

DECONINCK Ignace
Ingenieur-architect
Expert-adviseur in onroerende goederen

Zuidburgweg 4 - 8630 Veurne

Tel 058/31.17.26
Ignace.Deconinck@C3A.be

BTW BE 0842.077.883
Iban BE89 7380 3431 5285 - Bic KREDBEBB

BV Architecten- & Expertisebureau DECONINCK I. – RPR Veurne
Gerechtsdeskundige FOD Justitie nationaal register EXP-2027296

22/02/2021

→ PER AANGETEKENDE ZENDING

Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge
Sectie burgerlijke Rechtbank, Vierde kamer
Kazernevest 3 - 8000 Brugge

→ PER POSTZENDING

Dhr. DE BAES Joris
Wijngaardstraat 15/24
8500 Kortrijk

VME Res. WEST-END
Pa/ BVBA IMASBO
Gerststraat 14
8434 Middelkerke

NV BODIMA
Nijverheidsweg 1
2240 Zandhoven

NV ALBITUM
Kartuizersweg 2
2550 Kontich

BVBA DE PICKER
Hoekestraat 71
9910 Knesselare

NV ALUFORM
Industrielaan 4
9900 Eeklo

→ PER E-MAIL

Mter CRUTELLE
Mter DE VISSCHER
Mter HERBRANT
Mter DE SMET
Mter DE NEVE

Ref. F1812/18/PC
Ref. 21078/J84
Ref. 216285
Ref. NV ALBITUM
Ref. BVBA DE PICKER

Betreft AR 17/2899/A - Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen afd. Brugge
DE BAES / VME Res. WEST-END / NV BODIMA / NV ALBITUM / BVBA DE
PICKER / NV ALUFORM

Ref. AR172899EB.EXP (steeds te vermelden aub)

Waarde Kamervoorzitter,
Geachte heer, mevrouw, waarde Meesters, geachte collega,

Het eindverslag wordt bij deze in kopie met gewone post bezorgd aan de raadslieden en partijen en de minuut van het deskundigenverslag wordt ter griffie neergelegd per aangetekend schrijven. Hierbij is de deskundigenopdracht dus beëindigd.

U vindt in bijlage aan het eindverslag detail van de staat van kosten en ereloon van dit deskundigenonderzoek.

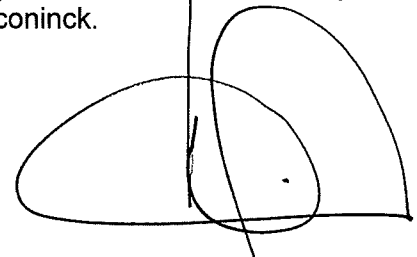
De expertisekosten bedragen 8.171,50 € + BTW = 9.887,52 €.

De griffie stortte drie provisies voor een totaal van 1.250,00 € + BTW = 1.512,50 €. Bijgevolg is er een te betalen saldo van 6.921,50 € + BTW = 8.375,02 €.

Indien er opmerkingen zouden zijn in verband met de kostenstaat, dienen partijen de Rechtbank en ondergetekende hiervan schriftelijk melding te geven binnen de 30 dagen vanaf heden. Desgevallend zal een taxatie nodig zijn en indien dit een oproeping voor de Rechtbank vergt, zal dit aanleiding geven tot bijkomende kosten.

Indien er binnen de maand geen opmerkingen gemaakt worden of indien er geen berichten meegedeeld worden met betrekking tot de aanvaarding van de kostenstaat, wordt aangenomen dat de kostenstaat aanvaard is en wordt de Rechtbank verzocht de kostenstaat te bevestigen, zodat aan de door de Rechtbank aan te duiden partij(en) conform art. 991bis Ger.W. gevraagd kan worden het saldo ad 8.375,02 € (incl. BTW) rechtstreeks te betalen op het rekeningnummer **BE89 7380 3431 5285** (KBC) van BVBA Deconinck.

Met voorname hoogachting,



Deconinck I.

**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 II – EINDVERSLAG**

Vooraf

Dit eindverslag hoort bij het voorverslag dd. 28/11/2020, vormt er één geheel mee en dient er samen mee gelezen te worden.

II. RELEVANTE BRIEFWISSELING NA VOORVERSLAG

- 03/12/2020 NV ALBITUM geeft melding van haar nieuw adres : Kartuizersweg 2 te 2550 Kontich.
- 09/12/2020 Mter SINNAEVE vraagt termijnverlenging voor het formuleren van opmerkingen tot eind januari 2021.
- 09/12/2020 Bericht aan de raadslieden
Toekenning van termijnverlenging voor opmerkingen tot 15/01/2021 en voor repliekopmerkingen tot 15/02/2021.
- 15/12/2020 Mter DE NEVE meldt dat de brandwerende toegangsluiken van de technische koker volgens beschrijving in metaal zijn en niet door BVBA DE PICKER werden geplaatst.
- 18/12/2020 Mter DE FAUW meldt dat de versteviging van het zichtscherf in samenspraak met de syndicus op 17/12/2020 uitgevoerd werd. NV ALUFORM heeft nog een vordering op NV BODIMA die in hoofdsom 7.904,33 Euro bedraagt.
- 15/01/2021 Mter CRUTELLE deelt de opmerkingen mee voor ir.architect DE BAES.
- 15/01/2021 Mter DE VISSCHER deelt de opmerkingen mee voor de VME Res. WEST-END.
- 15/01/2021 Mter HERBRANT deelt opmerkingen mee voor NV BODIMA.
- 15/01/2021 Mter DE SMET deelt opmerkingen mee voor NV ALBITUM.
- 10/02/2021 Mter CRUTELLE deelt repliekopmerkingen mee voor ir.architect DE BAES.
- 15/02/2021 Mter SINNAEVE deelt repliekopmerkingen mee voor de VME Res. WEST-END.

- 15/02/2021 Mter HERBRANT deelt repliekopmerkingen mee voor NV BODIMA.
- 15/02/2021 Mter DE SMET deelt repliekopmerkingen mee voor NV ALBITUM.
- 16/02/2021 Mter SINNAEVE meldt dat de factuur van BODIMA dd. 31/01/2021 geweigerd wordt.

III. OPMERKINGEN EN BEANTWOORDING

A. OPMERKINGEN EN REPLIEKEN

A.1. Opmerkingen voor ir.architect DE BAES dd. 15/01/2021

In het dossier in rand vermeld verwijst ik naar uw deskundig voorverslag dd. 28.11.2020.

1. Op technisch vlak heeft mijn cliënt geen specifieke opmerkingen en kan hij zich aansluiten bij uw bevindingen, waarbij terecht geen enkele fout (concept noch controle) wordt verweten aan mijn cliënt (pg 54-55 voorverslag).

2. Wat betreft het ereloon van mijn cliënt wordt door u correct gesteld (pg.55 voorverslag) dat ondanks de betwisting vanwege de VME omtrent de bijkomende prestaties na datum van 30.06.2016, de VME deze toch op identieke wijze van de aannemer vordert.

Verder werd elk minnelijk voorstel vanwege mijn cliënt verworpen door de VME.

Mijn cliënt herneemt alle rechten en volhardt in zijn vordering tot betaling van de ereloonnota's met nr. 2017006 en 2017009 (respectievelijk op datum van 06.01.2017 en 28.03.2017).

3. De **ereloonnota met nr. 2017009** betreft het openstaande saldo (berekend aan 7% op de kostprijs der werken, zoals overeengekomen bij overeenkomst dd. 16.12.2014).

Conform vorderingsstaat 11 vanwege BODIMA bedraagt de totale kostprijs der werken 517.768,00 EUR, hetgeen resulteert in een ereloon van 36.243,76 EUR.

Na aftrek van de reeds betaalde schijven rest op heden een saldo van 2.916,61 EUR (excl. BTW).

4. Verder dienen ook de bijkomende prestaties (na datum van 30.06.2016) te worden vergoed door de VME.

Voor de argumentatie omtrent het vaststaan van deze bijkomende prestaties verwijst cliënt naar de conclusie vanwege toenmalig persoonlijke raadsman RADU op datum van 19.02.2018.

U vindt in bijlage nogmaals kopie van de desbetreffende conclusie.

Op heden kan niet ernstig betwist worden dat cliënt op uitdrukkelijke vraag van de VME is overgegaan tot het verrichten van heel wat bijkomende prestaties, die niet waren opgenomen in de initiële overeenkomst.

De **ereloonnota met nr. 2017006** dd. 16.01.2017 bevat een gedetailleerde lijst van de prestaties die bijkomend werden verricht op vraag van de VME.

Cliënt volhardt in betaling van een bedrag van 12.094,00 EUR (excl. BTW).

5. Cliënt is gelet op het voorverslag en de daaruit volgende vaststellingen van aansprakelijkheden gerechtigd op integrale betaling van de onbetaalde ereloonnota's met nrs. 2017006 en 2017009.

U zal bij redactie van uw eindverslag rekening willen houden met deze ereloonnota's voor respectievelijke bedragen van 14.633,74 EUR en 3.529,10 EUR (beiden incl. BTW), beide bedragen te vermeerderen met forfaitair schadebeding en conventionele intresten.

U zult met deze opmerkingen rekening willen houden bij de redactie van uw eindverslag, in het bijzonder bij de afrekening tussen partijen die u zult opstellen.

Bijlagen:

- Ereloonnota 2017006 dd. 06/01/2017 van DE BAES
- Ereloonnota 2017009 dd. 28/03/2017 van DE BAES
- Conclusie dd. 19/02/2018

A.2. Opmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/01/2021

Wij komen hierbij terug op uw voorverslag van 28 november 2020. Onze cliënte kan zich niet vinden in de inhoud daarvan.

Als bijlage treft u volgende documenten aan, op basis waarvan de opmerkingen van onze cliënte worden uiteengezet:

- De inhoudelijke opmerkingen namens onze cliënte, de VME Residentie West-End, op uw voorverslag;
- Een nota "hoofddak schouwen" met 8 foto's genomen 23/12/2020
- Een nota "hoofddak blaasvorming" met 10 foto's genomen op 17/12/2020
- Een nota "hoofddak waterstagnatie" met 10 foto's genomen op 23/12/2020
- e-mail van Bodima dd. 22/02/2017 + overzicht schadegevallen
- foto's "controle windschermen" van 05/01/2021.

Wat de windschermen op de terrassen van het 10^e verdiep betreffen, delen wij u nog het volgende mee. Op 5 januari ll. nam onze cliënte drie foto's van deze windschermen (zie bijlage):

- Foto 1: de ronde druk-trek staaf van het windscherm op het voorterras (kant Nieuwpoort), die het voor de derde keer dreigde te begeven, werd nu vervangen door een rechthoekig profiel waarvan de sectie niet bekend is.

- Foto 2: detail van de bevestiging van foto 1
- Foto 3: de ronde druk-trek staaf op het voorterras (kant Middelkerke) is nog niet vervangen en vertoont nu reeds een kromming. Deze staaf is net zoals de ronde druktrek staaf aan de andere kant (die nu vervangen werd) niet bestand om de druk uit de richting naar de fotograaf toe op te vangen.

Voor het herstel en/of verstevigingswerken moet worden verwezen naar:

1. Het lastenboek art. 272: Windschermen terrassen verdiepingen 1 t/m 9 art 273:
... “VOOR uitvoering worden alle tekeningen ter goedkeuring voorgelegd”...

2. Uw voorverslag p.39

...” de aannemer is er ten andere toe gehouden balustrades te leveren die voldoen aan de norm NBN N03-004, die stelt dat een balustrade moet weerstaan aan de zijdelingse impact van 1 KN /m” ...

Een berekeningsnota volgens deze norm moet nog voorgelegd worden.

Om voormelde redenen kunnen de (deels) uitgevoerde aanpassings- en/of verstevigingswerken aan de windschermen niet aanvaard worden. Er moet dringend het nodige worden gedaan volgens de bepalingen van het bestek.

* * *

Wij verzoeken u uw verslaggeving aan te passen conform de opmerkingen van onze cliënte.

Wij zullen nog tijdig repliceren op de opmerkingen van de andere partijen.

Bijlagen

- De inhoudelijke opmerkingen namens onze cliënte, de VME Residentie West-End, op uw voorverslag;
- Een nota “hoofddak schouwen” met 8 foto’s genomen 23/12/2020
- Een nota “hoofddak blaasvorming” met 10 foto’s genomen op 17/12/2020
- Een nota “hoofddak waterstagnatie” met 10 foto’s genomen op 23/12/2020
- e-mail van Bodima dd. 22/02/2017 + overzicht schadegevallen
- foto’s “controle windschermen” van 05/01/2021.

Nota van de VME : “OPMERKINGEN en BESCHOUWINGEN op het DESKUNDIGEN-VERSLAG DEEL I – VOORVERSLAG dd. 28 nov 2020

→ Deze nota, opgesteld in excel-formaat, wordt gevoegd onder bijlage aan dit verslag.

A.3. Opmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/01/2021

In voormeld dossier schrijf ik u aan als raadsman van de NV BODIMA, met vennootschapszetel gevestigd 2240 Zandhoven, Nijverheidsweg 1, met ondernemingsnummer 0403.705.486.

Onder verwijzing naar uw deskundig voorverslag dd. 30.11.2020, en uw navolgende brief dd. 09.12.2020, waarbij de termijnen voor het formuleren van de opmerkingen en repliekopmerkingen werden verlengd, kan ik u hierbij de opmerkingen van cliënte bezorgen.

1. Handhaving van reeds meegedeelde stukken en standpunten

In de eerste plaats wordt opnieuw verwezen naar het stukkenbundel van mijn cliënte, aangevuld met mijn e-mail dd. 15.10.2019, met bijkomende stukken en verduidelijkingen, welke volledig worden gehandhaafd. Hierna worden de bijkomende opmerkingen van mijn cliënte op het deskundig voorverslag dd. 30.11.2020 opgenomen.

Tevens handhaaft concluante haar aanbod **tot herstel in natura**, voor de punten waar zij dit tijdens de expertise reeds formeel heeft toegezegd, zoals door u genoteerd werd in uw tussentijdse verslaggeving en in het voorverslag.

Tenslotte behoudt mijn cliënte zich uitdrukkelijk al haar rechten voor om de vorderingen en aanspraken van eisende partij juridisch nader te beoordelen en te betwisten. Het gerechtelijk deskundig onderzoek is immers een volledig technische beoordeling.

2. Betreffende de brandveiligheid (zie p. 37-38 en p.52 voorverslag)

Wat de brandveiligheid in de kelder betreft, bevestigt mijn cliënte dat zij voor dit onderdeel van haar opdracht met twee onderaannemers heeft gewerkt, hetzij de firma DEPICKER voor de deuren en de firma DEROLIC voor de wanden, veiligheidsverlichting en veiligheidsroosters.

De nog ontbrekende attesten (zie reeds mijn zending dd. 15.10.2019 met bijlagen) werden ondertussen opgevraagd, cliënte verwacht deze eerstdaags en zal deze nabezorgen.

Wat betreft de verluchting, wenst mijn cliënte te preciseren dat de geplaatste ventilatieroosters wel degelijk volledig conform zijn aan de afmetingen die opgegeven zijn in het lastenboek. Het enige verschil is dat er twee kleinere roosters geplaatst werden i.p.v. één grote. Er kan dan ook geen sprake zijn van een gebrek in de uitvoering.

Bovendien bemerkt mijn cliënt dat u ter plaatste tijdens één van de plaatsbezoeken heeft kunnen vaststellen, dat de kelderroosters aan de voorgevel bijna volledig afgedekt waren met hout en/of zink, zodat hierdoor onmogelijk een goede ventilatie kan bestaan in het stooklokaal. Noch deze vaststelling, noch de

verantwoordelijkheid van de VME op dit vlak werd vooralsnog vermeld in uw verslaggeving, zodat mijn cliënte verzoekt om dit te willen vervolledigen.

3. Betreffende de aluminium balustrades (zie p. 38-40 en p. 53, nr. E.4 voorverslag)

Inzake de matte vlekken op de handgrepen van de balustrades, wordt gesteld dat gezien deze reeds werden opgemerkt bij de poging tot voorlopige oplevering, het *“waarschijnlijk”* is dat deze vlekken ontstaan zouden zijn tijdens en als gevolg van de werfwerkzaamheden, waarbij mijn cliënte *“desgevallend haar verantwoordelijkheid zou dienen te nemen”*.

Mijn cliënte betwist formeel dit standpunt. Het staat vast dat geen enkele partij enige technische aansprakelijkheid kan oplopen wanneer de fout niet met zekerheid vaststaat. Waarschijnlijkheid is onvoldoende om te kunnen aanvaard worden als bewijs van enige contractuele wanprestaties in hoofde van mijn cliënte. De eisende partij draagt daarvoor de bewijslast, welke zij niet vervult.

Bovendien, toont de volgorde van de werken met zekerheid aan dat er onmogelijk bevuilding kan zijn van de balustrades door bijv. slijpwerk of gebruik van een cementmortel. De chronologie van de werken is immers de volgende :

- Uitbraak terrassen + afbraak gevel : BODIMA,
- Aanbrengen hellingslagen op terrassen : BODIMA,
- Uitvoeren van betonherstellingen : BODIMA,
- Terrasdichtingen : Onderaannemer,
- Plaatsen van gevelpanelen : Onderaannemer, - Uitplamuren en schilderen betondelen : Onderaannemer, - Plaatsen balustrades.

Het valt dan ook niet in te zien hoe er vlekken op de aluminium balustrades zouden kunnen gekomen zijn als gevolg van de werken uitgevoerd door mijn cliënte. Hierbij benadrukt mijn cliënte dat zij al meer dan 20 jaar soortgelijke werken uitvoert, waarbij de werkvolgorde steeds ongeveer hetzelfde is en zij nog nooit problemen heeft gehad met vlekken op aluminium. De logisch volgorde van de werken maakt het aldus onmogelijk maakt dat er cement- of mortelresten op de handgrepen zijn terecht gekomen.

Mijn cliënte wijst er eveneens op dat de terrassen in gebruik genomen werden vóór de pogingen tot voorlopige oplevering.

De terrassen waren volledig afgewerkt, het beton was volledig hersteld en zelfs geschilderd alvorens de balustrades geplaatst werden. Het is bijgevolg onmogelijk dat deze matte vlekken afkomstig zijn door de werken uitgevoerd door mijn cliënte, laat staan dat zij enige technische aansprakelijkheid zou kunnen oplopen ten gevolge van haar werken.

4. Inzake de dakisolatie en dakhelling (zie p. 43-44 en p. 52, nr. E.3 voorverslag)

Mijn cliënte kan niet instemmen met de stelling opgenomen in het voorverslag, als zou er geen hellingsisolatie geplaatst zijn op de dakterrassen, maar ook dat daartoe geen opdracht zou gegeven zijn door de hoofdaannemer omdat dit niet werd

gefactureerd door onderaannemer ALBITUM. De opdracht daartoe werd immers wel degelijk gegeven aan ALBITUM, hetgeen blijkt uit de bijgevoegde offerte van Albitum dd. 29.04.2016, en de opdrachtbevestiging per e-mail van dezelfde datum.

Tevens dient verwezen te worden naar het werfverslag nr. 36, waar onder punt 6 vermeld staat dat er isolatie werd bijgeplaatst en dat de waterstagnatie verdwenen is.

Op pagina 27 van uw voorverslag staat trouwens ook vermeld: *“Aan de verlaging voor de tapgaten is te zien dat er een behoorlijk pakket isolatie is uitgevoerd”* en *“Er is geen waterstagnatie en geen sleuf vast te stellen (wat wel was bij de eerste laag isolatie (eigen opmerking). 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 pagina 28 staat dan weer: *“De beweringen van onvoldoende isolatie van de terrasdaken, verkeerde helling , watersatgnatie , afwateringsseuven , ... blijken niet te kloppen en voor deze daken worden geen van de voornoemde gebreken vastgesteld.”*

Mijn cliënte merkt terecht op dat het voor iedereen duidelijk is dat wanneer er geen isolatie in helling zou geplaatst zijn, er zeker waterstagnatie had moeten zijn en er geen pakket isolatie aan de tapgaten zou te zien zijn.

