt en dat er water stagneert op het dak. Er wordt vastgesteld dat er een waterfilm van 2 à 3 mm staat op de dakverdichting tussen de plots van de terrastegels. Dit vormt voor de VME het bewijs dat er geen, minstens onvoldoende helling is voorzien. De VME verwijst ook naar het niveauverschil tussen de dakverdichting en de tegelvloer, die overal ongeveer gelijk is om aan te tonen dat er geen helling op het dakvlak zit.

Dhr. GARRE stelt dat er aanvankelijk geen helling was en zelfs tegenhelling, maar dat dit geredigeerd werd door een bijkomende laag isolatie en een supplementaire dakverdichting aan te brengen.

De VME stelt dat er in de facturatie van NV ALBITUM geen spoor is van isolatie onder helling en stelt dat dit het bewijs vormt dat ze niet werd geplaatst.

Het zichtscherf kant Frankrijk is verankerd door middel van een ronde staaf naar de voorgevel van de technische verdieping. Deze staaf staat uitgeknipt en is dus vervormd. Deze staaf biedt onvoldoende weerstand bij windbelasting op het zichtscherf dat ongeveer 4,00 x 1,80 m meet, zodat een sterker profiel zal moeten aangebracht worden. Dit is de verantwoordelijkheid van NV ALUFORM. Dringende aanpassing is aangewezen.

D. Nazicht van appartement 903

Slaapkamer links achter

De door vocht aangetaste zone bevindt zich in de linkerachterhoek tegen het plafond en op beide muren. Hier worden nog hoge vochtwaarden gemeten, maar geen uitbreiding van de vochtzone tegenover vorige waarnemingen. Deskundige merkt op dat de droging van de wanden verhinderd wordt door de aanwezigheid van glasvliesbehang, dat geen verdamping toelaat. Er kan geen instant droging zijn na vervanging van de tapbuis. Er wordt aangeraden om het glasvliesbehang te verwijderen. De overige muur- en plafondzones geven normale vochtwaarden aan, gemeten met een digitale vochtmeter, die feitelijk de elektrische weerstand meet, niet de absolute vochtigheid en daardoor steeds slechts indicatief is.

Slaapkamer rechts

Er is dwars op de gevel een fijne barst in het plafond, waar er een vochtsignatuur is onder vorm van verkleuring. Vochtmetingen geven een licht verhoogde vochtwaarde, maar dit betekent niet dat de absolute vochtigheid hoger is. Alleen een proef met de carbuurfles kan de exacte vochtwaarden leveren (dergelijke proef kost 350,00 € + BTW).

Terras aan achtergevel

De terrashemel is de oversteek van het dak. Hier bladdert de coating af en dit proces is evolutief. Ook de betonnen lateibalk bij de afvoer vertoont opstulping van de coating.

BODIMA is bereid tot herstel.

E. Nazicht van appartement 901

Slaapkamers

In beide slaapkamers wordt geen gevolgschade waargenomen, die zou veroorzaakt zijn door waterinfiltratie.

Daarentegen wordt wel in de kamer aan rechterzijde een problematiek van oppervlaktecondensatie waargenomen als gevolg van koudebrugwerking. Zowel het schilderwerk als het behangpapier zijn hier totaal vetust.

Terras aan achtergevel

Hier wordt lokale afbladdering van de coating aan de onderzijde van de dakoversteek vastgesteld. BODIMA is bereid tot herstel.

Terras aan voorgevel

De oversteek vertoont roestvlekjes, vermoedelijk gevolg van corrosie van binddraadjes en een centrale roestvlek aan de rand van de herstelling. Dit is chloride-geïnduceerde corrosie van de wapening. Indien deze corrosie zich voordoet in het moederbeton, is het voortschrijdende betonschade na gevelrenovatie en indien deze corrosie zich voordoet in het herstelbeton, is dit het gevolg van gebrekkige uitvoering.

BODIMA is bereid tot nazicht en herstel waar nodig.

Bijlagen

- Publicatie WTCB Contact 2013/4
- Uittreksel uit de "Onderhoudsgids voor duurzame gebouwen" van het WTCB
- Fotoreportage

A.6. Relevante briefwisseling vanaf 29/10/2020

29/10/2020 Bericht aan de raadsleden

Zoals aangekondigd was er vandaag een technische afstapping. U vindt het verslag hiervan in bijlage.

Voor wat betreft de corrosieschade aan de dakluifel 9^{de} verdieping vooraan stel ik voor dat een proefkapping gebeurt op de plaats waar de roestvlek zich manifesteert, om na te gaan of dit is in het moederbeton dan wel op een herstelplaats.

Indien gewenst kan een vochtmeting met carbuurfles gedaan worden, maar ik acht dit weinig zinvol.

30/10/2020 Mter DE FAUW stelt in reactie op de brief van Mter SINNAEVE dat de VME Res. WEST-END geen contractuele band heeft met ALUFORM, wel met BODIMA door wie zij in de procedure betrokken is. Het is vraag of de zichtschermen tot de deskundigenopdracht behoren, nu de tussenkomst betrekking had op de balustrades. Het is onduidelijk of VME WEST-END aangifte deed bij haar verzekeraar. ALUFORM zal ter plaatse gaan om na te gaan in hoeverre herstel nodig is. Deze interventie is niet gratis.

30/10/2020 Bericht aan de raadslieden

Ik verwijs naar de brief van Mter DE FAUW van heden en wens volgende toelichting te geven.

NV ALUFORM is onderaannemer van BODIMA en aldus geen rechtstreekse contractant van de VME Res. WEST-END.

Volgens de VME kan zij geen aangifte doen bij haar verzekeraar stormschade, omdat de werf niet opgeleverd is en de schade aan het zichtscherf dus nog de verantwoordelijkheid van de aannemer betreft.

Bij mijn bezoek van gisteren heb ik wel vastgesteld dat de staaf die de windstabiliteit van het zichtscherf moet garanderen, geplooid staat en duidelijk te licht is om de windbelasting op het zichtscherf te weerstaan. Er zal een zwaardere buis, vb. Ø 50 mm, moeten gemonteerd worden om de windbelasting op het scherf te weerstaan. Huidige toestand is niet stabiel meer, zodat het aangewezen is niet te lang te wachten met de aanpassing, en dit om erger te voorkomen.

04/11/2020 Mter SINNAEVE vraagt of ALUFORM onmiddellijk het nodige wil doen conform de mededeling van de deskundige.

23/11/2020 Mter SINNAEVE deelt opmerkingen en aanvullingen mee op het verslag van de laatste afstapping.

26/11/2020 Verzending van de 30 foto's genomen op 29/10/2020 in digitale vorm aan de raadslieden.

B. OPDRACHT 1

→ ***ter plaatse te gaan te 8434 Westende, Koning Ridderdijk 29-30, en de door BODIMA NV, ALBITUM NV, ALUFORM NV respectievelijk DE PICKER BVBA uitgevoerde werken kort te beschrijven ;***

- ***Zich door de VME beweerde gebreken aan de werkzaamheden uitgevoerd door BODIMA NV, ALBITUM NV, ALUFORM NV respectievelijk DE PICKER BVBA te doen aanwijzen; de voormelde gebreken grondig te onderzoeken; deze gebreken te beschrijven; kennis te nemen van de technische beschrijvingen van de aangewende materialen, technisch advies te verlenen omtrent de door de VME aangewezen gebreken, rekening houdende met alle aspecten van de zaak; de oorzaak van de gebeurlijke gebreken te bepalen; de wijze van herstelling te beschrijven, de herstellingsprijs te begroten en de eventuele minwaarde te ramen waar gehele of gedeeltelijke herstelling niet mogelijk is of niet opportuun zou zijn; desgevallend ook de genotsderving of de gebruiksderving (zowel voor het verleden als voor de toekomst) gemotiveerd te ramen;***

B.1. Identificatie van de werken

De VME Res. WEST-END liet gevel- en dakrenovatiewerken uitvoeren aan haar gebouw. Ook in de kelderverdieping werden werken uitgevoerd ter verbetering van de brandveiligheid.

De gevelrenovatie betreft de voor- en achtergevel en de reden daartoe was betonschade. Aan de balkonterrassen van de achtergevel werden nieuwe balustrades geplaatst.

De werken werden uitgevoerd door hoofdaannemer NV BODIMA in de periode oktober 2015 – juli 2016.

NV BODIMA deed beroep op volgende onderaannemers :

- BVBA DE PICKER voor het binnenschrijnwerk;
- NV ALUFORM voor de aluminium balustrades;
- NV ALBITUM voor de dakwerken (dakisolatie en nieuwe dakverdichting).

B.2. Binnenschrijnwerken uitgevoerd door BVBA DEPICKER

BVBA DEPICKER leverde en plaatste brandwerende binnendeuren (6 stuks) en gewone binnendeuren (33 stuks) in de kelderverdieping. De brandwerende wand van het stooklokaal werd door een derde aannemer uitgevoerd, die geen procespartij is. Volgens de bestelling van BODIMA aan DEPICKER werden er ook 2 brandwerende toegangsluiken t.h.v. de technische koker (60 x 100 cm) besteld.

Voor de waarnemingen met betrekking tot het binnenschrijnwerk geplaatst door DEPICKER wordt verwezen naar de punt 1 bovenaan blz. 13 van dit verslag.

Lopende de expertise wordt door BVBA DEPICKER aangetoond dat de afkastingen van de geplaatste branddeuren met conform brandwerend schuim zijn opgespoten. Er is een plaatsingsattest afgeleverd.

De doorgang van een elektriciteitskabel doorheen een binnenmuur is met geelkleurig schuim opgevuld, maar dit heeft niets te zien met de werken DEPICKER, noch BODIMA.

Er werd ook aangetoond dat het rooster in de deur van het stooklokaal de vereiste brandweerstand heeft.

Slechts één deur voldoet niet aan de vereisten van brandveiligheid, namelijk de deur waar de afkasting in conflict is met een oude aanwezige elektriciteitskabel, waar de VME kennelijk niet bereid was deze te vervangen of te laten verplaatsen. De vervanging of verplaatsing van de kabel is ten laste van de VME als uitgestelde bouwkost (het bestek beschrijft onder lot 4, art. 4102 zeer duidelijk dat de elektrische en andere leidingen zorgvuldig moeten behandeld worden in functie van hun behoud) en de correctie aan de deurafkasting is voor rekening van DEPICKER, vermits zij de uitsparing in de afkasting niet had mogen uitvoeren, indien de kabel niet verwijderd werd.

De VME dringt aan op voorlegging van attesten inzake de brandwerendheid van de wand tussen stookplaats en circulatieruimte, de brandwerendheid van de toegangsluiken tot de technische koker en de attestering van de brandkoepel bovenaan het trappenhuis.

Behoudens vergissing werd geen van deze voorzieningen geplaatst door BVBA DEPICKER, zodat deze firma de gevraagde attesten evidentelijk niet kan afleveren. De attesten werden naar verluidt opgevraagd door de ontwerper, maar niet bekomen.