Het valt dan ook niet in te zien enerzijds op welke basis mijn cliënte enige technische aansprakelijkheid zou kunnen oplopen voor de dakisolatie en dakhelling, en anderzijds waarom zij deze werken niet zou mogen aanrekenen? Het is voor mijn cliënte onduidelijk waarom deze werken niet apart vermeld werden door ALBITUM op haar factuur, doch deze gang van zaken kan uiteraard de voormelde vaststellingen niet te niet doen.

5. Inzake uw technisch advies inzake de vorderingsstaat (p. 47, nr. C.1 voorverslag)

Hierbij moet worden vastgesteld dat er in de loop van de procedure en het deskundig onderzoek, klaarblijkelijk in de dossiers van partijen verschillende bedragen rondgaan en verschillende versies van vorderingsstaat 11 en/of eindvorderingsstaat nr. 11. Bij het opmaken van deze vorderingsstaat werd blijkbaar herhaaldelijk gevraagd bepaalde aanpassingen uit te voeren. Mijn cliënte vindt evenwel in haar dossier geen enkele vorderingsstaat terug die volledig overeenstemt met de bedragen die door u worden vermeld in het voorverslag.

In bijlage treft u de juiste vorderingsstaat aan, die volledig opnieuw werd nagezien door de projectleider, dhr. Roland GARRE, rekening houdend met alle reeds gevorderde bedragen, om een definitief eindbedrag te bekomen.

Het eindbedrag verschilt lichtjes van de bedragen in het voorverslag. Mag ik u vragen om hiermee rekening te willen houden bij de verdere uitvoering van uw deskundige werkzaamheden.

Gezien daarnaast bepaalde bedragen worden afgewezen, welke ofwel door mijn cliënte betwist worden (zie nrs. 253, 365 en MW4 inzake afwateringshelling dakterrassen, nr. 381 inzake matte vlekken balustrades), dan wel slechts voorlopig verworpen worden omdat nog werken moeten worden uitgevoerd, verzoek ik u om deze afrekening en goedkeuring te actualiseren en aan te passen in uw navolgende verslaggeving en adviezen.

6. Inzake de redelijke uitvoeringstermijn (zie p. 49-51 voorverslag, punt D)

Mijn cliënte stelt vast dat bij de beantwoording van dit onderdeel van uw opdracht geen rekening wordt gehouden met de volgende punten, elk van hen met een onmiskenbare invloed en verlenging van de uitvoeringstermijn :

- a. Er werd vóór aanvang van de werken gevraagd om de uitvoering met 2 weken op te schuiven, de uitvoeringstermijn mag bijgevolg pas vanaf dat moment beginnen te lopen, hetzij vanaf 15.09.2015.
- b. Er wordt in de berekening geen rekening gehouden met het weerverlet. Tot op 23/03/2016 werden er maar liefst 47 weerverletdagen genoteerd.
- c. Er zijn voor iets meer dan 50.000,00 EUR meerwerken of wijzigingen aan het bestek uitgevoerd. Sommige van deze werken brengen, buiten de eigenlijke uitvoering, ook droogtijden met zich mee die moeten gerespecteerd worden. Na het chapen kan er pas na minimum 2 weken droging verder gewerkt worden met de coatings, ook bij de extra betondekking op de terrassen van de achtergevel moet er een droogtijd van 2 weken voorzien worden.

Dit brengt met zich mee dat er bovenop de termijnverlenging van $\pm 10\%$ er nog minstens 20 dagen moeten bijgeteld worden.

- d. Op 21 april 2016, 11 mei 2016 en 16 juni 2016 werden er nog offertes opgemaakt voor bijkomende werken, ruim voorbij de oorspronkelijke uitvoeringstermijn. Stellen dat de werken moesten beëindigd zijn vóór 26 maart is bijgevolg onmogelijk.

Pas nadat rekening gehouden wordt met de voormelde punten, kan in tweede orde nagezien worden in hoeverre de uitvoeringstermijn voor welk lot overschreden werd. Dit is belangrijk omdat zowel ALUFORM (het niet tijdig plaatsen van de balustrades) en vooral ALBITUM mede aan de oorzaak liggen van deze eventuele termijnoverschrijding.

Mag ik u vragen om dit verder te willen onderzoeken ?

Mijn cliënte houdt zich verder ter beschikking om alle nodige stukken of toelichtingen in dit verband te verstrekken.

7. Project van afrekening (p. 55-56, punt F)

Binnen dit kader en ook geldend als **algemene vaststelling** van toepassing op elke onderdeel van uw opdracht is het feit dat niet alleen de architect extra kosten heeft gemaakt en schade heeft geleden, maar ook mijn cliënte.

Mijn cliënte kan (en zal) uiteraard niet instaan voor de kosten van de architect, doch dit maakt een juridische beoordeling uit, welke buiten uw opdracht valt.

Zij neemt akte van uw terechte vaststelling dat de door haar geleverde prestaties opgenomen in haar vorderingsstaat volledig los gezien dient te worden van de latere vorderingen. Mijn cliënte zal alvast het door u reeds aangenomen bedrag van 52.940,94 EUR + BTW = 56.117,40 EUR factureren aan de VME, als zijnde het effectief opvorderbaar bedrag thans reeds door u vastgesteld.

Tijdens de werken, en dit zal de architect zeker beamen, werden zowel architect als aannemer om de haverklap opgeroepen om ter plaatse te komen en dit voor diverse nutteloze redenen. Vergaderingen die door bepaalde eigenaars niet konden bijgewoond worden, moesten opnieuw gedaan worden. Beslissingen over meerwerken of wijzigingen die op de ene vergaderingen goedgekeurd werden, werden op de volgende vergadering dan weer herroepen om dan weer op een derde vergadering toch goedgekeurd te worden. Dit heeft zowel voor de architect als voor onze werfleiding dubbel zoveel tijd gekost als gebruikelijk. De huidige gerechtelijke expertise waarin uzelf als gerechtsdeskundige en partijen worden overstelpt door eindeloze vorderingen, nota's en stukken van eisende partij is daarvan het perfecte bewijs.

Mijn cliënte verzoekt u dan ook om de billijke kostprijs voor de aannemer te willen ramen, tijdens de looptijd van de werken, dit alles binnen het kader van voormelde opdracht 5 van uw opdracht. Ook voor dit onderdeel houdt mijn cliënte zich ter beschikking om alle gevraagde stukken of inlichtingen nader te verstrekken.

8. Inzake betonherstel (zie p. 53, nr. E.5 voorverslag)

Mijn cliënte reserveert zich uitdrukkelijk al haar rechten, zowel technisch als juridisch, gezien op dit vlak nog geen advisering voorligt.

9. Tenslotte, inzake de zogenaamde winstname van mijn cliënte (p. 56, nr. F.3 voorverslag)

Ofschoon inderdaad niet relevant in de huidige discussie, wenst mijn cliënte toch te benadrukken dat er geen sprake kan zijn van zogenaamde woekerwinsten die zij zou aangerekend hebben. Wanneer de offertes van ALBITUM nauwgezet worden bestudeerd, wat de VME ongetwijfeld gedaan heeft, kan vastgesteld worden dat op bepaalde posten inderdaad zeer hoge winstmarges zijn en op ander posten gigantische verliezen. Gemiddeld genomen komt cliënte aldus op een totaal normaal winstpercentage van $\pm 20\%$.

De oorzaak hiervan is dat haar inschrijvingsprijs initieel gebaseerd was op een offerte van een collega van ALBITUM, met name de firma ATAB. Bij uitvoering van de werken had ATAB onvoldoende tijd en werd ALBITUM doorgegeven als mogelijke uitvoerder, een partij waarmee zij regelmatig samen werkten. ALBITUM maakte op dat moment offerte op waarbij haar prijzen sterk afweken van de prijzen van ATAB. Hierdoor is er voor bepaalde posten inderdaad sprake van een zogenaamde winst van 50%, maar voor andere posten is er sprake van een verlies van bijna 70% ten opzichte van de prijzen opgegeven door mijn cliënte aan de VME.

Dit alles om de negatieve beweringen van de VME in een correct daglicht te plaatsen.

Ik dank u alvast om rekening te willen met voormelde opmerkingen en aanvullende stukken bij de verdere uitvoering van uw opdracht.

Bijlagen

1. stukken inzake hellingsisolatie,
2. eindstaat BODIMA, hergecontroleerde versie nagezien op 17.12.2020,
3. enkele bijkomende offertes.

A.4. Opmerkingen voor NV ALBITUM dd. 15/01/2021

Wij verwijzen naar uw voorverslag van 28.11.2020.

Ook mijn cliënte heeft op technisch vlak weinig bemerkingen en zij kan zich dus grotendeels aansluiten bij uw bevindingen. Niettemin wenst zij de volgende korte bemerkingen te maken:

- De begrote gevolgschade in appartement 903 – dewelke ten laste gelegd wordt van mijn cliënte – is volgens ons te hoog begroot. Voor een gebruikshinder in één slaapkamer (die uzelf kwalificeert als “beperkt”) voorziet u een genotsderving van 75 euro per maand. Gelet op de beperkte grootte van het appartement – en het aandeel van de bewuste slaapkamer hierin – lijkt dit wel aan de hoge kant te zijn voor een “beperkte” hinder.

Bovendien is niet aangetoond of het appartement in kwestie permanent bewoond is. In geval dit appartement gebruikt zou worden als tweede verblijf, dan is de gebruikshinder sowieso nog veel lager.

Daarnaast moet natuurlijk benadrukt worden dat dergelijke gevolgschade enkel en alleen bestaat in hoofde van de privatieve eigenaar van appartement 903. Geen enkele privatieve eigenaar is partij in dit proces. De VME heeft geen belang om de vergoeding van die gevolgschade te vorderen.

- Daarnaast stelt u mijn cliënte technisch aansprakelijk voor de degradatie van de coating onder de terrasdaken van de technische verdieping, "vermoedelijk" omwille van een gevolg van het lekken van de daken tijdens de renovatiewerken.

Kan u hieromtrent specifieker zijn? Kan u meedelen wat mogelijke andere oorzaken zouden kunnen zijn?

- Zou het ten slotte mogelijk zijn om, voor de indiening van uw definitief verslag, schematisch te verduidelijken welke opgeworpen kosten/schadeposten van de VME u effectief weerhoudt en ten laste van welke partij u die legt?

Dit zou een finale afrekening tussen alle partijen kunnen vergemakkelijken.

Alvast bedankt om met deze opmerkingen rekening te willen houden.

A.5. Repliekopmerkingen voor ir.architect DE BAES dd. 10/02/2021

In het dossier in rand vermeld nam ik kennis van de opmerkingen namens de VME op uw voorverslag dd. 28.11.2020.

Zowel voor wat betreft de leuning / zichtschermen, de brandveiligheid van de kelder als de daken, meent de VME nog steeds een gebrekkige controle te kunnen verwijten aan mijn cliënt.

Nochtans werd door u bij voorverslag zeer terecht gesteld dat de controletaak van de architect geenszins mag gelijkgesteld worden met een politionele bevoegdheid en werden de verzuchtingen van de VME reeds uitgebreid weerlegd.

De talrijke (39 !) werfverslagen wijzen bovendien op een meer dan correcte opvolging van de werken.

Voor het overige, en teneinde niet in herhaling te vallen, volstaat cliënt met verwijzing naar zijn opmerkingen dd. 15.01.2021.

A.6. Repliekopmerkingen voor de VME Res. WEST – END

Betreft: repliekopmerkingen op opmerkingen tegenpartijen

Onverminderd de inhoud van onze brief dd. 15.01.2021 en de bijlagen daarbij, formuleren wij thans repliekopmerkingen op de opmerkingen van de andere partijen m.b.t. uw voorverslag.

1. Repliek op opmerkingen Bodima dd. 15.01.2021

1 Als bijlage treft u in dit kader vooreerst volgende documenten aan:

- de repliekopmerkingen van onze cliënte

- foto's waarnaar verwezen wordt in deze repliekopmerkingen
 - de opmerkingen van onze cliënte m.b.t. de eindafrekening (VS 11) van Bodima.
- 2 Wij herhalen dat er een pv van weigering tot voorlopige oplevering werd opgemaakt op 7 juli 2016 (alle werfverslagen en pv's werden aan u bezorgd op 2 juni 2020), dit voor het overgrote deel van de werken (met name de werken aan het dak, de dakterrassen en de kelderverdieping).

Bodima engageerde zich er hierbij toe om de opmerkingen alsnog tegen september/oktober 2016 uit te voeren én bewarende maatregelen te nemen in het bijzonder wat het dak betreft (zodat geen verdere waterinsijpelingen mogelijk waren), alsook diende de brandveiligheid van de kelder verzekerd te zijn.

Dit gebeurde evenwel niet. Bodima heeft haar werkzaamheden stopgezet omstreeks september 2016 en sindsdien is niets meer ondernomen. Bodima weigerde zelfs om nog aanwezig te zijn op de werfvergaderingen (ons stuk 12). Op 14 november 2016 werd een aanvullende procesverbaal van weigering van voorlopige oplevering opgemaakt.

NV Bodima erkent deze problematiek, maar verschuilt zich achter gebrekkige werkzaamheden uitgevoerd door haar eigen onderaannemers (Albitum en Aluform, eveneens betrokken in onderhavige procedure). Dit is uiteraard niet tegenstelbaar aan onze cliënte, nu zij enkel een contract met Bodima heeft als haar (hoofd)aannemer.

- 3 Het is werkelijk de wereld op zijn kop dat Bodima volgens haar eigen bewering gerechtigd zou zijn op enige aanvullende vergoeding, dit gelet op de gebrekkig uitgevoerde werken en de geleden vertraging. Cliënte betwist uitdrukkelijk dat Bodima zogezegd "dubbel zoveel tijd" zou moeten hebben besteed aan het project. Cliënte heeft uiteraard het recht als bouwheer om een goede uitvoering te eisen en uitsluitend daarmee genoeg te nemen (het ging uiteindelijk ook over een project van 508.069,48 euro excl. btw, te dragen door de mede-eigenaars). Bodima legt overigens ook geen enkel bewijs voor van de zogenaamde "nutteloze" vergaderingen. Cliënte verwijst ook naar de diverse werfverslagen en de diverse aangetekende brieven in het bijzonder ons stuk 11, 12 en 14; alsook het expertiseverslag van de Verzoeningscommissie Bouw stuk 20, waarin de diverse gebreken en vertragingen worden uiteengezet.

Stelselmatig herhalen dat cliënte zich halsstarrig opstelde en daardoor vertraging veroorzaakte, is al helemaal te gek. De werf verliep rampzalig (weliswaar grotendeels door uitvoeringsfouten en grotendeels door onderaannemer Albitum die trouwens pas na dagvaarding door Bodima, waarbij Albitum zelfs verstek liet gaan, opnieuw aan de slag ging). Cliënte is slachtoffer en schadelijder. Dat zij zich in die omstandigheden roert is geen halsstarrigheid maar was bittere noodzaak (!) uit onmacht tegenover het verloop van de werken.

- 4 Er is verder geen bewijs voor de termijnverlenging (dit werd ook nooit aangekondigd). Bodima verwijst overigens zelf naar de verantwoordelijkheid van haar onderaannemers (bv. wegens het niet tijdig plaatsen van de balustrades). In de conclusie van architect De Baes staat trouwens te lezen dat de werken volgens de aannemingsovereenkomst tegen 30 juni 2016 klaar dienden te zijn. Dit is het zuivere bewijs dat er geen termijnverlenging

was... In dezelfde conclusie wordt ook overigens uitdrukkelijk de aandacht gevestigd op alle fouten van de aannemer en de vaststellingen die in dit kader moesten gebeuren...

2 Repliek op opmerkingen architect De Baes dd. 15.01.2021

- 5 Het is vooreerst zeer frappant te lezen dat de architect zich aansluit bij uw bevindingen in uw voorverslag (zeker wat de daken betreffen), dit gelet op het feit dat de architect destijds (*in tempore non suspecto*) een pv van voorlopige weigering had opgemaakt op 7 juli 2016, dit voor het overgrote deel van de werken (met name de werken aan het dak, de dakterrassen en de kelderverdieping). Hierbij werd vastgesteld dat deze werken onvoldoende zijn afgewerkt om voor oplevering in aanmerking te komen.

Op 14 november 2016 werd opnieuw de voorlopige oplevering geweigerd, o.a. omwille van de staat van de dakdichting (lekken!), de corrosie en onvoldoende bevestiging van de leuningen, de slechte uitvoering van de brandbeveiliging van de kelders, enz. Op dit ogenblik werd een proces-verbaal van weigering van voorlopige oplevering opgemaakt. Deze stukken zijn allemaal in uw bezit.

Het is dan ook – nogmaals - de wereld op zijn kop dat de architect thans voorhoudt dat alles in orde zou zijn. Dit is manifest tegenstrijdig met zijn eerder standpunt (waarin hij overigens stelt dat zijn prestaties noodzakelijk waren door de gebrekkige werken van Bodima...).

- 6 Wij kunnen ook helemaal niet volgen dat er geen gebrek aan controle zou zijn geweest.

Het gebrek aan controle door de architect blijkt ook uit het expertiseverslag van de Verzoeningscommissie Bouw (stuk 20):

Ik meen dat er hier ook een deel van de verantwoordelijkheid is voor de architect (De Baes, zijnde ir.-arch. De Baes), gezien zijn controleopdracht tijdens de werken, waarbij tal van problemen reeds tijdens de uitvoering moesten aangepakt zijn en waarbij hij de conformiteit van de geleverde werken en producten met het lastenboek moet nazien."

Architect De Baes moest onmiddellijk de conformiteit van de geleverde werken en producten met het lastenboek hebben nagezien, waaraan hij evenwel klaarblijkelijk heeft verzaakt met als gevolg dat niet aan de gebreken geremedieerd werd en tevens gevolgschade optreedt in de vorm van waterinfiltraties in diverse appartementen.

De controle op de uitvoering van de werken impliceert regelmatige bezoeken aan de werf en, gelet op de vakkennis van de architect, effectief op te treden wanneer er problemen rijzen bij de uitvoering en deze problemen desgevallend op te lossen (Cass. 27 oktober 2006, Arr. Cass. 2006, 2151). Van de architect moet ook worden verwacht dat hij in het kader van zijn controleverplichting bij cruciale fasen van het bouwproces aanwezig is, zelfs wanneer deze werken niet worden uitgevoerd op de dag waarop periodieke werfvergadering plaatsvindt, zoals bv. de plaatsing van een nieuw dak of EPDM membraan (Gent 18 april 1997, AJT 1999-2000, 41).

Tal van problemen waren immers ook prominent aanwezig en eenvoudig visueel vast te stellen (letterlijke weergave uit stuk 20):

- “de balustrades vertonen een vreemde vorm van corrosie, niet te verwijderen
- plaatselijk komt de coating van de terrashemels los en vertonen zij roestsporen;
- er is geen afschot (helling) op de dakbedekking gecreëerd, met grote plasvorming tot gevolg
- er is abnormale blaasvorming op de dakbedekking
- op diverse plaatsen hangt de dakbedekking gewoonweg los
- ten gevolge van doorsijpeling van water tijdens de werken, is er waterschade in diverse appartementen, in de grootorde van 35.000 euro”.

Het is finaal uiteraard niet omdat er werfverslagen zijn opgemaakt, dat er een goede controle is geweest...