Indien evenwel BVBA DEPICKER toch de brandwerende luiken geplaatst heeft aan de technische koker, dient zij hiervan het conformiteitsattest voor te leggen.

Voor zover deze voorzieningen geleverd en geplaatst werden door NV BODIMA of door een door haar aangestelde (derde) onderaannemer, dient NV BODIMA te voorzien in de opgevraagde attesten.

Zo de derde aannemer die deze leveringen en plaatsingen deed, een andere of nevenaannemer is (en dus geen procespartij), dient bij deze aannemer het attest opgevraagd te worden en valt deze problematiek buiten het bestek van deze expertise.

De VME Res. WEST-END klaagt er ook over dat de stookplaats te warm wordt, met als gevolg dat de deur naar de overige kelderruimten moet open gezet worden, waardoor de brandwerendheid de facto wordt kortgesloten.

Het voorzien van voldoende ventilatie is vervat in het bestek en in werfverslag 33 dd. 14/07/2016 wordt aannemer BODIMA gesommeerd om de nodige voorzieningen te plaatsen : "verluchting kelder nog in orde te brengen, zie bepalingen lastenboek, onder andere plaatsen roosters in voor- en achtergevel, en plaatsen rooster tussen tellerlokaal en stooklokaal, dit dient dringend te gebeuren ter voorkomen van overmatige opwarming van het stooklokaal."

Het aanpassen van bijkomende ventilatievoorzieningen voor de stookplaats, zodat oververhitting vermeden wordt, wordt ingeschat op 600,00 € + BTW (1 mandag werk + materialen).

B.3. Aluminium balustrades

Zowel aan de voorgevel als aan de achtergevel werden nieuwe balustrades geplaatst. Er werden ook wind- of zichtschermen geplaatst. Zo is er op de technische verdieping aan de voorzijde het windscherm geplaatst, te zien op onderstaande foto.



De VME klaagt het volgende aan :

- stabiliteit van de spijlenbalustrades aan de balkonterrassen van de achtergevel
- matte vlekken op de handgrepen van de balustrades
- onvoldoende windstabiliteit van het zichtscherm op bovenstaande foto

1. Stabiliteit van de spijlenbalustrade aan de balkonterrassen van de achtergevel

De stabiliteit van deze balustrades is voldoende en de aannemer is er ten andere toe gehouden balustrades te leveren die voldoen aan de norm NBN B03-004, die stelt dat een balustrade moet weerstaan aan de zijdelingse impact van 1 KN/m.

Wel is het zo dat deze balustrades ter hoogte van de handgreep niet verbonden zijn met de achtergevel, en de balustrades door de aard van het materiaal aluminium niet het gevoel geven van een grote rigiditeit, zodat dit bij sommige eigenaars het gevoel van onveiligheid kan opwekken.

NV ALUFORM verklaart lopende de expertise bereid te zijn tot het aanbrengen van een alu verbindingsstuk tussen de handgreep en de achtergevel, maar wenst betaling van haar werken en leveringen door BODIMA. BODIMA stelt op haar beurt dat de laatste vorderingsstaat nog niet is goedgekeurd en dat zij nog een behoorlijk tegoed heeft van de opdrachtgever.

2. Matte vlekken op de handgrepen van de balustrades

Waar eisende partij het aanvankelijk vrij vaag heeft over matte vlekken en ernstige oxidatie, blijkt het te gaan om lokale matteringen van de handgreep.

Er wordt op de 6^{de} verdieping gevel zeedijk een balustrade getoond, waarbij de handgreep in geanodiseerd alu kleine matte spikkels vertoont.

Vermits er geen oneffenheden gevoeld worden, gaat het niet om corrosie, enkel mattering, die geen enkele invloed heeft op de kwaliteit en levensduur van de balustrade.

De zeer kleine bruine roestvlekjes zijn oxidatieplekjes van ijzerpartikeltjes die via de lucht op de balustrade zijn beland. Vermits het gaat om bruine roest, kan dit niet van de balustrades afkomstig zijn : corrosie van alu is wit poeder.

In de nota van de VME dd. 30/01/2020 wordt verwezen naar het pv van weigering van de voorlopige oplevering dd. 14/11/2016, waarbij met betrekking tot de balustrades algemeen vermeld wordt dat er vlekken vastgesteld worden op de bovenzijde van de handvaten (bedoeld wordt : de handgrepen) en voor de balustrades aan de achtergevel dat ze bijkomend bevestigd moeten worden aan de gevel.

In dit pv van weigering wordt enkel gevraagd dat de balustrades achteraan bevestigd worden aan de gevel, waarbij de handgreep zelf geen contact mag maken met de muur.

Aldus blijkt alleen dit laatste een dwingende vereiste te zijn tot voorlopige oplevering van de balustrades.

De VME stelt de problematiek van "een vreemde vorm van corrosie" en "vlekken" in vraag. Aluminium dat corrodeert geeft aluminiumoxide, wat een wit poeder is. Bruine stipjes zijn vliegroeust van ijzerpartikeltjes die via de lucht aangevoerd worden, vb. afkomstig van de tramlijn.

Slijpgensters veroorzaken inbrandingen en dergelijk schade wordt niet aangewezen.

Matte plekken op het alu-oppervlak kunnen wijzen op contact met cementmortel (niet te verwijderen) of uitwerpselen van vogels (grotendeels wel te verwijderen).

Er kan alleen schade ten laste van hoofdaannemer BODIMA weerhouden worden indien bruine roest afkomstig zou zijn van vb. slijpwerk van ijzer of indien matte vlekken zouden veroorzaakt zijn door contact met cementmortel tijdens de werken BODIMA. Daarvoor dient dan in principe het bewijs geleverd te worden door partij VME WEST-END.

Maar vermits de matte vlekken reeds opgemerkt werden bij de poging tot voorlopige oplevering, lijkt het waarschijnlijk dat deze vlekken ontstaan zijn tijdens en als gevolg van de werfwerkzaamheden. Desgevallend dient NV BODIMA haar verantwoordelijkheid te nemen.

Voor het aanbrengen van supplementaire bevestigingen tussen handgreep en achtergevel, raam ik de kosten op 1 mandag werk + materiaal = 450,00 € + BTW.

Voor het lokaal vervangen van de handgrepen die door blijvende mattering beschadigd zijn, schat ik de interventie in op een kostprijs van 500,00 € + BTW.

3. Onvoldoende windstabiliteit van het zichtscherf op de technische verdieping

Er wordt vastgesteld dat de staaf die het windscherf diagonaal met de gevel verbindt en de windstabiliteit van het zichtscherf moet garanderen, in boogvorm geplooid staat en duidelijk te licht is om de windbelasting op het zichtscherf te weerstaan. Er zal een zwaardere buis, vb. Ø 50 mm, moeten gemonteerd worden om de windbelasting op het scherf te weerstaan.

Ook de verankering van de diagonale staaf aan de gevel en aan het scherf zelf is door de windbelasting zwak geworden.

Huidige toestand is niet stabiel, zodat het aangewezen is niet te lang te wachten met de aanpassing, en dit om erger te voorkomen.

De interventie wordt begroot op 250,00 € + BTW, zijn ½ dag werk (verplaatsing inbegrepen) + materiaal.

B.4. Dakwerken

Er zijn drie afzonderlijke daken. Het hoofddak boven de technische verdieping en de terrasdaken voor- en achteraan op de technische verdieping.

Tijdens de dakwerken is er waterschade ontstaan in de onderliggende appartementen en naar verluidt ook bij de aanpalende eigendommen.

1. Hoofddak boven de technische verdieping

De dakvorm en de originele dakhuid werden behouden. Daarop werd een minimale dikte aan isolatie geplaatst en vervolgens een nieuw dakmembraan type Resitrix (hybride verdichtingsmembraan met bovenaan EPDM en onderaan SBS-bitumen).

Waterstagnatie

De VME klaagt aan dat dit dak niet onder een helling van min. 2 % werd aangelegd, met onaanvaardbare stagnatie van water tot gevolg en dat de dakverdichting gebreken vertoont.

De aard en opvang van waterstagnatie werd nagegaan op 29/10/2020, dit is na regenval in de voorafgaande dagen.

Er wordt voor amper (ruim gemeten) 5 m² stagnerend water waargenomen. Een beperkte oppervlakte bij de voorgevelzijde, een beperkt deel centraal op het dak en een deel tussen dakdoorbouw lift, koepel die toegang verleent tot het dak, een ander lichtkoepel en een schouwmassief, waar sowieso ook met afschot geen ideale situatie kan bekomen worden.

De foto's die partij VME WEST-END voorlegt zijn foto's van onmiddellijk na een regenbui. De foto's die ondergetekende genomen heeft zijn deze daags na een regendag.

Ik verwijs naar de fotoreportage dd. 29/10/2020, foto's 1 tot 5, gevoegd in bijlage aan dit verslag.

De argumentatie van partij VME Res. WEST-END, dat er onvoldoende regen is gevallen om stagnatie waar te nemen, raakt kant noch wal : als er stagnatieproblemen zijn, doen ze zich voor bij regen, ongeacht de hoeveelheid. Bovendien is er daags voordien wel voldoende regen gevallen. Zelfs als de wind stagnatieplekken opgedroogd heeft, op één dag tijd, toont dit aan dat de stagnatie geen diepgang heeft.

De VME beweert dat niet voldaan is aan de richtlijn van het WTCB die in haar Technische Voorlichting 215 stelt dat een dakhelling van 2 % aangewezen is.

Deze bewering klopt, maar het is nooit de bedoeling geweest om het dak te voorzien van een helling die daaraan voldoet. Er werd gewerkt op een bestaand dakvlak met beperkte helling en er werd ook niet betaald voor een aanpassing met grotere helling.

De waterstagnatie die zich voordoet, is vrij beperkt en in die zin dan ook zonder meer aanvaardbaar.

Het WTCB stelt hierover in haar publicatie "Waterstagnaties op platte daken" (WTCB-Contact 2013/4) : "Een zekere waterstagnatie is echter onvermijdelijk en vormt volgens de Technische Voorlichting 215 geen afdoende reden om voorbehoud te maken bij de oplevering van de werken" en "We kunnen besluiten dat waterstagnaties nooit volledig kunnen vermeden worden op platte daken en ze bijgevolg geen grondige redenen vormen voor een afkeuring van de werken."

De VME kan dan achteraf bezwaarlijk beweren dat zij niet wist dat het dak geen helling zou krijgen van min. 2 % en dat zij niet voor de keuze werd gesteld.

Meer dakisolatie?

De VME beweert in haar nota van 03/05/2020 dat er voor de drie daken, dus ook voor het bovenste dak, gevraagd werd 10 cm isolatie te plaatsen in plaats van 3 cm.