7 Wat het (vermeend aanvullend) ereloon van de architect betreft, is dit eerst en vooral een juridische kwestie. Voor de argumentatie daaromtrent verwijzen wij naar onze derde conclusie (zie bijlage). Volledigheidshalve wensen wij wel te benadrukken dat de architect belast werd met een “volledige” opdracht (dus inclusief het opvolgen van de werken met werfvergaderingen, het definitief opleveren van de werken); de uitgevoerde prestaties maken hiervan deel uit. De architect heeft hiervoor ook geenszins de noodzakelijke goedkeuring/toestemming van cliënte gevraagd, laat staan bekomen.

Wanneer cliënte de factuur er dan bij neemt, is duidelijk dat de vermeende bijkomende prestaties slaan op het bijwonen van werfvergaderingen, opstellen van verslag en nazicht vorderingsstaten in de periode van 5 juli 2016 tot 12 december 2016. Dit zijn geen uitzonderlijke prestaties. Het bijwonen van de pogingen tot voorlopige oplevering maakt volgens de architect aldus een bijzondere prestatie uit, die niet vervat zit in de initiële opdracht van een architect...? Eén en ander is zonder meer onjuist en er enkel op gericht om (aanvullend) ereloon op te strijken, spijs reeds een mooie vergoeding wordt uitbetaald (7% + BTW, begroot op een totaal bedrag aan erelonen van 35.565,10 euro).

Cumulatief durft de architect het dan nog eens aan om het gedeelte van de werken opgenomen in vorderingsstaat 11 aan zijn percentage (7% + 21 % BTW = 8,47 %) te mogen factureren. Deze vordering – cumulatief met de ereloonnota 2017 006 van 06.01.2017 ad 14 633,74 is volstrekt onbegrijpbaar. Enerzijds worden alle prestaties na 30 juni 2016 in regie aan 120 euro per uur gerekend (ereloonnota 2017 006) en daarbovenop wordt ook nog eens – cumulatief - gewoon toepassing gemaakt van het gewone (7% + BTW) ereloonregime (?!). Dit kan uiteraard niet.

In ieder geval voorziet de architectenovereenkomst dat hij pas ereloon kan vorderen in evenredigheid met goedgekeurde vorderingsstaten.

Welnu, architect De Baes heeft, *in tempore non suspecto*, deze vorderingsstaat 11 zonder meer volledig niet goedgekeurd, dit onmiddellijk na ontvangst hiervan en dit met volgende e-mail aan NV Bodima (zie stuk 18 De Baes):

“Geachte

*Ik stel vast dat de vorderingsstaat en factuur geen rekening houdt met de opmerkingen in het laatste verslag en dus **niet kan goedgekeurd worden**. Verschillende zaken werden naar mijn weten tot op heden nog steeds niet aangepakt”.*

Het voormelde bewijst zonder meer dat architect De Baes (niet langer) als geloofwaardig en onafhankelijk kan worden bestempeld, gezien hij in het kader van de procedure en expertise zijn afkeuring volledig herziet, dit uitsluitend *pour les besoins de la cause* en om alsnog aanvullende vergoeding te krijgen van cliënte...

De bewuste vorderingsstaat 11 werd daarenboven door cliënte integraal afgekeurd want integraal geprotesteerd (zie stuk 20 bundel ir.-arch. De Baes). En naar aanleiding van dit protest heeft Bodima de factuur integraal gecrediteerd (zie stuk 30 De Baes, laatste blad, onder *P.S.*) wat er op duidt dat het protest van de integrale factuur en dus ook de integrale vorderingsstaat 11 op dat ogenblik gegrond was.

8 Cliënte werd in de steek gelaten op een ogenblik dat zij het meest nood had aan haar architect en dient de verdere werkzaamheden thans zelf op te volgen (zie stuk 14 en 15). De cruciale werfvergaderingen nr. 40 van 30 mei 2017 en nr. 41 van 31 aug 2017 weigerde de architect nog bij te wonen, alsook de expertise voor de verzoeningscommissie Bouw.

Gezien architect De Baes zijn architectenovereenkomst met cliënte verkeerdelijk heeft opgeschort en weigerde nog verdere diensten te leveren, leed cliënte schade. Zij werd vanaf 14 maart 2017 volledig aan haar lot overgelaten, terwijl zij geconfronteerd werd met ernstige gebreken in de door NV Bodima uitgevoerde werken. Cliënte formuleert daarvoor alle voorbehoud en vorderde in de procedure alvast 1 euro provisioneel.

9 Ten slotte houden wij ons alle rechten voor om alle vorderingen op juridisch vlak verder uit te werken, nu uw opdracht strikt technisch is.

A.7. Repliekopmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/02/2021

In voormeld dossier schrijf ik u aan als raadsman van de NV BODIMA, met vennootschapszetel gevestigd 2240 Zandhoven, Nijverheidsweg 1, met ondernemingsnummer 0403.705.486.

In navolging van :

- uw deskundig voorverslag dd. 30.11.2020,
- uw navolgende brief dd. 09.12.2020, waarbij de termijnen voor het formuleren van de opmerkingen en repliekopmerkingen werden verlengd,
- mijn brief dd. 15.01.2021, met de opmerkingen namens mijn cliënte,

kan ik u hierbij de resterende en repliekopmerkingen namens mijn cliënte bezorgen, waarbij benadrukt wordt dat de opmerkingen reeds meegedeeld op 15.01.2021 integraal gehandhaafd blijven.

* *
*

1. Repliek op het standpunt van de VME WEST-END

Uit de opmerkingen namens de VME WEST-END, kan maar worden vastgesteld dat daarin geen nieuwe zaken opgenomen worden en dat de VME ten onrechte op steeds dezelfde dingen blijft hameren, zoals ook reeds in uw verslag in voorlezing werd vastgesteld.

a. Nogmaals preciseert mijn cliënte inzake de daken:

- Op het hoofddak was geen helling voorzien in het lastenboek en werd dit ook niet uitgevoerd, noch aangerekend. Deze werken zouden ook moeilijk te verwezenlijken zijn, zonder de uitvoering van bijkomende werken aan de bestaande dakranden, welke immers niet hoog genoeg zijn.

Plasvorming is bijgevolg mogelijk, maar dit kan geen probleem zijn voor de kwaliteit van de aangebrachte dichting, zoals blijkt uit de verslaggeving van het WTCB en uw verslag in voorlezing.

- De terrasdaken aan voor- en achtergevel zijn wel voorzien van een helling. Dit werd reeds omstandig in de opmerkingen namens mijn cliënte dd. 15.01.2021 aangetoond en kan gemakkelijk ter plaatse onderzocht worden door een gat te maken in de waterdichting tot op het beton. Zo kan de juiste opbouw in detail bekeken worden. De kosten hiervan worden dan gedragen door de partij die in het ongelijk is.
- De attesten van goede uitvoering werden wel degelijk afgegeven, alleen aanvaardt de VME WEST-END deze niet omdat deze door de leverancier van ALBITUM werden opgemaakt, die volgens de VME niet onpartijdig zou zijn...

b. Daarbij stelt mijn cliënte vast dat de regeling van de schade als gevolg van waterinfiltraties onmogelijk werd (en wordt) gemaakt, uitsluitend door de stugge houding van een aantal leden binnen de VME. Tevens benadrukt mijn cliënte dat de herstellkosten vooropgesteld door eiseres derisoir zijn. Opnieuw blijkt dit voldoende uit uw verslag in voorlezing, maar eveneens uit de bedragen die de verzekeringsmaatschappijen begroot hebben. Indien er anderzijds nieuwe schade zou ontstaan zijn na het bezoek ter plaatse van de verzekeringsexperts, stelt mijn cliënte voor dat nieuw afspraak ter plaatse belegd worden, met dien verstande dat eiseres evident een schadebeperkingsplicht heeft.

c. Inzake de balustrades en het windscherm, benadrukt mijn cliënte dat de balustrades aan de achtergevel geenszins instabiel zijn, waarvoor eveneens wordt verwezen naar uw verslag in voorlezing. Desondanks was ALUFORM bereid alsnog verstevigingen aan te brengen als dit tot een oplossing van het conflict over de balustrades zou leiden. De steun van het windscherm bovenaan moet uiteraard stevig genoeg zijn om normale windstoten aan de kust te kunnen opvangen. Indien dit niet zo is moet het opnieuw vervangen worden.

Er kan geenszins worden ingestemd met de visie van eiseres, die de windschermen aanhaalt als reden om niet op te leveren. Op het tijdstip van de oplevering was er immers geen sprake van enige schade aan het windscherm.

d. Inzake de oplevering der werken:

- Het mag ondertussen duidelijk zijn dat de oplevering ten onrechte geweigerd werd door eiseres. De punten die niet in orde waren op het moment van de voorlopige oplevering waren niet van die aard om de oplevering te weigeren.
- Om reden dat vele door eiseres aangeklaagde punten geen gehoor kregen in het verslag in voorlezing, worden nu alle werken in twijfel getrokken om de weigering van oplevering te verantwoorden. Thans wordt 5 jaar later ook getwist ook de kwaliteit van de schilderwerken en worden allerlei testen geëist, terwijl bij de voorlopige oplevering dd. 07.07.2016 hierover nauwelijks opmerkingen werden geformuleerd.

Mijn cliënte verzoekt u dan ook om de ongebreidelde onderzoeksvragen van eiseres af te wijzen.

2. Betreffende de brandveiligheid (zie p. 37-38 en p.52 voorverslag)

Ik verwijs u naar hetgeen hierover reeds werd uiteengezet in mijn brief dd. 15.01.2021. In bijlage bezorg ik u de brandweerstandrapporten verstrekt door onderaannemer DEROLIC voor de wanden en brandroosters (zie bijlage 1 en 2 aan mijn huidige brief).

3. Project van afrekening (p. 55-56, punt F)

In navolging van uw verslag in voorlezing, bezorg ik u hierbij als bijlage 3, de factuur nr. 21010063 dd. 31.01.2021 van cliënte aan eiseres, voor het door u reeds aangenomen bedrag van 52.940,94 EUR + BTW = 56.117,40 EUR.

Daarnaast, zoals reeds aangekondigd in mijn brief dd.15.01.2021, begroot mijn cliënte de billijke schade die zij heeft geleden door de onredelijke handelswijze van eiseres, als volgt :

- a. Er zijn een 40-tal werfverslagen, alleen al de meerkost in hoofde van de aannemer voor het bijwonen van deze werfvergaderingen die meer dan dubbel zo lang duurden dan op een normale werfvergadering bedraagt ongeveer 4.500,00 EUR (40 vergaderingen aan 1,5u langer dan normaal, gerekend aan 75,00 EUR/uur).
- b. Daarnaast zijn er de talloze bijkomende prestaties van de aannemer, bestaande uit o.m. het telkens moeten beantwoorden van talloze ingebrekestellingen die nergens op sloegen, het weerleggen van absurde berekeningen waarmee de VME trachtte om onze prijzen als extreem hoog te bestempelen, het inleggen en deelnemen aan veelvuldige extra vergaderingen met onderaannemers waarvan de VME de werken ten onrechte

afkeurde, de talloze vergaderingen waarvan geen werfverslag meer opgemaakt werd wegens ruzie tussen de VME en de architect, enz. enz....

Het is bijna onmogelijk om hiervan de kost concreet te begroten, mijn cliënte begroot dit zeer begroot op een bedrag van 5.000,00 EUR (zeer modaal gerekend op basis van 60 – 70 uren extra tijd).

Zoals reeds gevraagd, verzoekt mijn cliënte om de billijke kostprijs voor deze meerkost tijdens de looptijd van de werken in hoofde van de aannemer door de onredelijke houding van de VME in redelijkheid te willen ramen, dit alles binnen het kader van voormelde opdracht 5 van uw opdracht. Ook voor dit onderdeel houdt mijn cliënte zich ter beschikking om alle gevraagde stukken of inlichtingen nader te verstrekken.

* *

*

Ik dank u alvast om rekening te willen met voormelde opmerkingen en aanvullende stukken bij de verdere uitvoering van uw opdracht.

A .8. Repliekopmerkingen meegedeeld voor ALBITUM dd. 15/02/2021

Ik nam kennis van de opmerkingen van de andere partijen op uw voorverslag en cliënte wenst hierop als volgt te reageren.

- Wat betreft de opmerkingen van Bodima

In aanvulling van wat Bodima aanhaalt in punt 4 van haar opmerkingen dient de volgende chronologie in acht te worden genomen:

1. Bodima bestelt bij mijn cliënte 3 cm isolatie ter hoogte van de dakterrassen.
2. Deze isolatie wordt dan overeenkomstig de offerte geplaatst.
3. Nadien wordt dan echter vastgesteld dat er tegenhelling is naar de afvoeren toe.
4. In verschillende werfverslagen wordt dan voorgesteld om dit probleem op te lossen door extra isolatie te plaatsen. De bouwheer gaat hiermee dan ook akkoord wat blijkt uit werfverslag van 11.02.2016.
5. Bodima doet bijkomende prijsaanvraag bij mijn cliënte voor extra isolatie en deze wordt dan inderdaad bezorgd op 29.04.2016. Uit die offerte blijkt dat er 'hellingsisolatie' wordt voorzien voor 88m² alsook het uitbreken en afvoeren van chape over dezelfde oppervlakte.
6. Op de werfvergadering van 12.05.2016 wordt er gesteld dat men akkoord gaat met het gebruik van afschotisolatie in plaats van hellingsbeton in combinatie met isolatie. Finaal blijkt uit de laatste vorderingsstaat (stuk 22 van mijn stukkenbundel) dat er voor 88m² hellingsisolatie is geplaatst en dat de initieel voorziene post van het uitbreken van de chape niet is uitgevoerd geweest (wat logisch is gelet op de werfvergadering van 12.05.2016).
7. In een navolgend werfverslag nr. 36 wordt er dan bevestigd dat de isolatie is geplaatst en de problematiek van de waterstagnatie is verdwenen.

8. Ook u heeft vastgesteld dat er extra isolatie was geplaatst en dat er geen waterstagnatie aanwezig was.

Er stelt zich hier dan ook geen enkel probleem. De VME heeft hellingsisolatie gevraagd en deze gekregen met als gevolg dat de problematiek van de waterstagnatie (wat de reden vormde van het verzoek voor bijkomende isolatie) werd opgelost.

Dat er finaal geen afwateringshelling is van 2%, ligt natuurlijk aan het feit dat cliënte moest werken op een bestaande toestand met tegenhelling en ervoor werd gekozen om geen hellingsbeton te plaatsen.

- Wat betreft de opmerkingen van de VME

U hebt gedurende de expertise allerhande technische nota's ontvangen uitgaande van de VME.

Hierbij werd steeds gewezen op diverse gebreken aan het dak, waaronder het gebrek aan hellingsgraad en de blaasvorming.

Het merendeel van die klachten heeft u echter steeds correct afgewezen in uw verschillende verslagen.

Ook in uw voorverslag stelt u dat de acute toestand van waterinfiltratie en slechte uitvoeringen niet meer aanwezig zijn op het moment van aanvang van de expertise en weerhoudt u enkel een minwaarde van 219,00 euro voor de aangebrachte vormstukken op het dak.

Als reactie op dit voorverslag brengt de VME dan plots allemaal nieuwe foto's bij die volgens de VME zouden dateren van eind december 2020 en waaruit zou moeten blijken dat de toestand van het hoofddak plots fel verergerd is, met plots nieuwe blaasvormingen en nieuwe grote plasvormingen.

Welnu, de timing is hierbij toch wel opmerkelijk te noemen. Terwijl de laatste herstellingswerken van mijn cliënte op dat dak reeds dateren van bijna 4 jaar geleden (april 2017) en de expertise ondertussen reeds bijna 2 jaar loopt, waarbij verschillende plaatsbezoeken ter plaatse werden gehouden, wordt er nu op het allerlaatste moment voordat de expertise beëindigd wordt, plots geklaagd over fel verergerde toestanden op het dak.

Bovendien zijn de foto's en de gemaakte schetsen uiteraard louter eenzijdig, waarbij het tijdstip en de context van die getrokken foto's niet kan worden nagegaan. Na uw jarenlang onderzoek kan u hiermee dan ook geen rekening houden.

Ik dank u met deze opmerkingen rekening te willen houden.

B. ANTWOORD

Gelet op de uitgebreide opmerkingen en de talrijke herhalingen in hoofde van de VME Res. WEST END, worden de opmerkingen per thema behandeld.

B.1. Vordering van ir.architect DE BAES en geschil over diens technische verantwoordelijkheid

- *Opmerkingen voor ir.arch. DE BAES dd. 15/01/2021*
- *Opmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/01/2021*
- *Repliekopmerkingen voor ir.architect DE BAES dd. 10/02/2021*
- *Repliekopmerkingen voor VME Res. WEST-END dd. 15/02/2021, punten 5 tot 9*

1. Stellingen van partijen

Ir.arch. DE BAES vordert betaling van de openstaande factuurschuld voor prestaties volgens contractuele overeenkomst (7 % op de kostprijs van de werken) en aanvullende vergoeding voor bijkomende, extra-contractuele prestaties ad 12.094,00 € + BTW (vordering volgens ereloonnota 2017006 dd. 16/01/2017).

De VME Res. WEST-END blijft de architect technisch verantwoordelijk stellen voor concept- en controlefouten :

- onvoldoende stevige balustrades en windverankering van de zichtschermen : geen opvraging van berekeningsnota's en/of technische fiches, toetsing aan conformiteit met het lastenboek
- brandveiligheid van de kelder : ontoereikende verluchting (ontwerp, toetsing van de uitvoering aan de bepalingen in het bestek)
- daken : voldoen niet aan voorschriften TV 216 van het WTCB

De raadsman van architect DE BAES repliceert hier op stellende dat de controletaak van de architect niet gelijk mag gesteld worden met een politionele bevoegdheid en dat de verzuchtingen van de VME reeds uitvoerig werden weerlegd in het voorverslag.

In haar repliekreactie stelt de VME Res. WEST-END vast te stellen dat de architect met pv van dd. 07/07/2016 de voorlopige oplevering van de dakterrassen, het dak en de kelderverdieping weigerde om reden dat ze onvoldoende afgewerkt waren (punt 5 van brief raadsman VME dd. 15/02/2021). Op 14/11/2016 werd de voorlopige oplevering opnieuw geweigerd o.a. omwille van de staat van de dakverdichting, de corrosie en onvoldoende bevestiging van de balustrades, de slechte uitvoering van de brandbeveiliging van de kelders, ...

Aan de architect wordt verweten dat zijn houding nu strijdig is met zijn eerder standpunt.

Aan de architect wordt verweten :

- geen onmiddellijke controle van de conformiteit van de geleverde werken en producten
- het ontbreken van regelmatige bezoeken aan de werf, ook op data buiten de reguliere werfvergaderingen
- niet vaststellen van "prominent aanwezige en eenvoudig visueel vast te stellen" problemen

Het opmaken van werfverslagen betekent niet de facto dat er een goede controle is geweest.

De VME verwijst ook naar het advies van de expert van de verzoeningscommissie, die de architect gedeeltelijk verantwoordelijk acht voor ontoereikende controle.

De VME verzet zich tegen de aanvullende vergoedingsvordering van de architect en stelt dat dit vooral een juridische kwestie is.

De VME stelt dat de architect niet voldaan heeft aan zijn contractuele verplichtingen. Bovendien meent de VME dat de prestaties in de periode 05/07/2016 tot 12/12/2016 geen uitzonderlijke prestaties zijn, vermits het gaat om bijwonen van werfvergaderingen, opstellen verslagen, nazicht vorderingsstaten.

De VME stelt ten slotte dat de architect hen in de steek liet door zijn diensten op te schorten en vanaf 14/03/2017 de VME volledig aan haar lot over te laten.

2. Antwoord

a. Controle- en concept-verantwoordelijkheden

Ik verwijs vooreerst naar het voorverslag onder E.6. op blz. 53 en 54.

Op 07/07/2016 is er overgegaan tot gedeeltelijke voorlopige oplevering en weigering van oplevering van de werken aan het dak, de dakterrassen en de kelderverdieping, dit met de vermelding "Van deze wordt vastgesteld dat de werken onvoldoende zijn afgewerkt om voor oplevering in aanmerking te komen".

Voor de geweigerde onderdelen wordt volgende argumenten opgegeven, die actueel nog opgeworpen worden :

dakterras vooraan

- er wordt geen verzwakking in de isolatie aanvaard. Er dient een nieuwe bijkomende isolatielaag met correcte helling te worden geplaatst, na uitvlakking van de huidige situatie met isolatie

dakterras achteraan

Geen van de opmerkingen wordt nog herhaald in huidige expertise. **De dakhelling wordt niet vermeld.**

hoofddak

Geen van de opmerkingen wordt nog herhaald in huidige expertise. **De dakhelling wordt niet vermeld. Blaasvorming en stagnatie worden niet vermeld.**

kelder

- alle brandroosters dienen te voldoen aan de afmetingen bepaald in het lastenboek

De architect heeft het pv van weigering van voorlopige oplevering dd. 14/11/2016 opgesteld. De weigering is voornamelijk gestoeld op het ontbreken van enkele attesten (attesten brandwerende deuren, attest EPDM dakdichting, attesten voor het verkrijgen van de isolatiepremies, technische fiches voor roosters thv voor- en achtergevel) en onvolledige afwerkingen.

Enkel volgende zaken worden in huidige expertise nog opgeworpen en zijn dus nog aan de orde :

algemeen

- ter hoogte van de balustrades van zowel voor- als achtergevel worden vlekken vastgesteld op de bovenzijde van de handvaten. De precieze oorzaak hiervan kan vooralsnog niet worden achterhaald.

achtergevel

- balustrades wikkelen wat een onveilig gevoel geeft: overal bijkomend te bevestigen met geplooid alu profiel aan metselwerk, thv schuine kant. De kopse kant van de handgreep mag nergens tegen het metselwerk zitten en dient waar nodig te worden ingekort
- 801 : coating onderkant terras kant nieuwoport komt los (blaasvorming)
- 901 : coating thv betonlenteel kant nieuwoport komt los (blaasvorming)

dakterras vooraan

- thv de aansluiting van de verdichting met de tapbuis aan de rechterzijde wordt een verhoging van de epdm rondom de tapbuis vastgesteld waardoor het water niet goed wegloopt.
- centraal op het dakterras wordt geen waterstagnatie vastgesteld.

hoofddak

- de dakdichting vertoont op verschillende plaatsen blaasvorming

kelder

- de branddeuren werden thv het stooklokaal, tellerlokaal en vuilberging rondom niet aangesloten volgens de normen; deze dient te gebeuren in overeenstemming met de richtlijnen van de fabrikant hieromtrent.

Bijgevolg zijn volgende opmerkingen van de VME op dat moment niet (meer) aan de orde :

- geen of onvoldoende afwateringshelling op het hoofddak en de terrasdaken
- ontoereikende verluchting van het stooklokaal

De argumentatie rond deze punten kan dus niet gebruikt worden om de voorlopige oplevering te weigeren.

De opgeworpen opmerkingen op het pv van weigering van voorlopige oplevering houden geen enkel verband met verkeerd concept of ontoereikende controle. Ze hebben allemaal betrekking op onvolledigheden of gebrekkige toestanden, wat te herleiden is tot zuivere uitvoering.

De VME houdt de architect verantwoordelijk voor :

- het niet opvragen en controleren van berekeningsnota's en technische fiches van balustrades en zichtschermen
- het niet opvragen van technische fiches en uitvoeringsplannen van de daken + niet passend gereageerd tijdens de uitvoering bij vaststelling niet conformiteit met het bestek
- controle bij verwijdering van slecht beton en slechte verbinding tussen oud en nieuw beton

Bespreking

- Behoudens vergissing blijkt uit de dossierstukken niet dat de architect (voorafgaand aan de uitvoering) de rekennota's en technische fiches van de balustrades en zichtschermen opgevraagd heeft.
Maar in werfverslag 36 dd. 06/10/2016 wordt wel vermeld : "de technische fiche van het veiligheidsglas werd bezorgd en is conform het lastenboek; de technische fiche van de anodisatie is conform het lastenboek". De VME stelt dus verkeerdelijk dat er geen technische fiche van de balustrades en zichtschermen is; minstens voor wat betreft het veiligheidsglas en de kwalificatie van de anodisatiegraad is wel voldaan aan de vereisten.
Voorvoemde feitelijkheden staan echter niet in causaal verband met de vaststellingen die te maken hebben met de uitvoering zelf (vlekvorming op de handgrepen, gewenste verankering van de balustrades achtergevel aan de gevel, onvoldoende windstabiliteit van de zichtschermen op de technische verdieping).
- Uit de werfverslagen blijkt wel degelijk dat de problematiek van de daken vastgesteld en opgemerkt werd.
De architect heeft ook de aannemer in gebreke gesteld voor "het uitblijven van de zeer lang gevraagde vooruitgang en afwerking van de werken" en het meedelen van de "gevraagde attesten en technische fiches waar naar verwezen wordt in vorige verslagen" (mail architect dd. 14/11/2016).
Vermits de architect géén politionele bevoegdheid heeft, kan hij niet meer doen dan de stukken (herhaaldelijk) opvragen. Het niet verstrekken van deze informatie kan hem dus niet als fout verweten worden.
- De architect klaagt in werfverslag 35 dd. 01/09/2016 een "totaal gebrek aan goede communicatie en controle op de werf" (in hoofde van de hoofdaannemer) aan.
Dat er zaken mislopen en gebreken ontstaan, is dan niet de fout van de architect maar van de directie uitvoering.
Dat de zaken niet verlopen naar de wil van de architect blijkt ook uit de vele opmerkingen in tal van voorgaande werfverslagen.
- Voor wat betreft de controle op de betonherstelwerken verwijs ik naar de uitgebreide toelichting in voorverslag onder E.6. op blz. 54. Er worden geen nieuwe elementen aangereikt om van dit advies af te zien.
- Waar de VME in haar opmerkingen stelt dat zij de voorlopige oplevering van hoofddak, dak voor- en achterterras geweigerd heeft om reden dat "de uitvoering van de drie daken niet voldoet aan de fundamentele eisen van het bestek en de TV 215 : ... nl. 2 % helling in het dakvlak en 1 % in de goten" blijkt van deze opmerking geen spoor te vinden in het pv van weigering !

Besluit

Er worden geen nieuwe elementen aangebracht die het advies over vermeende concept- en controlefouten van de architect in voorverslag zouden doen wijzigen. Het advies in voorverslag wordt aldus bevestigd.

b. De vordering van de architect

b.1. De contractuele vordering

Er kan geen discussie zijn over de verloning van de architect volgens de contractuele overeenkomst met de bouwheer : deze bedraagt 7 % op de uiteindelijke kostprijs, exclusief 21 % BTW.

Waar de VME stelt dat de architect een "mooie" verloning heeft aan 7 % + BTW = 8,47 %, moet dit aanzien worden als louter sfeerscheppend, vermits dit ereloonpercentage contractueel vastligt.

De reële kost van de werf is de kostprijs van de werken met abstractie van de gebreken. Dit is de basis van de berekening van het ereloon.

De betaling van de erelonen gebeurt volgens het verloop van de werken in evenredigheid met de goedgekeurde vorderingsstaten. Dit betekent dat de architect geen ereloon kan bekomen berekend op vorderingsstaten die niet goedgekeurd zijn.

b.2. De vordering van een supplementaire vergoeding

De architect vordert een vergoeding van 12.094,00 € + BTW = 14.633,74 € voor prestaties na 30/06/2016 tot en met 12/12/2016.

Het gaat om verplaatsingen van en naar de werf, werfvergaderingen op 07/07, 14/07, 11/08, 01/09, 06/10, 13/10, 07/11, 17/11 en 24/11/2016.

Er wordt een "algemene vergadering" dd. 12/11/2016 aangerekend.

De resterende vorderingen betreffen het opstellen van verslagen, correspondentie en administratie en nazicht van de vorderingsstaten.

De vermelde prestaties horen normaliter tot de gebruikelijke taken van de architect en zijn ook aldus opgenomen in de overeenkomst architect – opdrachtgever.

De overeenkomst tussen architect en opdrachtgever bevat geen bepalingen voor prestaties die geleverd worden na de einddatum waarop de werken volgens de aannemings-overeenkomst moeten voltooid zijn (art. 4 : voltooiing vòòr 30/06/2016).

Bijgevolg komt het de Rechtbank toe om te oordelen of de architect recht heeft op bijkomende vergoeding voor prestaties die normaliter tot zijn opdracht behoren, maar geleverd moesten worden nà datum waarop de werken dienden voltooid te zijn.

B.2. Balustrades en zichtschermen

→ *Opmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/01/2021*

→ *Opmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/01/2021*

→ *Opmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/02/2021*

1. Stellingen van partijen

De VME vordert

- de degelijke bevestiging van de balustrades aan de achtergevel om de huidige instabiliteit weg te werken. Dit is reeds een opmerking bij de weigering van voorlopige oplevering. Actueel wordt ook een berekeningsnota opgevraagd om aan te tonen dat de balustrades voldoen aan de norm NBN B03-004.

- de vervanging van de afdeklath van de handgrepen van de balustrades aan de voorgevel van het gebouw;
- dringende ingrepen om de windstabiliteit van de windschermen te verzekeren op basis van en rekennota met plan volgens voorwaarden van het bestek.

De VME betwist ook de herstelbegrotingen in het voorverslag. Ze zijn arbitrair en onvolledig.

NV BODIMA wijst de verantwoordelijkheid inzake de matte plekken op de handgrepen af, stellende dat dit geen vervuiling kan zijn, aangebracht tijdens haar werken, omdat de balustrades pas werden geplaatst na slijpwerk en mortelgebruik en na volledige afwerking van de terrassen.

De terrassen werden in gebruik genomen voor de pogingen tot voorlopige oplevering

2. Antwoord

a. Bevestiging van de balustrades aan de achtergevel

Het aanvullend verankeren van de balustrades aan de achtergevel ter hoogte van de handgreep aan de muur is een vereiste bij de voorlopige oplevering en aldus opgenomen in het pv van weigering. De (onder)aannemer moet hieraan voldoen, hoewel het duidelijk is dat er geen stabiliteitsgevaar is, enkel een gevoel van onveiligheid.

b. Vlekken op de handgrepen balustrades voorgevel

De vaststelling van matterende plekken op de handgrepen wordt reeds gemaakt lopende de werf.

Waar de NV BODIMA stelt dat dit pas kan ontstaan zijn na haar werkzaamheden, kan dit standpunt gevolgd worden vanuit de logica van de werfvordering. Uit het dossier blijkt trouwens dat de balustrades vrij laat geplaatst zijn.

Maar anderzijds wordt ook vermeld dat de terrassen reeds in gebruik genomen werden vooraleer de pogingen tot voorlopige oplevering ondernomen werden, wat wil zeggen dat er ook reeds gebruiksschade kan zijn. Dit is evenwel weinig waarschijnlijk, vermits de mattering van de handgreep zich op meerdere plaatsen voordoet en dit dus bij diverse appartementen, waar het gebruik / de behandeling van de balustrades kan verschillen.

Er kan niet aangeduid worden wat de oorzaak van de mattering is, a fortiori niet wie hiervoor verantwoordelijk is.

Maar vermits de opmerking van mattering de voorlopige oplevering belet heeft, blijkt de balustrade onder de verantwoordelijkheid van de hoofdaannemer.

In de relatie van de bouwheer tot de aannemer draagt de hoofdaannemer de technische verantwoordelijkheid met mogelijk verhaal op de verantwoordelijke partij. De VME heeft enkel de NV BODIMA als contractant.

Ik noteer dat volgens de VME alle handgrepen van de balustrades aan de voorgevel zouden moeten vervangen worden, wat een hoeveelheid is van 49,20 m.

c. Windschermen

Het is nodig dat het tweede windscherm op de technische verdieping vooraan, waarvan de staaf die de windstabiliteit moet garanderen, nog een ronde staaf is, eveneens vervangen wordt door een kokerprofiel, zoals gedaan werd met het andere scherm.

Dit scherm ondergaat immers dezelfde windbelastingen als deze waarvan de vervanging van deze druk-trekstaaf nodig was om stabiliteitsredenen.

Lastenboek art. 272 - Windschermen terrassen verdieping 1 t/m 9

Firma ALUFORM maakt steeds voorafgaand aan de uitvoering uitslagtekeningen op, die ter goedkeuring worden voorgelegd aan de hoofdaannemer en de ontwerper. Het zou mij verwonderen dat dit voor deze werf niet zou gebeurd zijn.

De technische fiches van het veiligheidsglas en de anodisatie werden voorgelegd en werden conform bevonden (zie werfverslagen).

Voorverslag p. 39

De vraag van de VME om een berekeningsnota voor te leggen ten bewijze dat de balustrades voldoen aan de norm NBN B03-004 is een vraag die komt lopende de expertise, en dus niet opgelegd werd via het bestek of de aannemingsovereenkomst. Deze norm wordt zelfs niet vermeld in het lastenboek.

Bijgevolg kan deze eis enkel ingewilligd worden bij goodwill van de onderaannemer van de balustrades.

De geciteerde norm heeft bovendien enkel betrekking op balustrades, niet op zichtschermen.

In het lastenboek is trouwens geen verplichting opgelegd tot voorlegging van attesten en/of proefverslagen. Wel dient de anodisatiebehandeling te voldoen aan de vereisten Qualanod en dit attest blijkt voorgelegd te zijn.

Besluit

De balustrades zijn wel degelijk opleverbaar, met vermelding van de opmerkingen. Voor de zichtschermen blijft de opmerking dat één scherm op de technische verdieping nog moet voorzien worden van een steviger trek-drukstaaf, maar dit kan eveneens opgenomen worden als opmerking in het pv van voorlopige oplevering.

B.3. De brandveiligheid van de kelderverdieping

→ *Opmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/01/2021*

→ *Opmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/01/2021*

→ *Repliekopmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/02/2021*

→ *Repliekopmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/02/2021*

1. Stellingen van partijen

De VME stelt :

- Het her- of verleggen van elektriciteits- en andere leidingen is niet voorzien, maar de doorvoeren moeten brandveilig afgedicht worden met brandwerend schuim en dit volgens beschrijving in het bestek.
- Het proefverslag van de brandwerende wand EI 120 ontbreekt.
- Waar het bestek 1 ventilatierooster 800 x 400 mm voorschrijft, heeft de aannemer 2 roosters van 450 x 400 mm geplaatst. Er wordt bewijs gevraagd van eenzelfde nuttig doorstroomsectie / ventilatiecapaciteit.

- De in bestek voorziene brandwerende luiken op de technische kokers werden niet geplaatst.
- Er is onvoldoende ventilatie van het stooklokaal. De door deskundige voorgestelde aanpassingskost is voorbarig en arbitrair.

NV BODIMA meldt dat zij de werken inzake brandveiligheid liet uitvoeren via 2 onderaannemers resp. DEPICKER voor de branddeuren en DEROLIC voor de wanden, veiligheidsverlichting en veiligheidsroosters.

Er is vastgesteld dat één van de verluchttingsroosters aan de voorgevel bijna volledig afgedekt werd, zodat de ventilatie verhinderd werd.

Op 15/02/2021 deelt partij BODIMA volgende attesten mee :

- Klassificatierapport nr. 14040A voor ventilatierooster type Gz60 waaruit blijkt dat de brandweerstand 1 uur bedraagt.
- Beproeversrapport ISIB 2015-A-067C mbt. wanden waaruit blijkt dat aan vereiste EI 60 voldaan wordt.

2. Antwoord

a. Bestaande elektriciteits- en andere leidingen

Blijkens het bestek moet de aannemer zorgen voor brandveilige doorvoeren door wanden. Deze brandveilige doorvoeren moeten evident enkel uitgevoerd worden bij compartimenteringswanden en niet door wanden die binnen een zelfde compartiment vallen.

b. Brandwerende wand, deur en deуроoster van het stooklokaal

Het lastenboek legt onder art. 4105 de vereiste EI 120 op voor de brandwerende wand. E staat voor vlamdichtheid. I staat voor thermische isolatie en 120 staat voor 120 minuten of dus 2 uur. Dit betekent dat de wand een brandstabiliteit van 2 uur moet hebben.

De voorgelegde attest van ISIB stelt dat de wand slechts een brandstabiliteit EI 60 heeft, dus één uur. Bijgevolg voldoet de wand niet aan de vereiste.

Echter, het lastenboek voorziet ook dat de brandwerende roosters een brandweerstand moeten hebben EI 60. Het beschreven type is Incendo 464 van fabrikant RENSON. Volgens de technische fiche van dit rooster is de brandclassificatie volgens EN 13501-2 EI 60 ($v_e i \leftrightarrow o$).

De branddeur van het stooklokaal moet voldoen aan EI 60.

Zowel de branddeur als het brandrooster hebben een brandweerstand van 1 uur, zodat de vereiste van een brandweerstand EI 120 voor de wanden waar dergelijke deur en rooster zijn ingebouwd, feitelijk zinloos is.

De wand voldoet aldus aan eenzelfde brandweerstand als de deur en het deуроoster, maar voldoet niet aan de hogere eis EI 120 volgens bestek.

Vermits de deuren die van deze roosters voorzien worden, ingebouwd zijn in de brandwand, zijn de deur en het rooster volgens beschrijving de zgn. zwakste schakel en heeft het geen zin om vereiste EI 120 op te leggen aan de wand.

Volgens de basisnorm brandpreventie (BNBP volgens KB dd. 07/07/1994) wordt de wand van een stookplaats beschouwd als een structureel element. Bij een gebouw met meerdere bouwlagen moet de brandweerstand van structurele elementen in de kelderverdieping een brandweerstand van 1 uur hebben.

Bijgevolg is –ondanks de strengere eis in het bestek- in combinatie met branddeur en brandrooster met brandweerstand 1 uur- voor de brandwerende wand van de stookplaats met EI 60 voldaan aan de vereiste volgens BNPB.

c. Ventilatioeroosters

Het bestek voorziet onder art. 4108 een inbouw ventilatioerooster met afmetingen 800 x 400 mm, met een fysieke vrije doorlaat van 51 %.

Ik stel vast dat NV BODIMA niet antwoordt op de vraag van de VME of de opdeling in twee roosters eenzelfde nuttige fysieke doorlaat heeft als het grote rooster volgens bestek.

De goede werking van de roosters kan uiteraard pas gegarandeerd worden als ze niet afgedekt worden, zodat de doorvoersectie verminderd wordt. Het vrijhouden van de doorvoersectie is de verantwoordelijkheid van de VME.

Het voorzien van voldoende doorvoersectie is de verantwoordelijkheid van de architect (concept) en de aannemer (conforme uitvoering, volgens opgelegde doorvoersectie).

B.4. De daken

- *Opmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/01/2021*
- *Opmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/01/2021*
- *Opmerkingen voor NV ALBITUM dd. 15/01/2021*
- *Repliekopmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/02/2021*
- *Repliekopmerkingen voor NV ALBITUM dd. 15/02/2021*
- *Repliekopmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/02/2021*

1. Stellingen van partijen

VME Res. WEST END

De voorlopige oplevering werd geweigerd omdat de uitvoering van de drie daken niet voldoet aan het bestek en de richtlijnen van de TV 215 (2 % helling op het dakvlak en 1 % helling in de goten).

De EPDM-dakverdichting vertoont gebreken (scheuren, blazen, onthechting). Er is coating aangebracht, die degradeert.