Nochtans blijkt uit werfverslag 10 dd. 17/12/2015 dat de bouwheer het plaatsen van 10 cm isolatie op het dakterras goedkeurt. In werfverslag 12 dd. 21/01/2016 , punt 6, wordt gemeld "Bodima dient meerprijs te bezorgen voor plaatsen 10 cm isolatie op dakterras".

In werfverslag 15 dd. 11/02/2016 wordt onder punt 1 vermeld : "Prijs isolatie dakterrassen, 7 cm extra betekent een meerprijs van 17€/m². Het plaatsen hiervan wordt door de bouwheer goedgekeurd."

In geen enkel ander werfverslag wordt een meerdikte aan isolatie beschreven voor het bovenste dak.

In de mail van 12/06/2015 vraagt de architect of de werken op het bovenste dak mogen uitgevoerd worden conform lot 5 van het bestek.

Lot 5 voorziet :

- 51 Verwijderen bestaande dichting en aansluitingen dak penthouse
- 52 Plaatsen damp scherm
- 53 Plaatsen isolatie

- Het bestek verwijst naar art. 252, waar een isolatieplaat in PIR (polyisocyanuraat) van 30 mm dik beschreven wordt.
- 54 Terrasdichting EPDM Resitrix
 - 55 Optrekken EPDM rondom dakdoorvoeren en schouwen
 - 56 Dakrand met geanodiseerde muurafdekkappen
 - 57 Leveren en plaatsen van aluminium schorsteenkappen

Lekken in het dak ?

Er wordt op één plaats een vormstuk waargenomen, waar de las tussen dit stuk en de onderliggende verdichtingslaag, niet volledig dicht is en waar men een balpen ongeveer 3 cm diep in kan brengen (foto 6 in de fotoreportage dd. 29/10/2020).

Deze vaststelling betekent niet de facto dat er een lek is in de verdichting, vermits er op deze locatie of in de nabijheid ervan geen waterinfiltratie wordt waargenomen in onderliggend appartement. Het volstaat dus om deze onvolledige afsluiting te dichten door middel van een heteluchtblazer.

Voor het overige worden geen waterinfiltraties gemeld in het penthouse appartement, noch vastgesteld bij passage naar de dakterrassen, noch aangewezen, zodat er empirisch aangetoond is dat het dak wel degelijk waterdicht is.

Blazen in het dakverdichtingsmembraan

Er zijn verspreid over het dak blazen vast te stellen in de dakhuid. Volgens eisende partij is dit fenomeen evolutief, maar dit wordt niet vastgesteld bij vergelijk van de foto's die ik op 01/10/2019 nam met de waarnemingen op 29/10/2020.

Dergelijke blaasvorming doet geen afbreuk aan de levensduur van de dakverdichting. Het is een typisch fenomeen bij EPDM-verdichting in Resitrix dat er in beperkte mate blaasvorming kan zijn. Dit is gevolg van de ontgassing van de isolatie of zeer beperkte insluiting van condensvocht (dauwvocht) bij het plaatsen, maar dit kan geen kwaad.

De VME stelt dat nooit een attest van goede uitvoering werd voorgelegd. Invoerder IRS-BTech van Resitrix dakmembranen heeft twee attesten afgeleverd, het eerste ongunstig, het tweede met een paar kleine opmerkingen.

Gebruik van vormstukken

Het is correct dat er meerdere vormstukken werden geplaatst waar dit in het volle dakveld niet nodig is. Reden hiervan is ongetwijfeld correctie van gebreken. Maar vermits er geen lekken (meer) zijn, wordt het empirisch bewijs geleverd van de waterdichtheid van het dak.

Het is niet de taak van een deskundige om op het dak elk geplaatst vormstuk te controleren of lekken kunnen uitgesloten worden. Het komt partijen toe om aan te geven waar er gebreken vast te stellen zijn.

2. Terrasdaken

De VME maakt volgende opmerkingen :

- blijvende infiltratie in appartement 903;
- geen dakhelling van 2 % ondanks duidelijke vraag; stagnatie van water
- toestand van de opstanden : coating op en loskomen van de opstanden
- snede of scheur in de opstanden

Voor de terrasdaken is aanvankelijk ook slechts 3 cm isolatie voorzien en werd lopende de werf door de bouwheer gevraagd 10 cm isolatie te plaatsen. Deze uitvoering werd aangeboden tegen een meerprijs van 17,00 €/m².

Waterinfiltraties ? - Blijvende infiltratie in appartement 903

Er werd vastgesteld dat de taper in de linkerachterhoek van het achterdak in de dikte van de muur gekoppeld werd (tapbuis – afvoer). Dergelijke horizontale koppelingen kunnen niet waterdicht uitgevoerd worden en dit was wellicht de oorzaak van lokale waterinfiltratie in de slaapkamer van het onderliggend appartement.

NV ALBITUM heeft deze tapbuis vervangen door een nieuw exemplaar zonder koppeling in de gevel. Bijgevolg is deze mogelijke oorzaak van infiltratie uitgeschakeld.

De VME houdt voordat er nog steeds waterinfiltratie is. De dakzone en de opstand werd de visu nagezien en er wordt geen zichtbaar gebrek vastgesteld. Voor de bevindingen in appartement 903 wordt verwezen naar blz. 34 onder punt D. Er kan met grote waarschijnlijkheid besloten worden dat de oorzaak gedetecteerd en verholpen werd.

Ook in appartement 901, palend aan de achtergevel en onder het dakterras gelegen, worden geen actieve infiltraties vastgesteld, wel een problematiek van oppervlaktecondensatie ingevolge koudebrugwerking.

Wel wordt vastgesteld dat de coating aan de terrashemels van de appartementen 901 en 903 aangetast is met blaasvorming en afbladdering (foto's 22 en 23 van de fotoreportage dd. 29/10/2020). De oorzaak is hier niet noodzakelijk een lek in het dak (het kan nog zakwater zijn afkomstig van de initiële daklekken), maar kan ook een gebrekkige coatingapplicatie zijn.

De vochtschade aan de coating op de muur in de onmiddellijke nabijheid van de tapbuis (foto 24) waarvan hoger sprake, is vermoedelijk wel causaal met het lek aan de tapbuis.

NV BODIMA verklaart zich bereid de schade aan de coating te herstellen. Dit kan uiteraard enkel zinvol gebeuren bij droog weer (geringe luchtvochtigheid) op een droge ondergrond (het beton dient na verwijdering van de coating voldoende uit te drogen) en voldoende hoge temperatuur, zegge het voorjaar van 2021.

Van de appartementen die uitgeven aan de voorgevel wordt geen waterinfiltratie gemeld.

Geen dakhelling van 2 % - waterstagnatie

De terrasdaken hebben geen afwateringshelling van 2 %, met een in hoogte beperkte waterfilm op de dakverdichting tot gevolg. De ernstige waterstagnatie die partij VME meent vast te stellen, wordt niet waargenomen.

Er wordt vastgesteld dat er een waterfilm van 2 tot 3 mm aanwezig is op de dakhuid tussen de tegeldragers. De VME verwijst naar het niveauverschil tussen het dak en de terrastegelvloer om aan te tonen dat er weinig tot geen helling aanwezig is.

Partij BODIMA beweert dat er aanvankelijk geen helling was en zelfs tegenhelling naar de afvoeren, maar dat er een supplementaire laag isolatie werd aangebracht op de reeds vernieuwde dakverdichting en daarop weer een nieuwe dakverdichting, zodat dit probleem verholpen werd.

In de werfverslagen 6, 10, 11, 12, 15, en 20 is enkel sprake van een meerdikte aan isolatie, de vraag naar afwateringshelling komt niet voor.

Pas in werfverslag 24 dd. 05/05/2016 is voor het eerst sprake van hellingsisolatie versus hellingschape.

In werfverslag 25 dd. 12/05/2016 staat vermeld :

“Punt 6 Dakterrassen

Er kan akkoord gegaan worden met het gebruik van afschotisolatie in plaats van hellingsbeton in combinatie met isolatie, op voorwaarde dat dit geen invloed heeft op de prijs noch een verlenging van de timing inhoudt.”

Feit is dat er geen helling zit op de dakhuid, zoals de VME gevraagd heeft en bereid was te betalen. Dit geldt zowel voor het voor- als het achterterrasdak.

Opstanden van de dakverdichting

De EPDM-dakverdichting is opgetrokken op de opstanden aan de zijmuren en is ingewerkt onder de dekstenen. De zwarte folie werd behandeld met een vloeibare verdichting in een greige kleur. De opstandzijde van de dakverdichting staat wat gerimpeld.

Er is ooit een snede of scheur geweest in een opstand van de dakverdichting. Deze snede wordt niet aangeduid en wordt niet meer gevonden. Van deze opstand werden 4 foto's genomen en in detail bekeken, maar van deze scheur of snede geen spoor meer. De vloeibare verdichting die op de opstand aangebracht werd, is niet bij machte om een open scheur onzichtbaar te dichten. Bijgevolg wordt aangenomen dat dit gebrek verholpen is.

Volgens BODIMA werd de zwarte Resitrix “overwerkt” met een vloeibare verdichting die compatibel is met EPDM omdat er klachten waren vanwege de VME over de zwarte kleur van die folie. Deze ingreep zou niet aangerekend zijn. De vloeibare verdichting heeft meer het kleur van de terrastegels.

De door de VME benoemde “overvloedige overschildering” is de vloeibare verdichting die inderdaad als pasteuze massa wordt aangebracht en een rimpelend effect heeft. Deze vloeibare verdichting heeft hier géén functie als verdichting, louter om de kleur van het membraan aan te passen.

Deze vloeibare verdichting doet geen afbreuk aan de kwaliteit en levensduur van de EPDM, integendeel, de EPDM wordt beschermd tegen de UV-straling.

De folie vertoont wat rimpeling in de opstand. Dit is enigszins onvermijdelijk, vermits het verticaal kleven van een bitumen (de onderzijde van Resitrix is een SBS-bitumen) geen 100 % hechting kan opleveren.

Bovendien kan de EPDM niet loskomen (in de zin van uitzakken en neervallen), vermits ingeklemd door de deksteen. De rimpeling wordt dus niet als gebrek weerhouden, het gaat louter om een esthetische onvolkomenheid.

Aansluiting op de opgaande gevels

De aansluiting van de dakverdichting werd uitgevoerd met solins, ingewerkt in de gevel over de opstand van het dakmembraan. Tussen de bovenkant van de solin en de gevel werd een kitvoeg aangebracht teneinde de insnijding in de muur af te dichten.

Deze kitvoeg vertoont onthechtingen, waarbij de VME vraagt dat dit nader onderzocht zou worden alsook de diepte van de invoeging van het lood in de muur.

Ik verwijs naar de "Onderhoudsgids voor duurzame gebouwen" uitgegeven door het WTCCB, waarin gesteld wordt dat kitvoegen om de drie jaar moeten nagezien en zo nodig bijgewerkt of vervangen worden.

3. Waterschade

Dat er waterschade ontstaan is ingevolge de dakwerken, wordt door BODIMA erkend en blijkt overvloedig uit de dossierstukken.

Deze waterschade doet zich voor in het eigen gebouw en zou zich ook voordoen in de aanpalende panden. De schade in de aanpalende panden valt buiten het bestek van deze expertise; de eigenaars van de aanpalende panden zijn geen partij in zake.

Er konden enkel nog nuttige vaststellingen gebeuren in de appartementen 801, 901 en 903. De overige appartementen, waar er beweerdelijk schade is geweest, zouden inmiddels hersteld zijn.

Voor de vaststellingen in de appartementen 901 en 903 wordt verwezen naar hoger in dit verslag op blz. 34 en 35, rubrieken D en E.

- Voor appartement 901 vordert de VME een schadevergoeding van 3.390,00 €

De vaststellingen op 29/10/2020 laten besluiten dat de afwerking van de slaapkamers volledig vetust is en dat er een probleem van oppervlaktecondensatie is in de rechterslaapkamer als gevolg van koudebrugwerking.

In de aanname dat de waterinfiltratie de veroudering van het behang- en schilderwerk bevordert heeft, kan een zeer redelijke forfaitaire vergoeding van 500,00 € worden geadviseerd voor schade in werkelijke waarde in causaliteit met infiltratie.

Dit appartement is perfect bruikbaar, zij het dat de afwerking (ook globaal gezien) vrij vetust is. Het is niet duidelijk of er op het moment van infiltratie deze van die aard was dat er gedeeltelijke onbruikbaarheid was. Bijgevolg voorbehoud.

- Voor appartement 903 vordert de VME een schadevergoeding van 1.108,76 €

De offerte JEROME DECOR dateert van 30/09/2016. Omgerekend met de ABEX index wordt de offerte geactualiseerd op 1.108,76 € x 858 (november 2020) / 750 (september 2016) = 1.268,42 €.

Rekening houdend met een vetustiteit van 25 % bedraagt de materiële schade in werkelijke waarde 951,32 €.

Het appartement is bruikbaar, maar ondergaat beperkte gebruikshinder in de getroffen slaapkamer links achter. De derving wordt geadviseerd op 75,00 €/maand vanaf het ontstaan van de schade (datum niet gekend) tot eind 2020 (datum vrijgave 29/10/2020 + 2 maand voor uitdroging en herstel).

- Voor appartement 801 vordert de VME volgende vergoeding :

schilderwerk : 2.724,00 €

matras : 310,00 €

schuifraam regelen : raming 325,00 €

Op de laatste afstapping, die ook de bedoeling had om de gevolgschade na te zien, werd niet gevraagd dit appartement na te zien. Bijgevolg voorbehoud.

Schade aan de gemene delen

De schade aan de coating van de terrashemels van de appartementen 901 en 903 is gerelateerd aan een vochtprobleem, ofwel bij aanbrengen van de coating, ofwel als gevolg van de infiltraties die zich voorgedaan hebben bij de uitvoering van de dakwerken.

BODIMA verklaart zich bereid deze gevolgschade te herstellen, maar dit kan pas in gunstige klimatologische omstandigheden, ten vroegste in het voorjaar van 2021.

B.5. Betonherstelwerken

Aan de voorgevelzijde, aan de onderzijde van de dakluifel boven de 9^{de} verdieping zijn er roestvlekken te zien die zich aftekenen door de coating.

De kleine roeststipjes zijn zeer waarschijnlijk corrosievlekjes van binddraadjes die zich initieel in de bekisting bevonden bij realisatie van het gebouw, die opnieuw aan het oppervlak gekomen zijn bij het reinigen (vb. zandstralen) van het beton en vervolgens corroderen.

De grote roestkleurige vlek is een locatie van chloride-geïnduceerde corrosie van de wapening.

Indien de wapening gecorrodeerd is in het moederbeton, gaat het om voortschrijdende betonschade na gevelrenovatie. Indien deze corrosie zich voordoet in een zone van betonherstel, is dit gevolg van gebrekkige uitvoering. Naargelang het geval zijn de herstelkosten ten laste van de VME resp. aannemer BODIMA.

Teneinde dit te bepalen, moet destructief onderzoek gebeuren.

C. OPDRACHT 2

- ***Na te gaan en te adviseren in welke mate de werken die opgenomen werden in de elfde (en laatste) vorderingsstaat van BODIMA NV al dan niet deugdelijk uitgevoerd werden en op welke datum de werken vanuit technisch oogpunt voorlopig opleverbaar waren;***

C.1. Technisch advies inzake vorderingsstaat 11

Vorderingsstaat 11 is de eindvorderingsstaat en bevat vorderingen voor volgende posten die in het licht van het voorgaande ter discussie kunnen staan : zie tabel op volgende bladzijde.

Vermits het gaat om een eindvordering zijn meerdere artikels het saldo of deelvordering van artikels die reeds in vorige vorderingsstaten gedeeltelijk werden gevorderd.

Lot	nr.	Omschrijving	eenheid	hoevh.	eenh.pr.	totaal
2	252	Isolatie	m ²	53,15	19,61	€ 1 042,27
	253	Terrasdichting dakterras	m ²	53,15	42,88	€ 2 279,07
	364	Aansluiting EPDM op opgaande wand penthouse	m	4,17	55,86	€ 232,94
	365	aansluiting EPDM op scheimuur met zichtbare delen in Decothane	m	5,08	252,50	€ 1 282,70
3	381	Balustrades met verticale stijlen	m	10,59	193,60	€ 2 050,22
	383	Windschermen dakterras	m ²	0,87	235,40	€ 204,80
4	4105	Branddeuren liftkoker, vuilnisberging, toegangsdeur kelder	stuk	0,75	1549,01	€ 1 161,76
	4106	Branddeuren sas stooklokaal met verluchtungsroosters en sloten	stuk	0,5	1339,01	€ 669,51
	4107	Branddeur tellerlokaal met verluchtungsrooster	stuk	0,2	1549,01	€ 309,80
	4108	Brandwerende verluchtungsroosters tss tellerlokaal en stookplaats	stuk	2	644,00	€ 1 288,00
	4109	Brandwerende toegangsluiken koker	stuk	2	498,00	€ 996,00
5	54	Terrasdichting EPDM Resitrix	m ²	50	43,98	€ 2 199,00
	55	Optrekken EPDM aan dakdoorvoeren	m ²	40	85,11	€ 3 404,40
MW	MW4	Extra dikke isolatie 7 cm	m ²	53,15	14,67	€ 779,71
Totaal excl. BTW						€ 17 900,18

Technische bespreking

Lot 2 – Voorgevel

252 - Er kan geen discussie bestaan over het feit dat de basisisolatie, dikte 30 mm, geplaatst werd. Art. 252 dient dus aanvaard te worden : 1.042,27 € + BTW.

253 – De terrasverdichting is geplaatst, maar het ontbreken van de gevraagde afwateringshelling heeft voor gevolg dat deze verdichting zal moeten hernomen worden als er isolatie onder helling geplaatst wordt. Bijgevolg kan deze post pas gevorderd worden na plaatsen van hellingsisolatie en dus ook nieuwe dakverdichting.

364 – De aansluiting van de EPDM op de opgaande wanden van het penthouse-appartement en afwerking met loodsolin staat ter discussie omdat de kitvoeg boven de solin actueel defectueus is. Hoger in dit verslag staat genoteerd dat dit een kwestie is van onderhoud. Bijgevolg kan de vordering aanvaard worden : 232,94 € + BTW.

365 – De toestand van de opstanden die met vloeibare verdichting Decothane werden afgewerkt, is niet gebrekkig. Bijgevolg is de vordering in principe aanvaardbaar, maar bij

een heruitvoering van het dak waarbij voorzien wordt in isolatie onder helling, zullen deze opstanden samen met een nieuwe dakverdichting moeten heraangelegd worden. Bijgevolg wordt deze vordering voorlopig verworpen.

Lot 3 – Achtergevel

381 – Balustrades met verticale spijlen

De balustrades zijn niet verankerd aan de achtergevel, maar dit maakt stabiliteitstechnisch geen probleem uit.

Waar er balustrades zijn met matte plekken, wordt dit gebrek reeds vermeld bij beëindiging van de werken, en blijft dit dus de verantwoordelijkheid van de hoofdaannemer.

Bijgevolg wordt deze vordering voorlopig ingehouden tot na herstel.

383 – Windschermen dakterras

Vermits het windscherm aan de voorgevel niet voldoende windstabil verankerd is, kan deze vordering voorlopig ingehouden worden tot na herstel.

Lot 4 – Kelder en trappenhal

Vermits de branddeuren en ingebouwde brandroosters conform zijn, dienen de artikels 4105, 4106, 4107 en 4108 aanvaard te worden voor een totaal bedrag van 3.429,07 € excl. BTW.

4109 - Vermits er voor de brandwerende toegangsluiken van de technische kokers geen attest van conformiteit voorligt, kan deze post voorlopig verworpen worden : 996,00 € + BTW.

Lot 5 – Isoleren dak penthouse

54 - Terrasdichting EPDM Resitrix

De terrasdichting is actueel niet gebrekkig in die mate dat de vordering volledig kan geweerd worden. Vermits er vormstukken geplaatst zijn op plaatsen waar dit bij goede uitvoering niet nodig was geweest, en dit niet passend is voor een nieuwe dakverdichting, adviseer ik een minderwaarde van 10 % op de totaliteit van dit artikel en blijft dus 1.979,10 €+ BTW opvorderbaar.

55 – Optrekken EPDM aan dakdoorvoeren

Buiten een kleine aanpassing (vormstuk niet volledig hechtend) die als opmerking in het pv van voorlopige oplevering kan opgenomen worden, is er geen reden om de vordering te weigeren : 3.404,40 € + BTW.

Meerwerken

MW 4 - Extra dikte isolatie 7 cm

Het plaatsen van een extra dikte aan isolatie wordt op zich niet betwist, wel het feit dat er onvoldoende dakhelling is, ondanks vraag hiernaar. Deze vordering kan in principe niet geweigerd worden, maar mogelijk moet deze isolatie weggenomen worden en vervangen door isolatie onder helling.

Besluit

Ik adviseer dat de laatste vorderingsstaat voor een bedrag van 59.973,63 € - 7.032,69 € = 52.940,94 € + BTW = 56.117,40 € betaalbaar is.

C.2. Wanneer opleverbaar ?

1.

De voornoemde weerhouden gebreken of onvolledigheden (vb. ontbreken van brandattest toezichtluiken kokers) kunnen, met uitzondering van het ontbreken van dakhelling op de terrasdaken voor- en achteraan (NIET het bovenste dak) de voorlopige oplevering niet in de weg staan.