De VME steunt zich hierbij op het advies van ir.arch. BRUYNBROECK, optredend voor de verzoeningscommissie bouw.

De attestering van de EPDM dakverdichting dient te gebeuren door de fabrikant.

Attest van goede uitvoering dient geleverd door hoofdaannemer BODIMA of onderaannemer ALBITUM.

Het attest van invoerder IRS-Btech wordt niet aanvaard, omdat dit attest stoelt op zuivere dienstverlening en de opsteller niet aansprakelijk kan gesteld worden voor de uitgevoerde werken.

De eis tot vervanging van de drie daken met door de fabrikant gekeurde EPDM en met de voorgeschreven en bestelde helling, met attest van goede uitvoering door de aannemer, wordt herhaald.

NV BODIMA

Op het hoofddak was geen helling voorzien in het bestek, werd niet uitgevoerd en niet aangerekend. Plasvorming is bijgevolg mogelijk maar stelt geen probleem.

De terrasdaken voor- en achteraan zijn wèl voorzien van helling, wat kan gecontroleerd worden bij destructief onderzoek.

Er werd wel degelijk opdracht gegeven aan ALBITUM, wat blijkt uit bijgevoegde offerte. In werfverslag 36 punt 6 is vermeld dat er isolatie werd bijgeplaatst en dat de stagnatie verdwenen is.

Bijgevolg wordt niet ingezien waarom NV BODIMA aansprakelijk zou zijn voor dakhelling en isolatie en de werken niet zou mogen aanrekenen.

De attesten van goede uitvoering werden wel degelijk afgeleverd, maar de VME aanvaardt ze niet omdat ze door de leverancier zijn opgemaakt, wat volgens de VME niet onpartijdig zou zijn.

NV ALBITUM

De technische verantwoordelijkheid voor de schade aan de coating onder de terrasdaken wordt in vraag gesteld en er wordt verduidelijking gevraagd.

NV ALBITUM geeft de historiek van de terrasdaken mee : er werd beslist hellingsisolatie te plaatsen op de terrasdaken; dit werd uitgevoerd en in werfverslag 36 wordt bevestigd dat de isolatie is geplaatst en de problematiek van waterstagnatie is verdwenen.

Dat er finaal geen dakhelling is van 2 % ligt aan het feit dat het dak initieel in tegenhelling lag.

Het is vreemd dat er na 2 jaar expertise op het laatste moment plots geklaagd wordt over fel verergerde toestanden op het dak. Er kan geen rekening gehouden worden met eenzijdige foto's en schetsen.

2. Antwoord

a. Algemeen

De attestering van de kwaliteit van de dakwerken gebeurde door IRS-Btech. Dit is de invoerder in België van de EPDM type Resitrix. Het afleveren van de attestering van de uitvoering kan de opsteller uiteraard niet verantwoordelijk maken voor de uitvoering, wat de exclusieve verantwoordelijkheid van de uitvoerende aannemer betreft, die hiervoor trouwens een 10-jarige aansprakelijkheid draagt. Het afleveren van het attest is dus bij evidentie een dienstverlening, maar waarin wel opmerkingen opgenomen worden indien de uitvoering niet correct gebeurde (getuige hiervan het eerste attest).

Als de uitvoerder zelf een attest van goede uitvoering voorlegt, geldt de bedenking dat hij dan rechter en partij is. Dergelijk attest is dus waardeloos.

De VME verwijst naar de richtlijnen in de Technische Voorlichting nr. 215 van het WTCB, waar het bestek naar verwijst.

Het bestek vermeldt onder art. 251 en 252 :

Steeds de richtlijnen van de fabrikant nauwkeurig volgen alsook TV 215.

De ondergrond moet voldoende glad zijn : zie TV 215.

Deze vermeldingen slaan op de deelartikels damp scherm (251) en isolatie (252). De toepassing van TV 215 slaat dus op deze deelartikels.

Het bestek vermeldt nergens *expressis verbis* dat de dakhelling moet voldoen aan de richtlijnen WTCB.

In art. 36 en deelartikels wordt verwezen naar voorgaande artikels en ook hier is er geen vereiste inzake dakhelling a fortiori niet met verwijzing naar richtlijnen van het WTCB in TV 215.

b. Hoofddak

Zoals reeds zeer duidelijk uitgelegd in voorverslag (onder B.4.1. op blz. 40 tot 42) voorziet het bestek niet in het realiseren van een dakhelling en extra dakisolatie daartoe. De opdracht was kennelijk enkel renovatie van het dak met een minimum aan thermische isolatie.

De VME blijft hameren op het feit dat het dak onvoldoende helling heeft, maar heeft dit bij opmaak bestek, goedkeuring bestek en lopende de werf nooit gevraagd (wel voor de terrasdaken).

Er doet zich effectief waterstagnatie voor op dit dak, wat niet verwonderlijk is, nu er hier geen dakhelling werd gecreëerd en er tal van obstakels op het dak zijn (schouwen, koepels, ...).

Ongeacht de foto's die de VME aanvoert ten bewijze van "omvangrijke stagnatie", blijkt het merendeels te gaan over een dunne waterfilm. Slechts op beperkte oppervlakte is er wat meer water stagnerend.

EPDM Resitrix wordt aangebracht in dakbanen waarvan de langse overlap telkens zorgt voor een verhevenheid, wat automatisch wat stagnatie creëert langs de naden.

De waterstagnatie is het loutere gevolg van de beslissing om het dak niet extra te voorzien van afschot. Architect, noch aannemers dragen hierin verantwoordelijkheid.

De blaasvorming van de dakhuid is een feit. De evolutieve aard ervan wordt niet bewezen geacht, maar er kan een voorbehoud genoteerd worden.

De schouwen, die eveneens bekleed zijn met Resitrix, zijn aanvullend behandeld met een vloeibare verdichting Decothane, die craqueleert. Deze vloeibare verdichting is feitelijk niet nodig en het is niet duidelijk waarom dit uitgevoerd werd.

Er kan voorbehoud geformuleerd worden voor de beweerde onthechtingen van de schouwbekledingen, maar ook hier geldt dat de aannemer hiervoor de 10-jarige aansprakelijkheid draagt.

Feit is dat er geen waterinfiltraties zijn in het penthouse-appartement, wat het empirisch bewijs is dat het bovenste dak waterdicht is.

c. Terrasdaken

Het bestek beschrijft geen specifieke dakhelling, ondanks de bewering van de VME dat wat dat betreft de richtlijn van de TV 215 moet toegepast worden (zie onder a, algemeen).

Lopende de werf werd beslist om hellingsisolatie te plaatsen, wellicht omdat vastgesteld werd dat na eerste plaatsing van vlakke isolatie, er tegenhelling was (minstens voor wat betreft het voorterrasdak).

De voorgelegde stukken tonen aan dat er hellingsisolatie werd besteld door BODIMA aan ALBITUM en deze bevestigt dat er bijkomende isolatie is geplaatst (hellingsisolatie in plaats van hellingsbeton en vlakke isolatie), wat aldus verrekend werd in de vorderingsstaat 11.

Het werfverslag 36 dd. 06/10/2016 vermeldt onder rubriek 6 daken :

ter hoogte van het dakterras aan de voorgevel werd isolatie bijgeplaatst, de waterstagnatie thv de tapbuis is verdwenen.

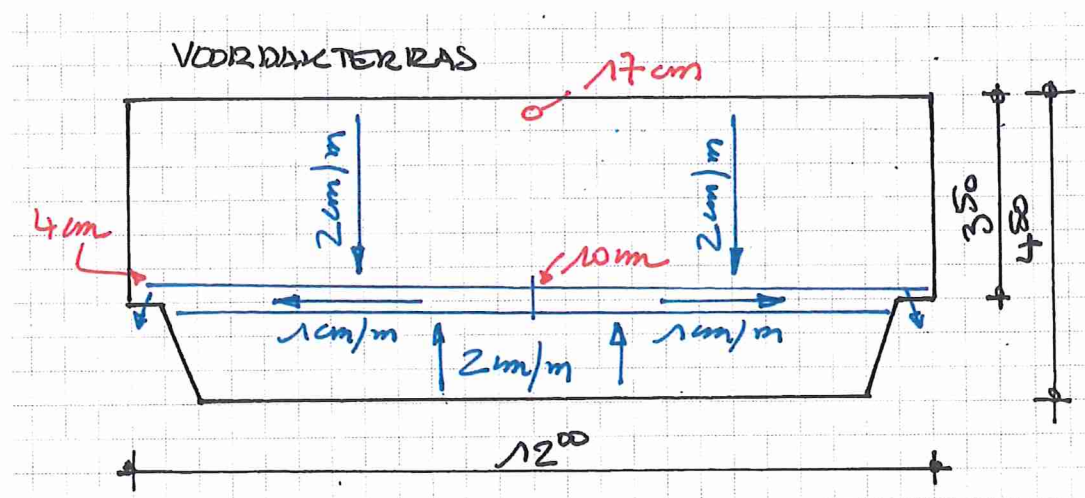
Er mag dus niet veralgemeend gesteld worden dat de waterstagnatie van de volledige terrasdaken verdwenen is. Vermeld citaat handelt enkel over het voorterrasdak en dan nog enkel over stagnatie bij de tapbuis.

Er is vastgesteld dat de terrasvloer vooraan quasi horizontaal ligt en dat de dakverdichting eveneens quasi horizontaal ligt (in een vlak quasi evenwijdig aan de tegelvloer), met enkel een dunne waterfilm, en dus geen stagnatie met diepgang (zie fotoreportage dd. 29/10/2020 onder bijlage 3 aan het voorverslag).

Blijkbaar was er initieel tegenhelling en heeft men afschotisolatie geplaatst om dit te compenseren. Maar ondanks de afschotisolatie heeft men op het niveau van de dakverdichting niet een afwateringshelling gerealiseerd van 2 % (2 cm per meter) op het dakvlak.

Het voordak meet 12,00 x 4,50 m. Door de centrale uitbouw zitten de tapbuizen op ongeveer 3,5 m uit de voorgevel van de penthouse.

Als er een gootzone wordt voorzien evenwijdig aan de voorgevel volgens aanduiding op onderstaande schets, met afvoer aan elk uiteinde, dan moet de goot vanaf het tappunt tot het midden van de goot 6 cm (6 m x 1 cm/m) verhogen. Bij een minimale startdikte aan isolatie van 4 cm, is de isolatiedikte in het midden van de goot 10 cm. Vanaf dit hoogste punt naar de voorgevel moet de dakhelling in theorie 7 cm (3,50 m x 2 cm/m) oplopen. Dit betekent dus dat er tegen de voorgevel penthouse een isolatiedikte van $4 + 6 + 7 = 17$ cm isolatie moet aangebracht worden (in de veronderstelling dat het startoppervlak volledig horizontaal ligt). Vraag is natuurlijk of de beschikbare hoogte dit toelaat.



Het is evenwel duidelijk dat er meer afwateringshelling kon gerealiseerd worden, vermits er nog beschikbare hoogte is tussen terrastegel en dakverdichting tegenaan de voorgevel penthouse.

Hoewel er geen eigenlijk stagnatieprobleem is, is er geen tot beperkte dakhelling gerealiseerd, ondanks het plaatsen van bijkomende isolatie (vlg. vordering : 7 cm).

Het ontbreken van een wezenlijk stagnatieprobleem, mede gelet ook op bijlage 2 aan het voorverslag, betekent dat er geen feitelijke technische reden is om de uitvoering hiervoor af te keuren en een heruitvoering op te leggen. Het bestek beschrijft trouwens niet uitdrukkelijk dat de dakhelling moet voorzien worden volgens de richtlijnen van het WTCB TV 215.

Voor wat betreft het achterterrasdak is vastgesteld dat er een vochtprobleem was in de omgeving van de tapbuis. Dit werd bijgewerkt lopende de expertise door NV ALBITUM. Niettemin zou er een evolutie zijn in het schadebeeld van infiltraties in de onderliggende appartementen op verdieping 9, kant achtergevel.

Bijgevolg moet voorbehoud gemaakt worden voor een mogelijk nog bestaand waterdichtheidsprobleem.

Besluit

a. Hoofddak

Er is geen enkele reden om het hoofddak opnieuw uit te voeren met afschot en nieuwe dakbedekking, vermits er nooit een dakhelling geconcipeerd en gevraagd werd.

Er wordt wel een voorbehoud gemaakt voor de evolutie van de blaasvorming en de onthechting alsook degradatie van de vloeibare verdichting op de schouwlichamen, maar hier geldt dat de aannemer NV ALBITUM een 10-jarige aansprakelijkheid draagt.

b. Terrasdaken

Het voorste terrasdak vertoont geen waterstagnatie van betekenis en kan om die reden niet afgekeurd worden.

Het bestek verwijst weliswaar naar de TV 215 van het WTCB, maar niet in de context van dakhelling, zodat de eis van dakhelling van de VME een interpretatie van het bestek is.

De VME heeft wel tijdens de werf gevraagd om hellingsisolatie te plaatsen. Uit de eindvorderingsstaat blijkt niet dat hellingsisolatie werd geplaatst, wel bijkomende isolatie met dikte 7 cm (art. 252B4 "Bijkomend : isolatie, leveren en plaatsen van extra dikte + 7 cm").

Indien de Rechtbank aanneemt dat de in het bestek voorziene verwijzingen naar de TV 215 van het WTCB ook slaat op de vereiste dakhelling, en dat er geen voldoende helling is, ondanks de vraag van de VME naar hellingsisolatie, dan voldoen de terrasdaken niet.

Er wordt voorbehoud gemaakt voor de waterdichtheid van het achterdakterras.

B.5. Waterschade

→ *Opmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/01/2021*

→ *Opmerkingen voor NV ALBITUM dd. 15/01/2021*

→ *Repliekopmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/02/2021*

→ *Repliekopmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/02/2021*

1. Stellingen

VME Res. WEST END

De VME verwijst (weerom) naar haar schadebegroting voor alle getroffen appartementen ad 35.560,30 € en stelt dat daarvan nog 29.425,30 € moet geregeld worden.

Er werd geen voorstel tot schaderegeling ontvangen, noch van NV BODIMA, noch van haar verzekeraar.

De raming van de schade door de gerechtsdeskundige in arbitrair, op niets gebaseerd en niet aanvaardbaar.

Er is schadetoename in appartement 903.

NV ALBITUM

De gevolgschade in appartement 903 is te hoog begroot. De hinder betreft één slaapkamer. Er is niet aangetoond dat het appartement permanent bewoond is, bij gebruik als tweede verblijf is de gebruikshinder veel beperkter.

De gevolgschade bestaat alleen in hoofde van de eigenaar, die geen partij inzake is. De VME heeft geen belang om de vergoeding van de gevolgschade te vorderen.

NV BODIMA

De regeling van de schade als gevolg van de infiltraties werd / wordt onmogelijk gemaakt door de stugge houding van enkele leden binnen de VME. De door eiseres vooropgestelde herstelkosten zijn derisoir, wat ook blijkt uit de bedragen die de verzekeringsmaatschappijen begroot hebben.

Indien er nieuwe schade zou ontstaan zijn nadat de verzekeringsexperten ter plaatse waren, kan een nieuwe afspraak belegd worden, met dien verstande dat eiseres een schadebeperkingsplicht heeft.

2. Antwoord

Voor advies over de waterschaden kan integraal verwezen worden naar punt 3 op blz. 45 van het voorverslag.

Er moet een voorbehoud gemaakt worden voor eventuele schade-evolutie in appartement 903, nu uit de voorgelegde foto's dd. 09/02/2021 mogelijk toename van schade blijkt.

In geval van schadetoename kan dit enkel verklaard worden vanuit een probleem van waterdichtheid van het achterdakterras.

In dit geval geldt het aanbod van NV BODIMA om de verzekeringsexperten opnieuw ter plaatse te vragen.

De schadebegroting die in voorverslag wordt geadviseerd, geldt op datum van de vaststelling. De VME vindt deze begroting arbitrair en op niets gebaseerd. Nochtans wordt de voorgestelde vergoeding duidelijk geargumenteed en de VME brengt geen elementen aan om hiervan af te wijken.

De VME heeft geen belang in de vergoeding van schade aan de privatieve eigendommen in het gebouw en kan dus in principe niet in de rechten treden van de private eigenaars, die geen partij zijn in onderhavige expertise.

Ondergetekende kan geen beoordeling geven van schadeclaims waar er reeds herstellingen uitgevoerd zijn en/of waar de appartementen niet toegankelijk zijn.

3. Besluit

Er zijn geen redenen om af te wijken van het advies gegeven in het voorverslag.

Indien de Rechtbank meent dat advies over de privatieve schade buiten de deskundigenopdracht valt, dan dient de rubriek 3 op blz. 45-46 van het voorverslag voor wat betreft de privatieve delen als ongeschreven beschouwd te worden.

B.6. Overige schaden

Dit betreft de geclaimde schaden inzake de betonherstel- en coatingwerken.

- *Opmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/01/2021*
- *Repliekopmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/02/2021*
- *Opmerkingen voor NV ALBITUM dd. 15/01/2021*
- *Repliekopmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/02/2021*

1. Stellingen

NV BODIMA reserveert zich alle rechten, zowel technisch als juridisch, omdat op dit vlak nog geen advies voorligt.

De oplevering werd ten onrechte geweigerd. De punten die niet in orde waren, zijn niet van aard om de oplevering te weigeren.

Thans wordt ook de kwaliteit van de schilderwerken betwist en worden testen geëist, terwijl er bij de voorlopige oplevering van 07/07/2016 hierover nauwelijks opmerkingen werden geformuleerd.

NV ALBITUM vraagt zich af waarom zij technisch aansprakelijk wordt gesteld voor de degradatie van de coating onder de terrasdaken van de technische verdieping "vermoedelijk" omwille van het lekken van de daken tijdens de renovatiewerken.

De VME klaagt aan dat het aantal roestplekken dat zich aftekent door de coating toeneemt en dat de degradatie van de coating eveneens evolutief is. De beweringen worden gestaafd aan de hand van foto's dd. 09/02/2021. Het gaat om de terrashemels onder de technische verdieping (app. 901 en 903) het plafond van het achterterras van app. 101, en het plafond van het achterterras van app. 201.

2. Antwoord

De werken aan de voor- en achtergevel werden voorlopig opgeleverd op 07/07/2016. In het pv van voorlopige oplevering wordt inzake betonherstel en coatingwerken opgemerkt :

voorgevel

302 : coating komt los thv plafond

602 : coating aan onderzijde terras komt plaatselijk los

903 : roestplekje thv de terrasrand schuine zijde : controleren : waarschijnlijk metalen zwerfdeeltje

achtergevel

301 : terrasneus dient nog te worden bijgeschilderd

401 : betonherstel aan de rand (nav schade bevestigingen balustrades)

801 : coating thv betonlenteel kant nieuwoort komt los (blaasvorming)

- 901 : coating thv betonlenteel kant nieuwoort komt los (blaasvorming)
 903 : vervuiling thv plafond, ... plafond dient nog te worden bijgewerkt

In het pv van weigering van voorlopige oplevering dd. 14/11/2016 komt men terug op de gebreken aan voor- en achtergevel, hoewel dit deel van de werken reeds opgeleverd werd op 07/07/2016.

Vermits er zichtbare gegevens vastgesteld werden en genotuleerd werden, is de aannemer er toe gehouden de nodige herstellingen uit te voeren.

De evolutie van schade (toename op reeds vermelde plaatsen) en ontstaan op andere plaatsen, moet aanzien worden als ontwikkeling van verborgen gebreken en deze vaststelling dient behandeld te worden bij de definitieve oplevering.

Zoals in voorverslag gesteld, dient op de schadeplaatsen die te maken hebben met roestvorming en/of mogelijk nieuwe betonschade nagegaan te worden of deze schade zich al dan niet aan het moederbeton voordoet.