Het is immers duidelijk dat een voorlopige oplevering wel degelijk opmerkingen mag vermelden, maar deze opmerkingen moeten beperkt en dus niet van essentiële aard zijn.

De werken zijn dus reeds grotendeels opleverbaar bij aanvang van huidige expertise.

Het ontbreken van de gevraagde afwateringshelling op de terrasdaken voor- en achteraan is wel een essentiële opmerking, die de oplevering van dit deel van de werken kan beletten.

Het zichtscherf met onvoldoende windstabiliteit is eveneens voorlopig niet opleverbaar.

2.

Het feit dat er zich nieuwe schade manifesteert aan de betonwerken en de coating handelt over de vaststelling van verborgen gebreken en dit is materie voor de definitieve oplevering, die net omwille van de vaststelling van verborgen gebreken kan geweigerd worden.

D. OPDRACHT 3

- ***Te adviseren over de vraag of de werken al dan niet binnen een redelijke termijn werden uitgevoerd, voor zover er sprake is van meerwerken ten opzichte van de werken bedoeld in de voorliggende aannemings-overeenkomst (stuk 10 van de VME);***

De aannemingsovereenkomst stipuleert onder art. 4 inzake de uitvoeringstermijn en verdragingsboete :

Artikel 4. - Aanvangsdatum van de werken en uitvoeringstermijn

De voorbereidende fase van de werken, zijnde plaatsbeschrijvingen, werfinrichting en aansluiting nutsvoorzieningen zijn voorzien voor uitvoering vanaf 1 september 2015. Het plaatsen van de stellingen, maken van de luifel en het afschermen van de ramen kan gebeuren vanaf 15 september.

De eigenlijke werken, zijn voorzien voor uitvoering vanaf 1 oktober 2015. De werken in lot 2 dienen te worden afgerond vóór 26 maart 2016. De werken in alle andere loten dienen te worden afgerond vóór 30 juni 2016.

De uitvoeringstermijn van de werken welke de voorlopige oplevering mogelijk maken is zoals boven aangeduid.

Boete wegens vertraging

In geval van vertraging moet de aannemer, als boete aan de bouwheer betalen: € 250,00 per kalenderdag, met een maximum van een totale boete van 5% van het uitvoeringsbedrag.

Lot 2 betreft de renovatiewerken aan de voorgevel. Deze werken dienden dus contractueel afgewerkt te zijn voor 26/03/2016.

De werken van de andere loten dienden voltooid te zijn tegen 30/06/2016. De werken dienden dus in hun totaliteit voltooid te zijn voor de zomervakantie van 2016.

Dit blijkt niet het geval geweest te zijn.

Werkverslag 32 dd. 30/06/2016 (het verslag vermeldt verkeerdelijk 30/06/2014) geeft aan dat er een toestand van schade is, opgesomd in werkverslag 30 dd. 16/06/2016.

Onder de rubriek "algemene vooruitgang van de werken" wordt de status van de werf opgelijst :

VG (voorgevel) : kwartsvloer 7^e verdieping hersteld, stellingen verwijderd, plaatsen balustrades penthouse in uitvoering
 AG (achtergevel) : stellingen verwijderd
 HOOFDDAK : rookkoepel geplaatst
 KELDER : deuren grotendeels geplaatst

Een en ander betekent dus dat de werken grotendeels afgewerkt waren, maar dat de balustradewerken aan de voorgevel niet voltooid waren tegen contractuele datum van 26/03/2016.

Op de contractuele einddatum van 30/06/2016 was de toestand van gevolgschaden acuut en werd BODIMA er (nogmaals, want ook in vorige werkverslagen) op gewezen actie te ondernemen om deze schade ongedaan te maken of te regelen.

BODIMA wordt ook gesommeerd om de werf grondig te reinigen.

Ook wordt gesommeerd om af te werken in de kelderverdieping, aan de onderzijde van de terrassen gelijkvloers, lokale betonherstelling ("Er is nog een roestvlek zichtbaar, en verschillende wapeningsstaven die bloot liggen.").

Er wordt ook gewezen op nog te herstellen gebreken aan de dakdichting van het dakterras vooraan.

De "to do" lijst in fine van het werkverslag vermeld als actiepunten voor NV BODIMA :

- behandelen klachten bureu
- prijzen maatregelen riolering
- grote opening boven kelder-bergingdeur dichtmaken
- herplaatsen voeten tegels thv dakterrassen, vermijden kippen van tegels
- afwerken scheimuur dakterras vooraan met triflex
- plaatsen solins thv dakterras achtergevel
- plaatsen buisje in vorm van omgekeerde U thv bovenzijde liftschacht thv hoofddak

In een niet gedateerde (uit de inhoud van werkverslag 33 blijkt : 13/07/2016) brief of mail van Dhr. DEKEYZER aan BODIMA wordt het uitblijven van actie ter voorkoming van verdere waterschade in gebreke gesteld.

Op 14/07/2016 blijkt uit werkverslag 33 volgende stand van de werf :

VG : opgeleverd muv dakterras, zie opmerkingen op het opleveringsverslag
 AG : opgeleverd muv daken, zie opmerkingen opleveringsverslag

HOOFDDAK : tijdelijke dichting gemaakt aan hoeken achteraan
 KELDER : branddeuren geplaatst

Onder de rubriek "werfstoestand" staat genoteerd :

Er wordt herhaald dat Bodima het nodige doet om alle schade, zonder uitzondering, zo snel mogelijk te behandelen. Bodima bezorgt een planning voor het verdere verloop van de werken en het aanpakken van de klachten. Ondanks herhaalde vragen wordt vastgesteld dat de werf nog niet grondig werd gereinigd. Dit dient zo snel mogelijk te gebeuren om mogelijke agressieve producten van de werf te verwijderen.

Er dient bijzondere aandacht besteed aan het reinigen, met gepaste middelen, van de balustrades. met name het verwijderen van roestsporen en andere vervuilingen om verdere inwerking op de balustrades te stoppen.

Onder de rubriek "riolering" wordt gesteld dat ingevolge gebrek aan actie door BODIMA een derde aannemer wordt gelast.

Onder de rubriek "kelder" wordt de aannemer gesommeerd de verluchting in orde te brengen, zodat er geen overmatige opwarming van het stooklokaal is. Er worden instructies gegeven ter voltooiing of verbetering van de afkasting van de brandwerende deuren.

Verder wordt geïnstrueerd in voltooiing of kleine herstellingen aan voorgevel, daken en achtergevel.

Op 07/08/2016 wordt BODIMA door de VME aangetekend in gebreke gesteld voor voortdurende waterschade aan het gebouw door gebrekkige uitvoering.

In de volgende werfverslagen (34 tot 39) worden de resterende werken vermeld en besproken. Zo wordt gesteld dat vanaf 01/09/2016 minder dringende zaken worden uitgevoerd (dakterras vooraan : plaatsen isolatie en epdm, herplaatsen tegels; plaatsen alu muurafdekkappen; werken op 1^{ste} verdieping achteraan; werken in de kelder).

In werfverslag 36 dd. 06/10/2016 staat vermeld dat nog ongeveer 15 % van het totale bedrag van de werken te verrekenen is, wat niet hetzelfde is als zeggen dat nog 15 % van de werken moet uitgevoerd worden.

De meerwerken (vooral met betrekking tot de daken waar met betrekking tot de terrasdaken kennelijk niet vanaf het damp scherm werd gewerkt, maar nieuwe chapes werden geplaatst) zijn beperkt en blijken niet van die aard te zijn om aan te nemen dat de contractuele uitvoeringstermijn hiertoe ontoereikend zou zijn.

Besluit

- De werf was op de contractuele einddatum niet voltooid met betrekking tot enkele afwerkingen, die niet van primaire orde zijn.
- Grootste probleem op dat moment is de waterschade ingevolge infiltraties via de daken en de aanpak van de oorzaak en de gevolgen.
- Niet alle opgevraagde attesten (o.a. brandattesten, attest anodisatie balustrades, attesten beglazing) lagen op dat moment voor.
- De uitvoering van de daken staat bij aanvang van deze expertise nog ter discussie.

E. OPDRACHT 4

- ***Advies te verlenen over de gebeurlijke feitelijke, louter technische verantwoordelijkheid van één of meerdere van de partijen en in voorkomend geval het procentueel aandeel van elke partij in deze verantwoordelijkheid;***

E.1. Waterdichtheid van de daken

Er heeft zich tijdens de uitvoering van de dakwerken waterinfiltratie voorgedaan vermoedelijk ingevolge fout. Het is mij niet duidelijk wie in de fout gegaan is en bijgevolg adviseer ik de technische verantwoordelijkheid van NV BODIMA met mogelijk verhaal op haar onderaannemer BVBA ALBITUM.

NV ALBITUM is technisch verantwoordelijk voor de originele uitvoering van de nieuwe tapbuizen, waarbij vastgesteld werd dat de tapbuis links achter niet waterdicht was, met gevolgschade in het appartement 903.

NV ALBITUM is ook technisch verantwoordelijk voor de originele gebrekkige uitvoering van de dakverdichting in EPDM (zie eerste verslag IRS-Btech), waardoor herstellingrepen moesten gebeuren, die aan het bovenste dak zorgden voor tal van aangebrachte vormstukken die bij en initiële correcte uitvoering vermijdbaar zijn (zie advies tot minderwaarde).

E.2. Brandveiligheid

De conformiteit van de toezichtluiken aan de technische kokers dient nog geattesteerd te worden. Zolang dit niet gebeurt, blijft dit de technische verantwoordelijkheid van de hoofdaannemer met mogelijk verhaal op BVBA DEPICKER (indien deze onderaannemer dit werk uitgevoerd heeft).

De ontoereikende verluchting van de stookplaats waarbij de branddeur dient open gelaten te worden, is geen conceptueel gegeven, maar een gebrek in uitvoering van hoofdaannemer BODIMA –zie opmerkingen in werfverslag 33 dd. 14/07/2016- dat valt onder de technische verantwoordelijkheid van deze aannemer.

E.3. Dakisolatie en dakhelling

Uit de voorgelegde dossiergegevens blijkt duidelijk dat de renovatie van de daken lopende de werf problematisch is geweest. Dit betreft de technische verantwoordelijkheid van onderaannemer NV ALBITUM.

Deze acute toestand van waterinfiltratie en slechte uitvoeringen is niet meer aanwezig op het moment van aanvang van onderhavige expertise. Er zijn enkele restproblemen.

ALBITUM rekent in haar facturatie aan NV BODIMA geen hellingsisolatie aan. Dit betekent de facto dat er geen hellingsisolatie werd geplaatst en bijgevolg ook dat daartoe geen opdracht gegeven werd door de hoofdaannemer, hoewel voor de terrasdaken dergelijke isolatie gevraagd werd en de technische mogelijkheid daartoe aanwezig is.

Bijgevolg is de NV BODIMA technisch verantwoordelijk voor het ontbreken van deze hellingsisolatie en bij uitbreiding voor het ontbreken van de gewenste/gevraagde afwateringshelling op de terrasdaken.