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 herstellkosten ten laste van de VME resp. aannemer BODIMA.

Het destructief onderzoek dat nodig is om dit te bepalen, kadert in de werkzaamheden in voorbereiding op de definitieve oplevering.
 Hetzelfde geldt voor eventuele gebreken aan de coating.

Het is niet de taak van de deskundige om hierover verder onderzoek te voeren, omdat het gaat over eventuele gebreken met verborgen karakter op het moment van de voorlopige oplevering, en die dus het voorwerp van onderzoek moeten uitmaken bij de definitieve oplevering.

B.7. Eindvorderingsstaat 11

- *Opmerkingen voor de VME Res. WEST END dd. 15/01/2021*
- *Opmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/01/2021*
- *Repliekopmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/02/2021*
- *Repliekopmerkingen voor de VME Res. WEST END dd. 15/02/2021 met nota "opmerkingen en beschouwingen mbt de eindafrekening (VS nr. 11)*

1. Stellingen

VME Res. WEST END

De deskundige gaat volledig voorbij aan het pv van weigering van voorlopige oplevering van 14/11/2016.

Bij de eindstaat moet rekening gehouden worden met

- vergoeding van de schade veroorzaakt door de aannemer
- boetes wegens vertraging
- werken uitgevoerd in opdracht van de VME door derden wegens in gebreke blijven van de aannemer

- vergoeding van alle kosten van de VME door het in gebreke zijn van aannemer en architect

BODIMA heeft haar werkzaamheden stopgezet omstreeks september 2016 en weigerde nog aanwezig te zijn op werfvergaderingen.

Het is de wereld op zijn kop dat BODIMA gerechtigd zou zijn op aanvullende vergoeding, gelet op de gebrekkige uitvoeringen en de geleden vertraging.

NV BODIMA

Er gaan in het dossier verschillende versies van vorderingsstaat 11 rond. De eindstaat van BODIMA stemt niet overeen met deze die de deskundige hanteert.

De volgens NV BODIMA juiste vorderingsstaat wordt meegedeeld.

Er wordt een actualisatie gevraagd van de afrekening en goedkeuring.

NV BODIMA heeft een factuur opgemaakt ten bedrage van 52.940,94 € + BTW volgens door deskundige geadviseerd bedrag van de eindstaat (deze factuur is inmiddels geprotesteerd door de VME).

Er wordt gevraagd om de billijke meerkost van de aannemer te begroten, die gevolg is van de talloze bijkomende prestaties (extra lange werfvergaderingen, het weerleggen van absurde berekeningen, ...). De claim bedraagt 5.000,00 €.

2. Antwoord

a. Vorderingsstaat 11

Er wordt uitgegaan van de vorderingsstaat die NV BODIMA mededeelt op 15/01/2021 en waarvan het vorderingsbedrag 67.881,78 € eBTW bedraagt. Deze vorderingsstaat bevat een rekenfout voor art. 24B2 (pvc-hoekprofiel) waar 98,08 m à 26,70 €/m 2.618,74 € bedraagt en niet 807,41 €.

De VME overloopt deze vorderingsstaat artikel per artikel en duidt aan waar zij de vordering afwijst (zie document "opmerkingen en beschouwingen mbt de eindafrekening").

In bijlage is een excel tabel opgenomen waarin het standpunt van de VME is opgenomen, en het advies van de deskundige.

Het geadviseerd vorderingsbedrag van vorderingsstaat 11 bedraagt 53.185,45 € € excl. BTW.

Let wel : dit is enkel indien de werken aan de terrasdaken aanvaard worden zonder bijkomende helling dan nu het geval is.

Indien de Rechtbank aanneemt dat de in het bestek voorziene verwijzingen naar de TV 215 van het WTCB ook slaat op de vereiste dakhelling, en dat er geen voldoende helling is, ondanks de vraag van de VME naar hellingsisolatie, dan voldoen de terrasdaken niet.

Het hoofddak is wel conform het bestek uitgevoerd en daar geldt voorbehoud voor evolutie van de blaasvorming (de aannemer draagt hier een 10-jarige verantwoordelijkheid).

Er wordt voorbehoud gemaakt voor de waterdichtheid van het achterterrasdak, maar dit kan de vordering van de uitvoeringskosten niet beletten.

Bij verdere conforme afwerking kan een nieuwe vorderingsstaat opgemaakt worden voor de resterende bedragen.

De vergoeding voor schaden, vertragingsboete en verhaalbare kosten van de VME maken een parallelle afrekening uit, die los dient te staan van vorderingsstaat 11.

b. De tegenvordering van NV BODIMA

Ik adviseer om de claim van NV BODIMA voor bijkomende vergoeding omwille van langdurige werfvergaderingen, weerleggen van absurde berekeningen, ... af te wijzen.

Het is immers duidelijk dat de werfduur uitgelopen is, dat er gebreken werden vastgesteld en dat er ernstige problemen waren bij de dakwerken met infiltraties tot gevolg. Bovendien werd niet of slechts mondjesmaat voldaan aan de opmerkingen, zodat het dossier uiteindelijk geblokkeerd is geraakt, met een procedure tot gevolg.

De vergoeding voor meerkosten die de aannemer thans claimt, heeft hij (minstens) grotendeels aan zichzelf te danken, met mogelijk verhaal op zijn onderaannemers.

B.8. Uitvoeringstermijn – Termijnoverschrijding

→ *Opmerkingen voor VME Res. WEST END dd. 15/01/2021*

→ *Opmerkingen voor NV BODIMA dd. 15/01/2021*

1. Stellingen

VME Res. WEST-END

De contractuele termijn tot 30/06/2016 werd met minstens 4 maanden overschreden:

- vorderingsstaat 11 slaat op periode 01/07/2016 – 31/10/2016 (waaruit blijkt dat nog 12 % van de werken moest uitgevoerd worden)
- de dakwerken werden grotendeels uitgevoerd na contractuele einddatum (05/2016 – 10/2016)

De maximale boete van 5 % x 538.553,48 € = 26.927,67 € is van toepassing.

NV BODIMA

Er werd in voorverslag geen rekening gehouden met :

- opschuiving startdatum in september met 2 weken
- weerverlet (47 weerverletdagen)
- iets meer dan 50.000 € aan meerwerken (uitvoeringstijd en droogtijden in te rekenen : 10 % termijnverlenging en 20 dagen droogtijd)
- op 21/04/16, 11/05/16 en 16/06/16 werden nog offertes opgemaakt voor bijkomende werken.

2. Antwoord

De aannemingsovereenkomst stipuleert 3 data van afwerking volgens verschillende fasen van de opdracht, met voltooiing van alle werken tegen uiterlijk 30/06/2016.

Vorderingsstaat 11 handelt over de periode van 01/07/2016 tot 31/10/2016. Dit vormt op zich het bewijs dat de werken niet binnen de contractuele termijn voltooid waren.

De opmerking van NV BODIMA dat pas vanaf 15/09/2015 mocht gestart worden, vormt geen geldige reden voor termijnverlenging vermits de overeenkomst vermeldt dat het plaatsen van de stelling gebeurt vanaf 15/09/2015, met eigenlijke aanvang van de werken vanaf 01/10/2015. Een en ander staat ook zo beschreven in het bestek.

Het contract vermeldt geen regeling inzake weerverletdagen, enkel een finale einddatum, zodat de verrekening van weerverletdagen niet van toepassing is.

Volgens vorderingsstaat 11 bedraagt de totaal kost van de aanneming 522.672,77 € + BTW, waar de voorziene kostprijs volgens aanbesteding 508.072,84 € bedraagt of een meerkost van 2,874 %. Dit is gerekend met abstractie van de vordering van werken die volgens de VME niet uitgevoerd zijn (zie hoger : o.a. eigen werk door de eigenaars en door derden).

In de (arbitraire) aanneme dat er 2,5 % meerwerken zijn uitgevoerd, zou de uitvoeringstermijn in evenredigheid kunnen verlengd worden met 2,5 %.

De contractuele uitvoeringstermijn is 10 maanden (sept 2015 → juni 2016). 2,5 % van 10 maanden is 1 week (0,25 maand). Vermits er in juli en augustus geen werken toegelaten worden, lopen de vervolgtermijn vanaf september, zodat de theoretische voltooiingsdatum tweede week september 2016 is. Indien bovendien nog rekening gehouden wordt met extra drogingstermijnen (voor zover dit argument correct is) dat moet eind september 2016 haalbaar geweest zijn.

Vermits de eindvorderingsstaat tot 31/10/2016 loopt is er dus een theoretische termijnoverschrijding van 1 maand. Bovendien waren de werken bij de weigering van voorlopige deeloplevering dd. 14/11/2016 nog niet volledig af.

Er weze wel opgemerkt dat de aannemer (behoudens tegenbewijs) geen termijnverlenging aangevraagd en bekomen heeft. Richtlijnen terzake zijn evenwel niet opgenomen in het bestek, noch in de aannemingsovereenkomst.

Rekening houdend met het bovenstaande adviseer ik een termijnoverschrijding ex aequo et bono van 1 maand, of 30 kalenderdagen. De verdragingsboete bedraagt desgevallend 30 dagen x 250 €/dag = 7.500,00 €.

IV. SAMENVATTING EN BESLUIT

A. 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 gebruikserving (zowel voor het verleden als voor de toekomst) gemotiveerd te ramen;**

Ik verwijs vooreerst naar hoofdstuk I, deel B, op blz. 36 tot 46 van het voorverslag.

De opmerkingen op het voorverslag geven aanleiding tot volgende verfijningen / aanvullingen.

1. Werken inzake brandveiligheid in de kelderverdieping

- De brandwerende wanden van de stookplaats werden uitgevoerd door onderaannemer DEROLIC.
- Lopende de expertise werden de opgevraagde attesten inzake brandveiligheid voorgelegd.
De brandwerende wand van de stookplaats heeft een EI 60 brandweerstand, hoewel het bestek EI 120 oplegt. Maar vermits er voor de deuren en de deurroosters is deze wand 'slechts' een brandweerstand van 1 uur opgelegd wordt, heeft een wand met EI 120 geen zin. Bovendien stelt de BNPB dat
- De doorgang van de elektriciteitskabel doorheen de wand dient toch binnen deze aanneming uitgevoerd te worden (zie onder 2.a. op blz. 84 van dit eindverslag).
- De (onder)aannemer dient nog het bewijs voor te leggen dat de geplaatste ventilatieroosters eenzelfde doorvoersectie hebben als de in het bestek beschreven rooster van 800 x 400 mm met een vrije doorlaat van 51 %. Zo dit niet het geval is, is huidige uitvoering gebrekkig (niet conform het bestek).

2. Aluminium balustrades en zichtschermen

- Tijdens deze expertise werd een probleem vastgesteld inzake de windstabiliteit van een zichtscherf op de technische verdieping. Dit werd hersteld door de montage van een sterkere druk-trekstang tussen het scherm en de gevel van technische verdieping.

Het tweede, gelijkaardige scherm aan de andere kant van het dakterras vooraan is ook met een lichte druk-trekstang verbonden met de gevel en ook hier dreigt instabiliteit. De stang moet hier ook vervangen worden. Deze interventie wordt begroot op 250,00 € + BTW.
- Volgende problemen stellen zich nog :
 - verankering van de spijlenbalustrade aan de achtergevel tussen handgreep en muur : opgemerkt bij de voorlopige oplevering dd. 07/07/2016. De kostprijs om de balustrades te verankeren aan de gevel (16 stuks) wordt geraamd op 1 mandag werk + materiaal = 450,00 € + BTW.
 - mattering van de handgreep van de balustrades aan straatzijde (het zou gaan om 49,20 m). De kostprijs voor vervanging van deze handgrepen wordt geraamd op 49,20 m à 30,00 €/m = 1.476,00 € + BTW.
- Eisende partij vordert de voorlegging van de technische fiches. Ik verwijs naar het antwoord gesteld onder B.2. op blz. 81 tot 83 van dit eindverslag.

3. Dakwerken

- Partij VME Res. WEST END aanvaardt onder geen beding de toestand van de drie daken (hoofddak en twee terrasdaken) om reden van niet conformiteit van het lastenboek en gebrekkige uitvoering.

Ik verwijs in antwoord op de opmerkingen naar hoofdstuk III, deel B.4. op blz. 85 tot 89 met besluit op blz. 89.
- Waterschade

Deze schade doet zich voor in de particulieren. De particuliere eigenaars zijn geen partij in zake. In principe dient deze schade dus niet begroot te worden in het kader van deze expertise-opdracht.

De niet vastgestelde / vaststelbare schade kan niet begroot worden.

De schade aan de appartementen 901 en 903 op datum van de laatste afstapping (29/10/2020) wordt in het voorverslag geargumenteed begroot. Er kan enkel een voorbehoud gemaakt worden voor het geval dat de schade sindsdien zou zijn tegenomen (cfr. vaststellingen VME op 09/02/2021).

4. Schade aan de coating- en betonwerken (de gemene delen)

Volgens (eenzijdige) berichtgeving van de VME nav. vaststellingen op 09/02/2021 zou deze schade evolutief zijn.

Er kan hiervoor enkel een voorbehoud geformuleerd worden.

Het is immers niet de taak van de deskundige om hierover verder onderzoek te voeren, omdat het gaat over eventuele gebreken met verborgen karakter op het moment van de voorlopige oplevering, en die dus het voorwerp van onderzoek moeten uitmaken bij de definitieve oplevering.

Indien blijkt dat er een systematische gebrek zou zijn in de betonherstelwerken en de coatingwerken, kan de herstellingskost behoorlijk zijn, maar kan niet zomaar geraamd worden. Er zal desgevallend opnieuw een vaste stelling moeten geplaatst worden om de herstelwerken te kunnen uitvoeren.

5. Reukdichte deksels

In de kelderverdieping werden reukdichte deksels geplaatst, die volgens de dossiergegevens niet zouden voldoen. Dit item werd niet opgemerkt en besproken tijdens de expertisезittingen en wordt hier opgegeven ter volledigheid.

De totale kostprijs van de reukdichte deksels bedraagt volgens vordering 2.352,00 € + BTW.

6. Rookkoepel boven traphal

Dit item werd niet besproken op de expertisevergaderingen. Volgens de dossiergegevens zou er geen keuringsattest voorliggen en zou veiligheidsglas ontbreken. Voorbehoud.

B. 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;***

B.1. Vorderingsstaat 11

Ik verwijs vooreerst naar hoofdstuk I, deel C, op blz. 46 tot 48 van het voorverslag.

De opmerkingen op het voorverslag geven aanleiding tot volgende verfijningen.

In onderhavig eindverslag is een rekenblad gevoegd in bijlage, waarbij geadviseerd wordt over de gegrondheid van de vordering volgens de laatste vorderingsstaat 11 in functie van de opmerkingen van VME Res. WEST END.

Daarbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen wat vorderbaar is (de kostprijs van de uitgevoerde artikels volgens de volledige of onvolledige stand van uitvoering, wat resulteert in een totaalbedrag) en wat gebrekkig is, met begroting van de herstelkosten.

Volgens de huidige stand van de werf wordt geadviseerd dat een bedrag van 53.185,45 € + BTW vorderbaar is.

Daarnaast zijn de weerhouden opmerkingen / gebreken :

- voorbehoud voor conformiteit van de ventilatieroosters volgens bestek en efficiëntie van de koelcapaciteit (bij niet verhinderde luchtdoorstroom)
- gevolgschade door waterinfiltratie in getroffen privatieve eigendommen
- balustrades : verankering aan achtergevel, mattering van handgrepen aan de voorgevel
- zichtschermen op technische verdieping : windstabiele verankering van 1 scherm
- daken
 - o voorbehoud inzake toename van blaasvorming van de Resitrix verdichting op het hoofddak : kadert binnen de 10-jarige verantwoordelijkheid van NV ALBITUM
 - o voorbehoud inzake waterdichtheid van het achterdakterras : kadert binnen de 10-jarige verantwoordelijkheid van NV ALBITUM
 - o voorbehoud voor uitvoering van de terrasdaken met helling die niet voldoet aan TV 215 (maar waarbij geen wezenlijke stagnatieproblemen worden vastgesteld)
- schade aan coating- en betonwerken
 - o aantasting coating door blaasvorming en afbladdering (enkel de terrashemels onder de technische verdieping kunnen aangetast zijn ingevolge waterinfiltratie afkomstig van het achterterrasdak; overige schaden aan de coating (op andere locaties) kunnen gevolg zijn van ongeschikte applicatie-omstandigheden of verwerkingsfouten, maar dit vergt verder onderzoek van de gebreken die nog niet zichtbaar waren bij de voorlopige oplevering van de gevels dd. 07/07/2016.
 - o betonschade aan moederbeton (voortschrijdende betonschade die nog niet vaststelbaar was bij renovatie in 2016) of in de herstelzones (onvoldoende herstellingrepen)
- voorbehoud voor de efficiëntie van de reukdichte deksels
- voorbehoud voor volledigheid en keuring van de rookkoepel

Deze opmerkingen / gebreken worden als volgt gekwantificeerd :

- conformiteit ventilatieroosters : enkel indien vervanging nodig is, geraamd op 1.800,00 € + BTW
- gevolgschade door waterinfiltratie
app. 901 : minderwaarde 500,00 €
app. 903 : schade in werkelijke waarde 951,32 € + BTW; derving 75,00 €/maand
- verankering balustrades aan achtergevel : 450,00 € + BTW
- vervanging handgrepen balustrades voorgevel : 1.476,00 € + BTW
- vervangen trek-drukstang zichtscherminnisch verdieping : 250,00 € + BTW
- minderwaarde rimpeling dakverdichting hoofddak (toestand op 29/10/2020) :

- waterdichtheid achterterrasdak
Indien vastgesteld wordt dat het dak niet waterdicht (gelet op de melding van toenamende vochtschade in de appartementen op verdieping 9) is of indien de Rechtbank oordeelt dat er meer afschothelling moet gerealiseerd worden, wordt de aanpassingskost (wegnemen terrastegels, aanbrengen hellingsisolatie, nieuwe EPDM-verdichting, terugplaatsen terrastegels) geraamd op 34,01 m² à 150,00 €/m² = 5.101,50 € + BTW.
- onvoldoende dakhelling dakterrassen
Indien de Rechtbank beslist dat er bijkomend hellingsisolatie moet geplaatst worden, wordt de aanpassingskost (wegnemen terrastegels, aanbrengen hellingsisolatie, nieuwe EPDM-verdichting, terugplaatsen terrastegels) geraamd op 53,15 m² à 150,00 €/m² = 7.972,50 € + BTW.
- hoofddak
De diverse herstellingen aan de EPDM verdichting geven aanleiding tot een minderwaarde geadviseerd op 10 % van de prijs van de verdichtingswerken of dus 164,45 m² x 43,98 €/m² x 10 % = 723,25 € (de berekening in voorverslag p. 48 is fout en wordt bij deze gecorrigeerd)
- schade aan coating- en betonwerken
Naargelang de omvang van de schade en dus de omvang van de nodige herstellingrepen kan de herstellkost oplopen tot een ingeschat maximum van 25.000,00 € + BTW.

B.2. Wanneer opleverbaar ?

Ik verwijs naar hoofdstuk I, deel C.2. op blz. 49 van het voorverslag.

C. 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);***

Ik verwijs vooreerst naar hoofdstuk I, deel D, op blz. 49 tot 51 van het voorverslag.

De opmerkingen op het voorverslag geven aanleiding tot volgende verfijning: zie hoofdstuk III, deel B.8. op blz. 94-95 van dit eindverslag.

De meerwerken zijn, gelet op de uiteindelijke vordering voor de totaliteit van de werken, vrij beperkt.

Ik adviseer een termijnoverschrijding ex aequo et bono van 1 maand, of 30 kalenderdagen. De verdragingsboete bedraagt desgevallend 30 dagen x 250 €/dag = 7.500,00 €.