Voor het bovenste dak blijkt uit de stukken niet dat er hellingsisolatie werd gevraagd en bijgevolg kan de VME haar eis terzake tegenover de hoofdaannemer of onderaannemer niet hard maken.

E.4. Balustrades en zichtschermen

NV ALUFORM, die specialist is in balustrades en zichtscherm, diende te weten dat het grote windscherm aan de voorgevelzijde veel wind zou capteren en dus voldoende stevig diende verankerd te worden.

De vastgestelde uitvoering voldoet daar niet aan en bijgevolg is deze partij hiervoor technisch verantwoordelijk.

Voor de aanwezigheid van matte vlekken op de handgrepen van de balustrades kan geen fout aangeduid worden in hoofde van de onderaannemer ALUFORM, maar werd de opmerking terecht gemaakt tegenover hoofdaannemer BODIMA, die bij herhaling in gebrek werd gesteld om de werf voldoende te reinigen, in het bijzonder de balustrades, maar waarbij dit uiteindelijk pas gebeurde op 11/08/2016 (vermelding in werfverslag 34) nadat agressieve vervuilingen de tijd hadden om corrosief in te werken. Bijgevolg blijft dit de verantwoordelijkheid van de hoofdaannemer.

De spijlenbalustrades hoeven niet verankerd te worden aan de gevel. Indien dit toch gebeurt, is dit een blijk van goodwill. Er wordt terzake geen gebrek weerhouden. Dit is echter wel een eis bij de voorlopige oplevering, waaraan hoofdaannemer BODIMA nog niet tegemoet gekomen is. Het uitblijven van deze gevelverankeringen, opgelegd als eis tot voorlopige oplevering, betreft de technische verantwoordelijkheid van BODIMA.

E.5. Betonherstel – Coating

De oorzaak van de schade die zich na voltooiing van de werken manifesteert aan het beton vergt volgende toelichting.

Indien de corrosie zich voordoet in het moederbeton en niet onmiddellijk in de nabijheid van herstelzones, gaat het om voortschrijdende betonschade en is de aannemer hiervoor niet verantwoordelijk. Gaat het om schade onmiddellijk aansluitend op een herstelzone of in een herstelzone zelf, dan gaat het om gebrekkig werk en is de NV BODIMA hiervoor technisch verantwoordelijk.

De degradatie van de coating onder de terrasdaken van de technische verdieping staat vermoedelijk in causaal verband met het lekken van de daken tijdens de renovatiewerken en desgevallend is de hoofdaannemer hiervoor technisch verantwoordelijk, met mogelijk verhaal op onderaannemer ALBITUM.

E.6. Concept en controle op de werken

Ir.architect DE BAES is belast met een volledige opdracht, zijnde het concept van de renovatiewerken en controle op de werken bij uitvoering.

1.

De VME verwijt hem conceptuele fouten, zoals het ontbreken van afschot op de platte daken. Het lastenboek voorziet voor de daken de uitvoering van een nieuwe warmdakopbouw, met een minimale isolatie van slechts 30 mm. Pas lopende de werf heeft de VME gevraagd bijkomende isolatie te plaatsen, aanvankelijk 70 mm, vervolgens werd gevraagd de nodige afwateringshelling te realiseren voor de terrasdaken voor- en achter. Deze gegevens werden gecommuniceerd naar de hoofdaannemer, maar deze vraag werd kennelijk niet doorgegeven aan de onderaannemer door de hoofdaannemer.

Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat door de architect een conceptuele fout gemaakt werd met betrekking tot de daken, vermits het lastenboek een beperkte ingreep voorschreef en vooraf gekend was door de VME en er kennelijk pas tijdens de werken meer gevraagd werd.

2.

De VME verwijt aan de architect het geven van verkeerde voorschriften en instructies en onvoldoende opvolging van de werf.

De vele werfverslagen (39) getuigen wel degelijk van een voldoende opvolging van de werf. De controletaak van een architect houdt trouwens geen permanentie in en is niet te verwarren met "toezicht". Er kan op basis van de werfverslagen niet ontkend worden dat de architect regelmatig op de werf was.

De controletaak heeft betrekking op cruciale fasen van de uitvoering, waarbij overleg nodig kan zijn en visuele controles en besprekingen / instructies in situ fouten kunnen voorkomen, minstens vaststellen.

Een architect heeft evenwel geen politionele bevoegdheden en kan de aannemers vb. niet dwingen tot uitvoeringen op de tijdstippen die hij wenst of zelfs oplegt. Indien de aannemer het dak te lang open laat, zodat er waterinfiltraties zijn, kan de architect dit alleen opmerken en de aannemer(s) terechtwijzen, maar kan hij de (onder-)aannemer niet dwingen tot actie.

Matte plekken of corrosie op de balustrades kunnen pas vastgesteld worden nadat ze zijn veroorzaakt en dit heeft uiteraard geen uitstaans met een controlefout. De aannemer moet vanuit zijn beroepskennis weten dat aluminium geen agressieve vervuiling verdraagt.

Abnormale blaasvorming op het dak kan eveneens pas vastgesteld worden wanneer dit zich heeft voorgedaan. Idem dito voor beweerde loshangende dakbedekking.

Na de werken is er lokaal opnieuw betonschade ontstaan (roestvorming aan het oppervlak op de 9^{de} verdieping) en is de coating beschadigd. Het bepalen van de omvang van de betonherstelwerken (hoe ver en hoe diep moet het moederbeton weggehakt en vervangen worden) is in eerste instantie het werk van de hierin gespecialiseerde aannemer. De architect heeft hier een controlerende en eventueel bijsturende taak. Maar betonherstel is geen exacte wetenschap : op het moment van herstel kunnen zwakke zones aanwezig zijn, die nog niet detecteerbaar zijn en die zich pas veruitwendigen na de werken. Het is immers onvermijdelijk dat chloriden die reeds in de constructie aanwezig zijn, na de herstelwerken verder inwerken en voor nieuwe schade zorgen. Dat deze fenomenen zich kunnen voordoen is eigen aan de aard van betonschade en kunnen bezwaarlijk als controlefout of – gebrek worden aanzien.

Enkel wanneer vastgesteld wordt dat de hakwerken over het algemeen en dus systematisch te spaarzaam werden uitgevoerd en/of de wapening onvoldoende werd ontroest en behandeld, kan een controlefout weerhouden worden. Actueel zijn er geen tekenen die hierop wijzen.

3. Conclusie

Waar de VME de architect verwijten maakt van verkeerd concept en ontoereikende controletaak, worden in het dossier geen zwaarwichtige zaken vastgesteld die hierop zouden wijzen.

Een controletaak mag niet verward worden met een politionele bevoegdheid (die de ontwerper niet heeft).

F. OPDRACHT 5

→ **een project van afrekening tussen partijen op te maken;**

De stand van vorderingen en betalingen tussen partijen is wellicht niet volledig meegedeeld of up to date bij redactie van dit verslag en dus onduidelijk.

Na het meedelen van eventueel ontbrekende gegevens kan een vollediger ontwerp van afrekening opgesteld worden, dan de basisgegevens die hieronder vermeld staan.

1.

Ir.architect DE BAES vordert een vergoeding van 12.094,00 € + BTW = 14.633,74 € voor prestaties na 30/06/2016 tot 12/12/2016. Zijn vordering is niet voldaan en wordt (minstens deels) betwist door de VME Res. WEST-END met volgende argumentatie : niet alle gevorderde prestaties na datum van 30/06/2016 zijn bijkomende prestaties en er werd geen enkele bijkomende opdracht gegeven, noch schriftelijk, noch mondeling.

Niettemin vordert de VME eenzelfde bedrag van de aannemer.

Er volgt op 28/03/2017 een voorstel tot minnelijke regeling, waarbij de architect een verloning vraagt van 2.916,61 € + BTW op basis van vorderingsstaat 11 van de aannemer en 8.796,60 € + BTW voor de bijkomende prestaties vanaf september 2016 volgens art. 9.1 van de architectuurovereenkomst.

Ook dit voorstel werd verworpen door de VME.

De beoordeling van de vordering van de architect dient door de Rechtbank gemaakt te worden op basis van de interpretatie van de overeenkomst tussen architect en opdrachtgever.

Vermits er geen (zwaarwichtige) fouten in het concept en de controletaak van de architect weerhouden worden (zie onder E.6.) meen ik dat geen technische grond is voor tegenvordering vanwege de VME.

2.

Volgens onderhavig verslag is de eindvorderingsstaat van partij NV BODIMA actueel ten belope van 52.940,94 € + BTW = 56.117,40 € effectief opvorderbaar.

Deze vordering dient immers los gezien te worden van de kosten in herstel van niet conforme uitvoeringen (vb. aanbrengen van dakisolatie onder helling) en van verborgen gebreken (vb. nieuwe betonschade causaal met gebreken in de hersteluitvoering) en kosten aan derden die de VME maakte om reden van schadebeperking.

De NV BODIMA dient wel in te staan voor de gebreken die haar verantwoordelijkheid betreffen. Deze gebreken kunnen ofwel in natura hersteld worden ofwel geldelijk vergoed worden.

De VME vordert terzake :

- een heruitvoering van de daken, waarbij ik adviseer dat enkel de terrasdaken moeten voorzien worden van een nieuwe dakopbouw met isolatie onder helling
- terugbetaling van kosten gemaakt door derden ten bewarende titel ad 5.678,00 €
- terugbetaling van bijkomende prestaties van de syndicus ad 1.500,00 €
- schadeloosstelling voor de gevolgschade door waterinfiltratie (enkel de appartementen 901 en 903 werden in het kader van deze expertise nagezien en de gevolgschade is hoger in dit verslag begroot; de overige schaden kunnen niet beoordeeld worden, vermits inmiddels hersteld)
- terugbetaling van herstelkosten betaald aan derden (Dakwerken LEFEVRE ad 718,45 € + 339,62 € + 251,17 € = 1.309,24 €).

3.

Behoudens vergissing zou aan ALBITUM nog niets betaald zijn door hoofdaannemer BODIMA. De facturen van ALBITUM belopen 46.461,66 € (BTW verlegd), te weten :

F 2016050021 dd. 31/05/2016	7.613,90 €
F 2016060055 dd. 30/06/2016	26.763,01 €
F 2016100030 dd. 31/10/2016	12.084,75 €

De VME Res. WEST-END zou volgens haar eigen informatie 32.732,50 € + BTW = 38.943,91 € betaald hebben en dit dus aan haar contractant NV BODIMA.

De VME stelt dat de winstname die NV BODIMA neemt op de feitelijke vordering van ALBITUM bijzonder hoog is. Dit is correct, maar niet relevant, vermits de VME maar één contractant heeft, met name hoofdaannemer BODIMA en de prijzen tussen bouwheer en hoofdaannemer contractueel vastliggen.