Ingevolge de discussie tussen partijen en de daaropvolgende procedure zijn de werken gestopt zonder oplossing van de gebreken.

D. 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;**

Ik verwijs vooreerst naar hoofdstuk I, deel E, op blz. 52 tot 55 van het voorverslag.

De opmerkingen op het voorverslag geven aanleiding tot volgende aanvullingen en verfijningen.

- Waterdichtheid van de daken

Vermits de VME beweert dat de gevolgschade in de appartementen op de 9^{de} verdieping aan de achtergevel toeneemt, wat moet blijken uit de foto's van 09/02/2021, is er mogelijk een lek in het achterterrasdak. Desgevallend betreft dit de technische verantwoordelijkheid van NV ALBITUM.

De vochtschade aan de oversteek van het terrasdak boven de achterterrassen van de 9^{de} verdieping (afbladderende coating en blaasvorming) is mogelijk veroorzaakt door een lek in het terrasdak of ingevolge doorsijpeling van water tijdens de werfperiode, maar hierover bestaat geen zekerheid. Het zou, gelet op de degradatie van de coating op andere locaties, ook kunnen gaan om een mindere kwaliteit van de coatingwerken en/of voortschrijdende betonschade.

- Brandveiligheid

Er werden blijkbaar geen luiken geplaatst op de technische koker.

- Dakisolatie en dakhelling

Het geschil kan enkel betrekking hebben op de terrasdaken. Voor het hoofddak werd nooit een bijkomende helling geconcipeerd, besteld en uitgevoerd.

Uit de dossierstukken blijkt dat BODIMA opdracht gaf aan haar onderaannemer voor bijkomende isolatie. Er werd 7 cm extra isolatie geplaatst, maar er werd geen afwateringshelling bekomen zoals geadviseerd in TV 215 van het WTCB.

Het bestek verwijst weliswaar naar de TV 215 van het WTCB, maar niet in de context van dakhelling, zodat de eis van dakhelling van de VME een interpretatie van het bestek is.

De stagnatie op de terrasdaken is zeer beperkt en in wezen aanvaardbaar.

Indien de Rechtbank aanneemt dat de in het bestek voorziene verwijzingen naar de TV 215 van het WTCB ook slaat op de vereiste dakhelling, en dat er geen voldoende helling is, ondanks de vraag van de VME naar hellingsisolatie, dan voldoen de terrasdaken niet.

Er kan niet precies aangegeven worden wie desgevallend de technische verantwoordelijkheid draagt : NV BODIMA en/of NV ALBITUM.

- Concept en controle op de werken

Met betrekking tot de verantwoordelijkheid van de architect verwijs ik aanvullend naar hoofdstuk III, deel B.1. op blz. 77 tot 80 van het eindverslag.

E. OPDRACHT 5

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

E.1. Vordering van de architect

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.

De architect heeft contractueel recht op een verloning van 7 % op de kostprijs van de werken volgens goedgekeurde vorderingsstaten.

Vorderingsstaat 11 wordt actueel geadviseerd op 53.185,45 €, zodat de werken in hun totaliteit gunstig kunnen gevorderd worden voor een totaal van 436.280,49 € (VS 1 tot 10) + 53.185,45 € = 489.465,94 € + BTW. Dit is dus de basis voor huidige verloning van de architect ad 34.262,62 € + BTW 21 %.

Het komt de Rechtbank toe om te oordelen of de architect recht heeft op bijkomende vergoeding voor prestaties die normaliter tot zijn opdracht behoren, maar geleverd moesten worden na datum waarop de werken dienden voltooid te zijn.

E.2. Eindvorderingsstaat 11

Ik verwijs naar de nota's in dit eindverslag en adviseer een vorderbaar bedrag in hoofde van NV BODIMA ten belope van 53.185,45 € + BTW (detail op tabel in bijlage).

Deze vordering dient los gezien te worden van de kosten in herstel van niet conforme en gebrekkige uitvoeringen en kosten aan derden die de VME maakte om reden van schadebeperking.

De gebreken en minderwaarden worden geadviseerd onder hoofdstuk IV, deel B.1. op blz. 98-99 van dit verslag. Zij zijn ten laste van de NV BODIMA, met verhaal op

- NV ALBITUM
problematiek van de waterdichtheid van de daken (tijdens de werf) en mogelijk nu nog voor het achterdakterras;
minderwaarde voor de dakverdichting Resitrix op het hoofddak.
- NV ALUFORM
bijplaatsen van verankering balustrades achtergevel;
windstabele verankering van de zichtschermen op de technische verdieping;
mattering van de handgrepen van de balustrades aan de voorgevel, maar enkel indien kan aangetoond worden dat er een fout is bij NV ALUFORM; indien dit niet aantoonbaar is, blijft NV BODIMA verantwoordelijk als contractant van de VME.

Vermits niet duidelijk is wie besliste inzake de uitvoering van de ventilatieroosters en of deze al dan niet conform zijn aan de vereisten van het bestek (luchtdoorlaat 51 % op rooster met afmetingen 800 x 400 mm), kan de technische verantwoordelijkheid hier niet geduid worden.

Er kan ook niet geduid worden welke partij (NV BODIMA of NV ALBITUM) verantwoordelijk kan gesteld worden voor het ontbreken van een dakterrashelling ad 2 %.

Op de offerte ALBITUM O-2016-463 dd. 29/04/2016 staat vermeld "hellingsisolatie – alu cachering – minimum dikte 60 mm – gekleefd PU-lijm". Dit wijst wel degelijk op de vraag van BODIMA om bijkomend hellingsisolatie te plaatsen, maar niet op een specifieke vraag om te voldoen aan 2 % helling.

De VME Res. WEST END vordert :

- een heruitvoering van de daken
- 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 terugbetaling van herstelkosten betaald aan derden (Dakwerken LEFEVRE ad 718,45 € + 339,62 € + 251,17 € = 1.309,24 €).

Voor het hoofddak wordt een minderwaarde van 723,25 € geadviseerd ten laste van NV ALBITUM.

Voor beoordeling van de terugbetaling van kosten door derden ten bewarende titel zal de VME de causaliteit tussen deze kosten en het in gebreke blijven van de aannemer moeten aantonen.

De Rechtbank zal oordelen over de vordering voor meerkosten aan de syndicus.

De kosten aan derden, zoals voorgelegd, kunnen beschouwd worden als causaal met de problematiek van waterinfiltratie en vallen onder de technische verantwoordelijkheid van NV ALBITUM.

De boete voor laattijdige afwerking van de werf ten laste van NV BODIMA wordt geadviseerd op 7.500,00 €.

Er dient in het kader van de definitieve oplevering van de gevels nagegaan te worden wat de oorzaak van de degradatie van coating en beton is en in functie van de bevindingen dient de verantwoordelijkheid en de herstellkosten geduid te worden.

E.3. De vordering van NV ALBITUM

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 voor dakwerken 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 herstellkosten ervan en de gevolgschade in appartement 903.

De op 723,25 € geadviseerde minderwaarde voor de toestand van de EPDM-dakverdichting op het hoofddak is ten laste van NV ALBITUM.

E.4. De vordering van NV ALUFORM

De NV ALUFORM dient op haar kosten in te staan voor de correcte windbestendige montage van het tweede zichtscherm aan het dakterras voorgevel penthouse. De kosten voor de windvaste verankering van de zichtschermen op de technische verdieping blijven ten hare laste (resterende aanpassingskosten geraamd op 250,00 € + BTW)

Enkel indien NV BODIMA kan aantonen dat de mattering van de handgrepen van de balustrades aan de voorgevel gevolg zijn van een fout of gebrek in hoofd van NV ALUFORM, dient ALUFORM in te staan voor de herstellkosten (geraamd op 1.476,00 € + BTW).

Ik adviseer dat NV ALUFORM ook instaat voor de verankering van de balustrades aan de achtergevel aan deze gevel, kost geraamd op 450,00 € + BTW.

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.

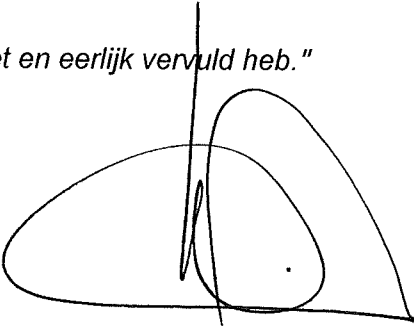
Einde van het deskundigenverslag.

Dit verslag bevat :

- 57 blz. voorverslag, genummerd 1 tot 57
- 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)
- 57 blz. eindverslag, genummerd 58 tot 104
- bijlage 1 : nota "opmerkingen en beschouwingen op het deskundigenverslag dd. 28/11/2020" (14 blz.)
- bijlage 2 : nota "opmerkingen en beschouwingen vanwege de VME op de opmerkingen vanwege ..." (12 blz.)
- bijlage 3 : rekenblad "vorderingsstaat 11 – vordering BODIMA – standpunt VME Res. WEST END – advies deskundige" (1 blz. excel A3)
- staat van kosten en ereloon

Eedformule

"Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk vervuld heb."



Deconinck I. ir. architect
Gerechtsdeskundige FOD Justitie Nationaal register EXP-2027296
Veurne, 22 februari 2021

origineel / kopie

BIJLAGE 1

OPMERKINGEN en BESCHOUWINGEN op het

DESKUNDIGENVERSLAG

DEEL I - VOORVERSLAG dd 28 nov 2020

B2 : DE BRANDVEILIGHEID van de KELDER

De VME heeft de Voorlopige Oplevering van dit onderdeel geweigerd om 2 redenen:

- 1) De uitgevoerde werken beantwoorden niet aan de voorwaarden van het lastenboek .
- 2) Onvoldoende gedimensioneerde ventilatie van de stookplaats .

1) Het lastenboek

De VME investeert € 20.536, (incl BTW) vermeld onder art 41 BRANDVEILIGHEID met 14 posten nrs 4101 tem 4114 .

art 4102 : Afbraakwerken

Het verleggen door de VME van elektrische of andere leidingen voorafgaandelijk aan de werken van BODIMA is NIET voorzien .

Het lastenboek is duidelijk !!

..." De aannemer moet ivm de aanwezige ... elektrische of andere leidingen uiterst zorgvuldig te werk gaan en ... dienen tijdelijk te worden ondersteund zodat deze niet beschadigd worden tijdens de afbraakwerken .
Na afloop van de afbraakwerken dienen de leidingen in een daartoe geschikte kabelgoot te worden bevestigd volgens het bestaande tracé "...

..." de openingen rondom de leidingen dienen te worden afgesloten met een brandwerend schuim om tot een geheel te komen met een brandweerstand van minstens 1 uur "...

art 4103 : Brandwerende wanden EI 120 (sas stooklokaal)

..." de dikte van de wand : 120 mm Weerstand tegen brand : EI 120 volgens EN 13501-2 en Rf 2 h volgens NBN 713 - 020 . Kenmerken aan te tonen aan de hand van proefverslagen van een erkend laboratorium met betrekking tot deze wand "...

Dit belangrijke proefverslag ontbreekt tot heden .

art 4108 : Brandwerende verluchttingsroosters tussen tellerlokaal en stooklokaal .

Het lastenboek voorziet 2 stuks brandklasse volgens EN 13501-2 is EI 60 met afmetingen 800 x 400 mm . Deze roosters werden niet geplaatst maar vervangen door telkens twee roosters van 450 x 400 mm en 250 x 550 mm , waarvan nog moet bewezen worden dat ze dezelfde

" doorstroomcapaciteit " hebben voor de verluchting .

art 4109 : Brandwerende toegangsluiken thv de technische kokers .

De 2 voorziene stuks van 400 x 400 mm werden NIET geplaatst .

Besluit :

- 1) De uitgevoerde werken beantwoorden niet aan de bepalingen van het lastenboek .
- 2) De hoofdaannemer BODIMA heeft de brandbeveiligingswerken blijkbaar opgesplitst in meerdere delen en maar een klein deel aan DE PICKER gegeven . De hoofdaannemer blijft tgo de VME volledig verantwoordelijk voor het geheel .

2) De onvoldoende ventilatie van de stookplaats

De stookplaats wordt te warm met als gevolg dat de stookketel meersmaals uitvalt . Er is duidelijk onvoldoende ventilatie van het stooklokaal . Het systeem van verluchting via het "sas stookplaats " en / of via de verluchttingsroosters tussen het tellerlokaal en stooklokaal en / of schouwen voldoet niet door conceptie en / of uitvoeringsfouten . De deuren van het sas moeten opengezet worden zodat de brandwerende functie van de bestelde werken (€ 20.536 incl BTW) volledig verloren gaat .

NB

De ..."inschatting van de deskundige voor het ..."aanpassen van bijkomende ventilatie voorzieningen voor de stookplaats "... (600 € + BTW : 1 mandag + materialen) "... is voorbarig en arbitrair en kan door de VME niet aanvaard worden .

1) voorbarig :

Om de juiste aanpassingswerken te bepalen moet uiteraard gewacht worden op het belangrijk proefverslag van het erkend laboratorium (zie art 4103 hiervoor)

2) arbitrair

het bedrag is niet gebaseerd op concrete gegevens en/of tegensprekelijke vaststellingen noch op offertes en / of voorstellen van architect De Baes en / of de algemene aannemer BODIMA .

Bij een weigering van de voorlopige oplevering is het de plicht van de hoofdaannemer om de nodige voorstellen voor te leggen aan de architect en de opdrachtgever .

B3 : ALUMINIUM Balustrades en windschermen .

De VME verwijst naar de NOTA mbt LEUNINGEN dd 30 jan 2020 .

De voorlopige oplevering werd geweigerd om 3 redenen :

- 1) instabiliteit leuning en achtergevel
- 2) aantasting van de bovenzijde van de handgrepen aan de voorgevel
- 3) onvoldoende windstabiliteit van de zichtschermen op de technische verdiepingen .

1) Onvoldoende stabiliteit van de spijlenbalustrades aan de balkonterrassen van de achtergevel .

De hoekversterkers , waartoe opdracht werd gegeven door ir. Arch. De Baes in het PROCES VERBAAL van WEIGERING van VOORLOPIGE OPLEVERING 14/11/2016 zijn nog steeds niet uitgevoerd .

De bijgevoegde foto's nrs 1 en 2 van de NOTA dd 30 jan 2020 tonen aan dat slechts een lichte duw de leuning 3 (drie !) centimeter doet vooruitbuigen .

Dit geeft niet alleen een onveilig gevoel ; de VME is van oordeel dat de stabiliteit in het gedrang is . De onderaannemer ALUFORM moet dringend de gevraagde versterkingen aanbrengen zoals opgedragen door de architect .

2) Vaststellingen van het voortschrijdend proces van " vlekken " op de bovenzijde van de handgrepen

Deze matte vlekken werden reeds genoteerd

- in het Werfverslag dd 07/07/2016

- in het PV van WEIGERING van VOORLOPIGE OPLEVERING van 14/11/2016

en zijn dus ontstaan tijdens de bouwperiode voor 30/06/2016

Het verschijnsel is echter niet beperkt tot één appartement op de 6 e verdieping (4,3 m leuning zoals de deskundige beweert !) maar heeft zich ondertussen verder uitgebreid .

Op 14 dec 2020 heeft de VME (HH Deldaele en Dekeyzer) de bovenzijde van de handgrepen van de leuning aan de voorzijde van het gebouw gecontroleerd op "matte vlekken " (5 verdiepingen : nrs 6,7,8,9,en 10 werden nagezien)

Op verdieping 10 waren er geen matte vlekken ; daarentegen op de verdiepingen 6,7,8, en 9 waren deze vlekken terug te vinden over de volledige breedte van de voorzijde van het gebouw .

Verwijzend naar de meetstaat (Art. 271 van lot 2 : VOORGEVEL = 106,3 m) betekent dit dat 49,2 m leuning ($8 \times 4,2 + 4 \times 3,9 = 49,2 \text{ m}$) van de 106,3 m deze matte vlekken vertonen . hetzij 46 % !

3) Onvoldoende windstabiliteit van de zichtschermen op de technische verdiepingen

Terecht stelt de deskundige dat de huidige toestand niet stabiel is en moet aangepast worden . De VME vraagt aan de aannemer een berekeningsnota voor te leggen volgens de norm NBN B03-004 (zijdelingse kracht 1KN/m) teneinde de aanpassingswerken te begroten . Deze nota moet ter goedkeuring voorgelegd worden aan ir. Arch. De Baes om het voorstel van versterking te toetsen aan het bestek . Ook de bevestiging in de gevelbekleding in natuursteen komen los en verdient speciale aandacht om het werk van een andere onderaannemer van BODIMA niet te beschadigen .

NB

De ..." schattingen " ... die door de deskundige worden opgegeven voor

1) de bevestigingen van de leuning aan de achtergevel (450 € + BTW)

is arbitrair en onvolledig ,aangezien hij maar 1 leuning heeft

onderzocht nl : de leuning op app 801 waar de foto (zie hoger)

genomen is . De overige bevestigingspunten van de leuning

- (17 stuks) werden nog niet onderzocht .
- 2) het vervangen van de handgrepen die door ..."blijvende mattering "... zijn aangetast (500€ + BTW) geldt maar voor 4,3 m terwijl tot heden 49,2 m zijn aangetast . (zie hoger)
 - 3) de versteviging van de windschermen (250 € + BTW)
deze raming is voorbarig omdat de juiste omvang van de verstevigingswerken maar kan bepaald worden op basis van de gevraagde rekennota en de voorstellen van ALUFORM .

Besluit :

Bij weigering van de voorlopige oplevering is het de plicht van de algemene aannemer BODIMA en zijn onderaannemers om de nodige voorstellen tot herstel of aanpassing uit te werken en voor te leggen aan de architect en aan de opdrachtgever .

De VME vraagt :

- 1) de degelijke bevestiging van de leuning aan de achterzijde .
- 2) de vervanging van de bovenkant van de handgrepen aan de voorgevel van het gebouw .
- 3) dringend de werken uit te voeren om de stabiliteit van de windschermen te verzekeren en dit op basis van een degelijke rekennota met plan volgens het bestek .

C . OPDRACHT 2 : NAZICHT van de EINDSTAAT = VORDERINGSSTAAT nr . 11

De VME gaat niet akkoord dat de eindstaat Nr 11 (zelfs deels) betaalbaar is .

De deskundige gaat volledig voorbij aan het PROCES - VERBAAL van WEIGERING van VOORLOPIGE OPLEVERING van 14/11/2016 met vermelding van talrijke fundamentele opmerkingen die de voorlopige oplevering hebben verhinderd .
(zie ook onderhavige nota)

In de aannemingswereld is de correcte gang van zaken als volgt :

- de hoofdaannemer BODIMA maakt aan de opdrachtgever de nodige voorstellen over om de niet-conformiteiten op te heffen .
- bij de eindstaat wordt een volledige afrekening gemaakt waar rekening moet gehouden worden met :
 - vergoeding van de schade veroorzaakt door de aannemer
 - boetes wegens vertraging
 - werken uitgevoerd in opdracht van de VME door het in gebrekeblijven van de aannemer .
 - vergoeding van alle kosten van de VME door het in gebreke zijn van aannemer en architect
 - pm

D OPDRACHT 3 : DE TERMIJN

De contractuele termijn tot 30/06/2016 werd onbetwistbaar met minstens 4 (vier) kalendermaanden overschreden .

IMMERS :

1) De geprotesteerde vorderingsstaat Nr 11 (= Eindstaat ??) gaat over de periode van 1 juli 2016 t/m 31 oktober 2016 .

de staat Nr 11 vermeldt :	Uit Uigevoerde Werken :	59.973,63 €
	BTW :	3.598,42 €
	Totaal :	63.572,05 €

tot en met 30 juni 2016 werd in totaal gevorderd incl BTW : 482.078 €

Het totaal van de aanneming (incl. de 11e VS) zou dus bedragen : 545.650 €

Op deze totale aannemingsom van 545.650 € moest er dus na de contractuele einddatum van 30 juni 2016 nog 63.572,05 / 545.650 = 12 % uitgevoerd worden .