De gebrekkige aansluiting van de tapbuis valt onder de technische verantwoordelijkheid van ALBITUM, bijgevolg ook de herstelkost ervan en de gevolgschade in appartement 903.

De geadviseerde minderwaarde ad 10 % x 2.199,00 € (art. 54 bestek) of 219,00 € is ten laste van NV ALBITUM.

De problematiek rond het ontbreken van hellingsisolatie en dus ook de gevolgen naar aanpassing van de terrasdaken valt onder de technische verantwoordelijkheid van NV BODIMA die dit op haar kosten dient te wijzigen.

4.

De NV ALUFORM dient op haar kosten in te staan voor de correcte windbestendige montage van het zichtscherp aan het dakterras voorgevel penthouse.

NV ALUFORM stelt dat haar facturen aan NV BODIMA niet volledig vereffend zijn en dat het verschuldigd bedrag in hoofdsom ongeveer 7.000,00 € bedraagt.

Vermits NV ALUFORM nog geen stukken heeft voorgelegd, kan hier geen verdere informatie verstrekt worden.

G. OPDRACHT 6

→ **een poging tot minnelijke regeling te ondernemen en van dit alles een gemotiveerd en gedagtekend deskundig eindverslag op te maken (overeenkomstig artikel 978 § 1 gerechtelijke Wetboek)**

Onderhavig voorverslag kan voor partijen een aanzet zijn om tot een minnelijke regeling te komen.

Einde van het voorverslag.

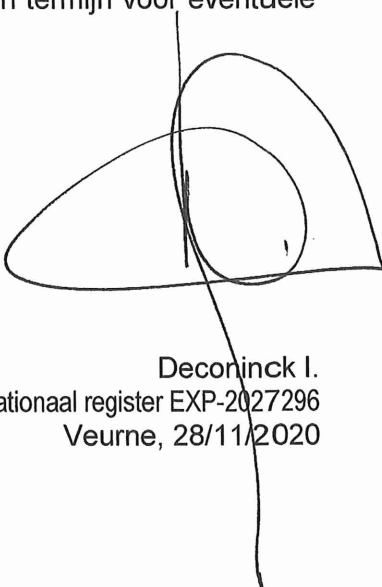
Dit verslag bevat :

- 57 genummerde bladzijden verslag
- bijlage 1 : fotoreportage dd. 23/06/2020 (2 blz., 6 opnamen)
- bijlage 2 : Publicatie WTCB Contact 2013/4 "Waterstagnatie op platte daken" (1 blz.)
- bijlage 3 : fotoreportage dd. 29/10/2020 (4 blz., 28 opnamen) (de foto's werden ook reeds digitaal bezorgd aan de raadslieden)

Dit verslag wordt met gewone postzending aan partijen en per mail bezorgd aan de raadslieden op 30/11/2020. De Rechtbank ontvangt eveneens kopie per mail ter kennisgeving.

Partijen worden verzocht hun eventuele opmerkingen schriftelijk en gemotiveerd via de raadslieden mee te delen tegen uiterlijk 31/12/2020. Dan volgt een termijn voor eventuele repliekopmerkingen tot uiterlijk 01/02/2021.

Na deze datum wordt het eindverslag opgesteld en neergelegd.



Deconinck I.
Gerechtsdeskundige FOD Justitie nationaal register EXP-2027296
Veurne, 28/11/2020

origineel / kopie



App. 903 – Slaapkamer links achteraan



Afbladdering van de coating op de dakluifel achtergevel 9^{de} verdieping



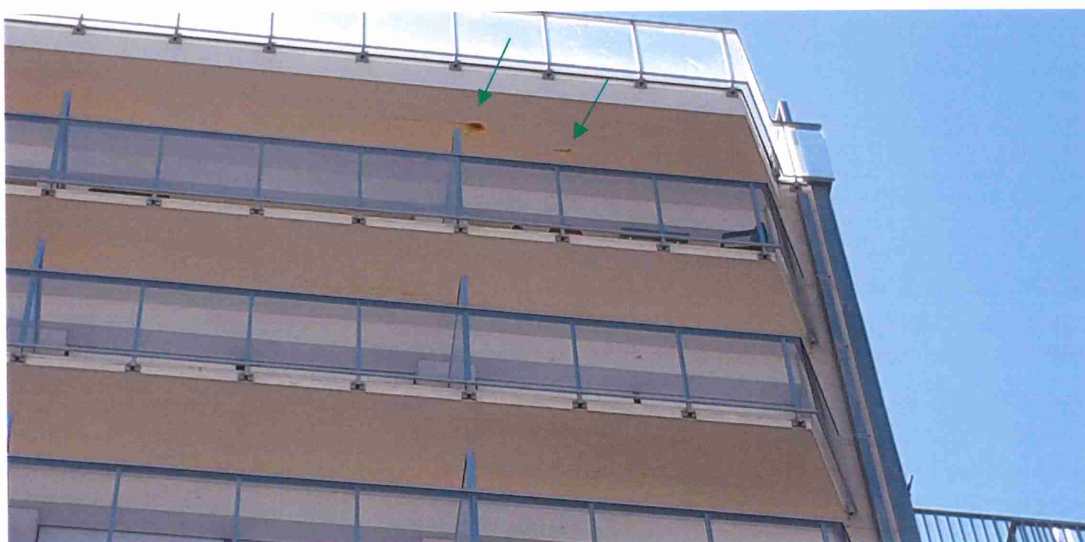
Stukken tegel gestapeld in de uitsparing voor de tapbuis beletten een vlotte afwatering



Tapgat voor de helft verhinderd door de tegelbrokken



Dakterras vooraan : de afdrupsoren tonen aan dat er geen stagnatie is.



Uitbloeiingen wijzen op chloride-geïnduceerde corrosie



Een plat dak kan van nature gevoelig zijn voor waterstagnaties. Om dit fenomeen te beperken, is het raadzaam om op elk punt van het dak voldoende helling te voorzien: 2 % in het dakvlak en 1 % in de goten. Een zekere waterstagnatie is echter onvermijdelijk en vormt volgens de Technische Voorlichting 215 geen afdoende reden om voorbehoud te maken bij de oplevering van de werken. Dit artikel gaat dieper in op dit fenomeen.

De TV 215, die in 2000 gepubliceerd werd, stelt dat er nog geen versnelde veroudering ten gevolge van waterstagnaties vastgesteld werd op synthetische membranen of op membranen op basis van polymeerbitumen. In bepaalde bijzondere omstandigheden blijkt echter dat er aantastingen kunnen optreden ter hoogte van de waterstagnaties, maar deze vaststelling mag in geen geval veralgemeend worden.

Bij bepaalde pvc-membranen werd bijvoorbeeld een veroudering geconstateerd aan de hand van ter plaatse genomen stalen op enkele daken. De proefstukken die ontnomen werden uit de zones met waterstagnatie, leken een belangrijkere veroudering te hebben ondergaan dan de proefstukken uit de drogere zones: ze vertoonden een verminderde soepelheid bij lage temperatuur en een groter verlies aan weekmakers. Het materiaal is met andere woorden iets brozer geworden. Tijdens deze proefcampagne werd ook vastgesteld dat dikkere membranen minder onderhevig waren aan dit fenomeen. Voor pvc mogen we dus aannemen dat het gebruik van dikkere membranen ($\geq 1,5$ mm) – vooral op plaatsen die vatbaar zijn voor waterstagnaties – een beperkte inkorting van de levensduur kan compenseren.

Deze vaststellingen leunen aan bij de aanpak van onze Duitse burens. De norm DIN 18531-1 onderscheidt twee dakklassen die elk andere eisen stellen aan de gebruikte afdichtingsmaterialen (zie DIN 18531-3). Kort samengevat moeten de materialen op klassieke daken (normale eisen) met een zwakere helling (klasse K2) dikker zijn en/of beter bestand zijn tegen mechanische en/of thermische belastingen dan op klassieke daken met een helling groter dan of gelijk aan 2 % (klasse K1). Voor synthetische membranen ligt de vereiste minimale nominale dikte voor klasse K2 zo'n 20 à 25 % hoger dan voor klasse K1. Zo bedraagt de minimale dikte van een gecacheerd EPDM-membraan 1,1 mm voor klasse K1 en 1,3 mm voor klasse K2. Voor een gewapend pvc-membraan

bedragen de minimumdiktes respectievelijk 1,2 en 1,5 mm voor klassen K1 en K2.

In de praktijk wordt soms nog een ander fenomeen aangetroffen: een aantasting van de oppervlaktelaag of van de voegen in (diverse soorten) membranen naar aanleiding van de verdroging van afzettingen en de hiermee gepaard gaande krimp of naar aanleiding van algenontwikkeling. Het betreft opnieuw een fenomeen dat slechts in bepaalde gevallen aangetroffen werd en niet om een algemene vaststelling. Hoewel het op zich niet zal volstaan om een beperkt ontwerp en een weinig verzorgde uitvoering te compenseren, blijft een regelmatig onderhoud van het dak niettemin de eerste maatregel om deze fenomenen te vermijden. De Onderhoudsgids voor gebouwen schrijft voor om het dak na elke winter te inspecteren en om, na het vallen van de bladeren, alle dode bladeren, mossen, plantengroei en vreemde voorwerpen te verwijderen.

Om het water correct af te voeren en waterstagnaties te vermijden, raadt de TV 215 aan om een helling van minstens 2 % te voorzien in het dakvlak en van minstens 1 % in de dakgoten. Daarnaast moet men ook de vlakheidseisen voor het niveau van de dakvloer respecteren die een maximale vlakheidsafwijking toelaat van 10 tot 12 mm (afhankelijk van de situatie) onder de regel van 2 m. Het is de ontwerper en niet de dichtingswerker die erop moet toezien dat aan deze eisen voldaan wordt. We willen erop wijzen dat deze eisen, in het geval van daken met grote afmetingen, de kostprijs van de werken kunnen opdrijven aangezien ze een specifieke studie en maatregelen vergen. Zelfs met deze aanbevelingen is het onmogelijk om elke vorm van waterstagnatie te vermijden. Er bestaan in België geen criteria voor toelaatbare waterstagnatie. Het lijkt ons echter logisch dat beperkte plaatselijke stagnaties aanvaardbaar zijn.

De voornoemde aanbevelingen voor de dakhelling kunnen bij renovaties niet altijd toe-

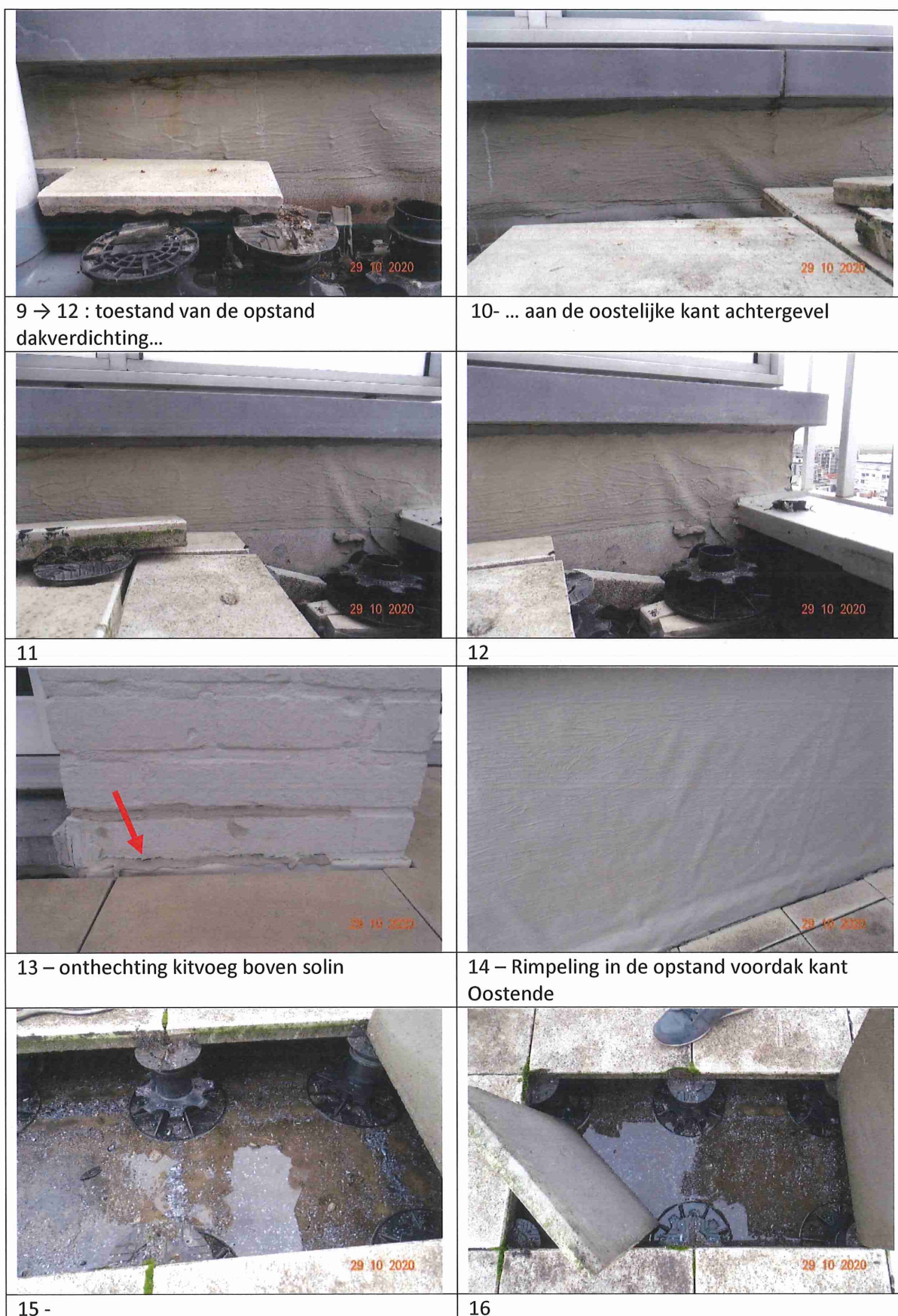
gepast worden zonder uitgebreide werken. Toch kan men enkele, eventueel plaatselijke, aanpassingen doen zoals de vlakheid van de dakvloer verbeteren, een (extra) helling en/of 'diamantpunten' aanbrengen om de helling naar de afvoeren te richten en/of enkele voorzorgen treffen om de duurzaamheid van de afdichtingsmaterialen te verhogen op plaatsen waar men waterstagnaties vermoedt. Zo kan men bijvoorbeeld:

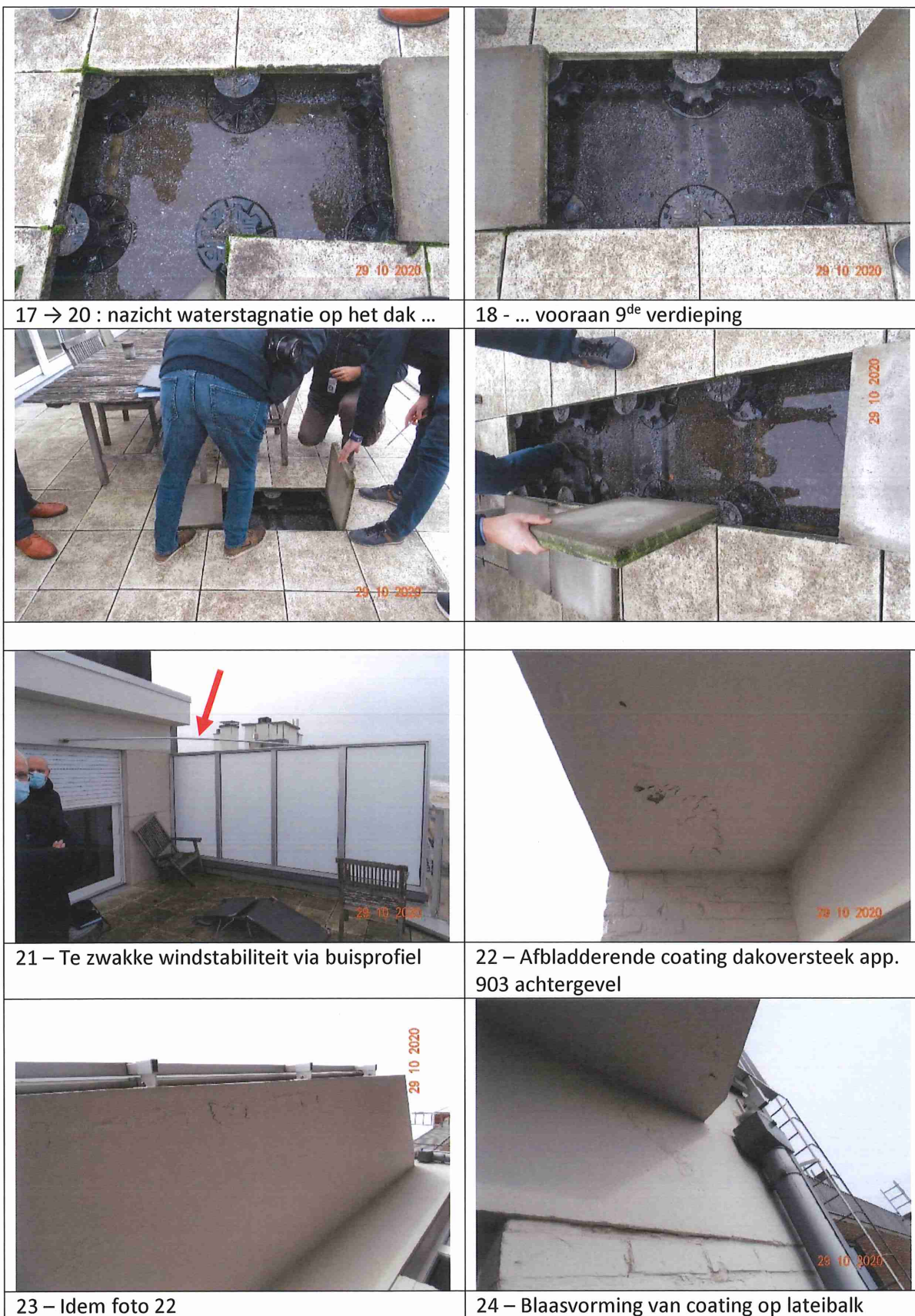
- bij bitumineuze membranen kiezen voor een tweelagig in plaats van voor een eenlagig systeem
- de voegen van de membranen lassen of vulkaniseren in plaats van verlijmen
- een voldoende bitumendikte voorzien bovenop de wapening van de bitumineuze membranen
- kiezen voor dikkere synthetische afdichtingsmembranen (conform de voornoemde Duitse norm).



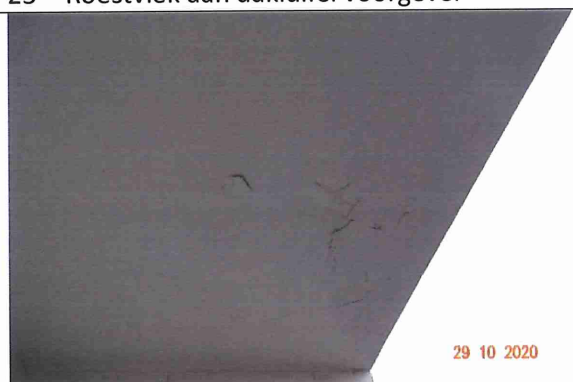
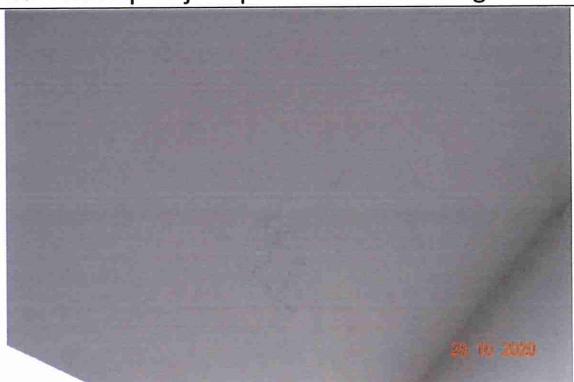
We kunnen besluiten dat waterstagnaties nooit volledig vermeden kunnen worden op platte daken en ze bijgevolg geen grondige redenen vormen voor een afkeuring van de werken. De meeste vragen over dit onderwerp handelen immers over het esthetische aspect en bezorgdheden die niet altijd gerechtvaardigd zijn. De ontwerper moet niettemin de noodzakelijke maatregelen treffen om ervoor te zorgen dat de dakhelling het water correct afvoert. Wanneer deze maatregelen drastische verbeteringen vereisen en/of bij renovatie niet meer toegepast kunnen worden, biedt het nemen van bijzondere voorzorgen (dikkere kunststofmembranen, tweelagige bitumineuze membranen, correct gelaste voegen, ...) een extra veiligheid om een eventuele versnelde veroudering van de afdichtingsmaterialen te compenseren. Om alle mogelijke bronnen van aantasting te vermijden, is het ten slotte zeer belangrijk dat het dak regelmatig onderhouden wordt.

E. Noirfalisse, ir., adjunct-laboprof, laboratorium isolatie- en dichtingsmaterialen, WTCB







 <p>29 10 2020</p>	 <p>29 10 2020</p>
25 – Roestvlek aan dakluifel voorgevel	26 – Roestpuntjes op dakluifel aan voorgevel
 <p>29 10 2020</p>	 <p>29 10 2020</p>
27 – Afbladdering coating aan dakoversteek achtergevel app. 901	28 – Idem foto 27, andere kant dakluifel