2) De dakwerken werden grotendeels uitgevoerd na de contractuele datum :

De VME verwijst naar de NOTA mbt de 3 DAKEN , HOOFDDAK , VOOR - en ACHTERTERRAS van 12 feb 2020 (= Vervolnota Nr 1 op NOTA van 9 jan 2020)

Uit de fakturatie van de onderaannemer NV ALBITUM aan de hoofdaannemer NV BODIMA blijkt immers dat de dakwerken werden uitgevoerd vanaf mei 2016 t/m oktober 2016 .

Het contract tussen de VME en de hoofdaannemer BODIMA voorziet een boete van € 250 per kalenderdag vertraging

De contractuele einddatum was 30 juni 2016 ;
een vertraging dus van minstens 123 kalenderdagen of een boete van € 250 x 123 d = € 30.750

De boete is contractueel echter beperkt tot 5 % van het aannemingsbedrag (538.553,48 incl BTW) hetzij : 26.927,67 €. Dit bedrag is integraal verschuldigd en moet in mindering worden gebracht .

Weze eraan herinnert dat er op vandaag nog steeds geen volledige oplevering kon plaatsvinden

E6 CONCEPT en CONTROLE van de WERKEN

De opmerkingen hierna vermeld waren van essentiële aard om de Voorlopige Oplevering te weigeren .

In tegenstelling tot wat de expert schrijft, is er wel degelijk een technische verantwoordelijkheid van de architect .

1) Leuningen en zichtschermen

De zichtschermen zijn duidelijk niet voldoende stevig .

De druk- en trekstaven zijn onvoldoende gedimensioneerd en de verankering in de siergevelelementen is slecht uitgevoerd .

De architect is verantwoordelijk voor de controle van de uitvoering .

Hij had de berekeningsnota's en/of technische fiches moeten opvragen bij de hoofdaannemer BODIMA of zijn onderaannemer ALUFORM en toetsen op degelijkheid en conformiteit met zijn lastenboek .

2) Brandveiligheid van de kelder .

De ontoereikende verluchting van de stookplaats is een fundamenteel probleem en brengt de brandveiligheid van de kelder in het gedrang .
De investering door de VME van € 20.536, (incl BTW) gaat op die manier verloren .

De architect heeft de verluchting van de kelder ontworpen en gedimensioneerd . Hij dient de uitvoering te toetsen aan de bepalingen van zijn bestek en zijn berekeningsnota .

3) De daken , HOOFDDAK , VOOR - en ACHTERTERRAS

De daken voldoen niet aan de fundamentele eisen van goede uitvoering volgens de Technische Voorlichtingsnota nr 216 van het WTCB (helling van 2% in het dakvlak en 1% in de goten)

De architect had de nodige technische fiches en uitvoeringsplannen tijdig aan de hoofdaannemer BODIMA moeten opvragen , en zeker gepast reageren wanneer tijdens de uitvoering kon vastgesteld worden dat de uitvoering niet voldeed aan de elementaire voorwaarden van het bestek .

- 4) Ten slotte verwijzen we naar het rapport dd 8 feb 2018 van dhr ir arch .- expert BRUYNBROECK van de VERZOENINGSCOMMISSIE BOUW :
citaat

..." 2. AANSPRAKELIJKHEID

..." Het is duidelijk dat de aansprakelijkheid voor de slechte uitvoering der werken en de gevolgschade van de waterinfiltraties bij de hoofdaannemer ligt die dan zijn onderaannemers moet in gebreke stellen .

.." Ik meen dat er hier ook een deel van de verantwoordelijkheid is voor de architect ,gezien zijn controleopdracht tijdens de werken , waarbij tal van problemen reeds tijdens de uitvoering moesten aangepakt zijn en waarbij hij de conformiteit van de geleverde werken en producten met het lastenboek moet nazien "...

einde citaat

Samengevat: de verantwoordelijkheid moet wel degelijk, minstens voor een deel, ten laste worden gelegd bij de architect .

SCHADE aan " TERRASHEMELS " en PLAFONDS van app . 901 , 902 , en 903

De VME verwijst naar de email (met bijlagen) van 19 nov 2020 (kenmerk 21078/J84 van de Meesters Sinnaeve en A. De Visscher) en bevestigt de inhoud en besluiten .

De schade aan de terrashemels en plafonds (... coating ,beton , roestplekken , vochtplekken ...) werd reeds tijdens de uitvoering van de werken vastgesteld .

1) We verwijzen naar de verslagen van de werfvergaderingen .

Hieruit blijkt dat de schade sterk toeneemt in de tijd .

1) WV 26 van 19 / 05/2016

..."Vorgevel ... De coating van de zichtbeton dient overal op onnauwkeurigheden te worden gecontroleerd en bijgewerkt waar nodig "...
..."alle schilderwerk dient op onvolkomenheden te worden gecontroleerd en bijgewerkt waar nodig "...

2) WV 29 van 09/06/2016

..." 5 Vorgevel ... app 302 ... coating komt los thv plafond "...

3) WV 30 van 16/06/2016

..." Werftoestand
15 Res West End app 901 en 903 : waterinfiltraties thv plafond achteraan (onder dakterras) "...

..." Achtergevel
901 coating hv betonlenteel kant Nieuwpoort komt los (blaasvorming) "...

4) WV van 30/06/2016

..."Vorgevel
..." 901 plekken aan het plafond te verwijderen "...
..." 903 schade aan druipneus bij te werken "...
..." roestplekje thv de terrasrand schuine zijde : controleren waarschijnlijk metalen zwerfdeeltje "...
..."Achtergevel
..." app 901 : coating thv betonlenteel kant Nieuwpoort komt los (blaasvorming) "...
..."app 602 coating aan onderzijde terras komt los "...

5) PROCES VERBAAL : OPLEVERING en NIET - OPLEVERING 7/07/2016

..." VOORGEVEL
..." app 302 coating komt los thv plafond "...
..." app 901 plekken aan het plafond te verwijderen "...
..." app 903 schade aan druipneus bij te werken "...
roestplekje thv terraswand schuine zijde controleren
..."ACHTERGEVEL
..." 901 balustrade staat los
coating thv betonlenteel kant Nieuwpoort komt los (blaasvorming)
vlekken thv plafond terras "...
..." 903 vervuiling thv plafond ... plafond dient nog te worden bijgewerkt "...

6) WV 37 van 13/10/2016

..." 5 voorgevel thv het dakterras vooraan dient thv de luifel de coating te worden bijgewerkt "...

7) WV van 7/11/2016

..." Achtergevel
app 901 coating thv betonlenteel kant Nieuwpoort komt los
(blaasvorming) "...

8) WV 38 van 17/11/2016

..." 1 Algemeen
post 235 coaten beton : op diverse locaties blaasvorming en gebrekkige afwerking "...

9) WV 39 van 20/02/2017

..." De VME vraagt een trekproef van het WTCB om de goede toepassing van de coating te controleren . Er is twijfel of de primer overal wel goed is toegepast ; gezien de blazen die lokaal optreden "...

BESLUIT :

De degradatie en de schade aan de terrashemels en plafonds is duidelijk ontstaan tijdens de werken nog voor de voorziene einddatum van 30 juni 2016 .
De situatie is tot heden erger geworden en voor de huidige situatie verwijzen we naar de waarnemingen in de 3 nota's gevoegd bij voormelde email dd 19 nov 2020

2) We verwijzen naar de bepalingen van het bestek

VOORGEVEL

Art 233 : Aangieten voorranden terrassen . .

..." ter plaatse van de weggenomen terrasneuzen worden nieuwe terrasneuzen aangegoten met volgende kenmerken
... opgieten met krimparme beton ... met speciale kenmerken "... enz

Art 234 : Uitplamuren van beton .

..." alle zichtbare betononderdelen worden voor het aanbrengen van de afwerkingslaag uitgeplamuurd zodat ze een perfect glad en egaal oppervlak verkrijgen met EMACO S90 van SIKA "...

Art 235 : Coating beton .

..." Voorbereiding van de ondergrond
De ondergrond moet gereingd , droog en ontstoft zijn ...
..." De reeds geverfde ondergronden (nvdr = niet verwijderde beton) worden gereinigd bij middel van hogedrukreiniger .
Bij mosvorming op de ondergrond dient dit verwijderd te worden bij middel van een aangepast product " ...
..." poreuse , niet geschilderde ondergronden (nvdr = aangestort en herstelde delen beton) moeten behandeld worden met

ACHTERGEVEL

Art 334 Uitplamuren van beton

zie art 234

Art 335 Coating gladde beton

zie art 235

BESLUIT

De schade aan de terrashemels en plafonds is ontstaan

tijdens de uitvoering en is sterk evolutief .

De VME vraagt dringend om verder onderzoek naar de oorza(a)k(en)

zoals reeds gevraagd :

- 1) lek(ken) in de bovenliggende daken of goten van VOOR- en ACHTERTERRAS .
- 2) onvoldoende wapeningsdekking en /of slordige uitvoering (niet verwijderen van de gemorste binddraadjes voor het betonneren)
- 3) slechte kwaliteit of onvoldoende verdicht beton
- 4) onvoldoende kwaliteit of dikte van de coating volgens de bepalingen van het bestek. Er is een " sterk vermoeden " dat de PRIMER NIET is aangebracht .
De uitgevoerde coating is blijkbaar niet in staat om de chloride - geïnduceerde corrosie (= aantasting van de wapening door de agressieve zeelucht) te verhinderen .
- 5) Onvoldoende verwijderen van slechte beton bij de renovatie en slechte verbinding tussen oude en nieuwe beton (controle architect ???)

VME stelt voor om kleine kernboringen uit te voeren om uitsluitel te bekomen over de oorzaken van de schade .

3) WATERSCHADE

De VME verwijst naar zijn "NOTA dd 6/1/2020 SCHADE geleden door de VME " meer speciaal naar het " OVERZICHT VAN SCHADE (dd 12/12/2016) in bijlage .

Het ALGEMEEN TOTAAL SCHADE bedraagt € 35.560,3

Slechts 1 schadegeval werd door de verzekeringsmaatschappij van de hoofdaannemer BODIMA geregeld : nl nr 13 : Schade in app 601 :vervangen van het schuifraam (heeft niets te maken met de waterproblematiek)

Blijft openstaan ter regeling : € 35.560,3 - € 6.135 = € 29.425,30

Tot heden heeft de VME GEEN ENKEL verslag van een tegensprekelijk plaatsbezoek met de eigenaars noch een voorstel tot schaderegeling ontvangen ; noch van de hoofdaannemer noch van zijn verzekeringsmaatschappij .

1)De architect De Baes schrijft hieromtrent in zijn werfverslag :

WV 39 dd 20/02/2017

- ..." Met betrekking tot de schade wordt BODIMA een schriftelijk voorstel gevraagd om het geheel van de schade te regelen met behulp van de verzekering van BODIMA .
De VME zal een provisie aanleggen met betrekking tot deze schade .
- ..." Het aangetekend schrijven van 14/12/2016 en email van dhr Dekeyzer van 22/11/2016 worden aan het verslag gehecht alsook de opleiing van de schade "... (= opnieuw gehecht aan dit verslag)

2) De VERZOENINGSDESKUNDIGE

De zaak van de schade werd ook op 22 nov 2017 voorgelegd aan de VERZOENINGSCOMMISSIE BOUW .

De verzoeningsdeskundige ir. Arch. - expert BRUYNBROECK schrijft in zijn verslag van 8 feb 2018 :

citaat

- ..."waterschade in diverse appartementen :
- o Ten gevolge doorsijpeling van water tijdens de werken , door het ontbreken van nood-afvoeren is er in diverse appartementen waterschade
 - o Ook in het aanpalend gebouw is er waterschade
 - o In het appartement op de 9 de verdieping is er zelfs nu nog kleine infiltratie
 - o Grootte-orde van de waterschade is 35000,- en moet geregeld worden door de verzekering van de aannemer
 - o Verzekering BA van de aannemer is nog niet geactiveerd
 - o "...

einde citaat

NB

De raming van de schade door de deskundige in twee appartementen (901 en 903) na meer dan 4 jaar na het schadegeval is arbitrair en op niets gebaseerd en dus voor de VME onaanvaardbaar .

De VME herhaalt nogmaals dat zij geen voorstellen heeft ontvangen van de hoofdaannemer of zijn verzekeringsmaatschappij.

B 4 : DAKWERKEN HOOFDDAK, VOOR en ACHTERTERRAS

De VME heeft de Voorlopige Oplevering geweigerd omdat de uitvoering van de 3 daken niet voldoet aan de fundamentele eisen van het bestek en de TV 215 :
(De Technische Voorlichtingsnota Nr. 215 van het WETENSCHAPPELIJK en TECHNISCH CENTRUM van het BOUWBEDRIJF) nl: 2% helling in het dakvlak en 1 % in de goten .
De EPDM - RESITRIX bekleding vertoont grote gebreken zoals : scheuren , blazen en komt los van de ondergrond

Bevindingen van de VERZOENINGSCOMMISSIE BOUW

Dhr Patrick Bruynbroeck ; ir. Arch. - Expert bij de VERZOENINGSCOMMISSIE komt in zijn rapport van 8 feb 2018 ook tot het besluit dat de 3 daken grote gebreken vertonen :

citaat

..." Dakbedekking

- o Het hoofddak en de penthouseterrassen zijn voorzien van een nieuwe dakbedekking Resitrix op een isolatielaag .
- o Er is geen afschot (helling) gecreëerd , met grote plasvorming tot gevolg
- o De isolatieplaten liggen niet overal effen
- o Er is een abnormale blaasvorming
- o Op diverse plaatsen hangt de dakbedekking los tegen de opgaande delen , met risico van loskomen door zuigwind
- o De afwerkingsdetails zijn niet verzorgd
- o Op diverse vlakken is er een coating aangebracht bovenop de EPDM - laag : deze coating is overal gecraqueleerd en geen van de aanwezigen kon mij zeggen welke coating was aangebracht en door wie en met welk doel .
- o Er is geen attest van goede uitvoering van RESITRIX

einde citaat

We gaan hier nader op in :

HOOFFDAK

1) Het dak is nagenoeg horizontaal aangelegd : er is dus geen afschot (helling) met grote plasvorming tot gevolg .

De VME legt in bijlage een fotoreportage voor van 10 foto's (W1 t/m W10)
De foto's zijn genomen op 23 dec 2020 , twee uur na hevige regenval zodat na de eerste opdroging de contouren en de omvang van de plasvorming duidelijk te zien zijn over de gehele oppervlakte van het dak .

Volgens de meetstaat heeft het dak een oppervlakte van 200 m² .

Op de foto's ramen we de oppervlakte van de plasvorming op minimum 30 % van de oppervlakte hetzij 60 m² ; meer dan het 10 -voud van de opmeting van de gerechtsdeskundige = ..." ongeveer 5 m² "...

foto nr 1

Deze foto is genomen vanuit de brandkoepel in westelijke richting . Op deze plaats ligt het dak in tegenhelling naar de koepel toe .

- oppervlakte plas = +- 3 m²
- diepte plas = 1,5 cm

- de westenwind veroorzaakt rimpeling op het oppervlak en stuwt het water op in de richting van de brandkoepel (waterdichtheid van de koepel ?)

foto nr 2

waterstagnatie rond de koepel en schouwen (tegenhelling !) .

- oppervlakte +- 3 m²
- diepte 0,5 tot 1,0 cm

foto's nrs 3 t/m 10

bestrijken de gehele oppervlakte van het dak (zie schema)
en tonen aan dat het dak GEEN afschot of helling heeft .

2) ABNORMALE BLAASVORMING

De VME legt in bijlage een fotoreportage voor van 10 foto's genomen op 14 dec 2020 en bestrijken de ganse oppervlakte van het dak (zie schema)
De blaasvorming is abnormaal en evolueert snel in de tijd .

We wijzen ook op het tot heden onverklaarde voorkomen van langse strepen om de 15 cm dwars op de langsrichting van de uitgerolde folie .

3) OPGAANDE DELEN (= schouwen)

De VME legt in bijlage een fotoreportage voor van 7 foto's genomen op 23 dec 2020 van de schouwen op het dak (zie schema)

De schade aan alle schouwen is abnormaal en evolueert snel in de tijd .

- op diverse plaatsen komt de EPDM - bedekking los van de opgaande delen met risico van volledig loskomen door de zuigwind
- op veel plaatsen is een coating aangebracht boven op de EPDM - laag ; deze coating is sterk gecraqueleerd en begint reeds af te brokkelen .
- Op de foto's 2 en 4 is te zien dat de hoeken reeds barsten vertonen . Met welk product heeft men hier welke fundamentele gebreken van de EPDM-RESITRIX -bekleding willen verbergen ??

De schade aan de schouwen is door de deskundige nog NIET gecontroleerd noch de oorzaak ervan bepaald .

VOOR - en ACHTERTERRAS

De VME bevestigt de waarnemingen en het standpunt uiteengezet in de e-mail van de Meesters Sinnaeve en A. De Visscher dd 19 nov 2020 (kenmerk 21078/J84) en de bijlagen Nrs 1,2, en 3 .

VOOR - en ACHTERTERRAS met de opstanden kunnen door de VME NIET aanvaard worden .

ATTESTEN

Volgende attesten zijn nog niet afgegeven :

- 1) Conformiteit van de geleverde EPDM - RESITRIX -folie met het bestek : te bezorgen door de fabrikant van

RESITRIX.

2) Attest van goede uitvoering , te leveren door de hoofdaannemer BODIMA of zijn onderaannemer ALBITUM

De attesten werden nochtans dikwijls opgevraagd door de ir architect De Baes in de Werfverslagen ... TEVERGEEFS !!!

WV 36 dd 6/10/2016

..." Daken : Er wordt een attest van Resitrix gevraagd ter controle van de goede uitvoering van de dakwerken "...

WV 38 dd 17/11/2016

..." art 252 (dakterras , isolatie)
abnormale waterstagnatie : dient opnieuw uitgevoerd te worden "...

PV van Weigering van VOORLOPIGE OPLEVERING dd 14/11/2016

..." volgende attesten dienen nog te worden bezorgd
- attest EPDM dakdichting "...

WV 39 dd 20/02/2017

..." er wordt gevraagd dringend de volgende zaken in orde te brengen :
- alle attesten en technische fiches bezorgen ,
in het bijzonder de attesten van de branddeuren en de daken
- de nodige aanpassingen uit te voeren zodat de goede waterhuishouding op de daken wordt gegarandeerd "...
..." met betrekking tot de daken wordt herhaald dat deze niet voldoen aan de bepalingen van het lastenboek noch aan TV 215 (Technische Voorlichtingsnota van WTCB)
..." Er wordt gevraagd een nieuwe dakdichting te plaatsen welke voldoet aan de beschrijvingen van het lastenboek "...

De attesten werden ook opgevraagd door BODIMA aan ALBITUM :
zie e-mail van 23/02/2017 (in bijlage)

..." Albitum moet ofwel het attest van goede uitvoering afgeven
... ofwel de werken correct uitvoeren zoals beschreven in de technische fiches van de gebruikte materialen en het lastenboek "...

Ook aan de Verzoeningsdeskundige ir arch Bruynbroeck werden bij zijn bezoek geen attesten overhandigd (zie zijn rapport)

NB mbt de rol van I.R.S. Btech

- De deskundige stelt (blz 42) dat ..." de invoerder
I.R.S. - Btech van RESITRIX dakmembranen heeft twee

attesten afgeleverd "...

- DE VME verwijst in dit verband naar zijn "NOTA mbt 3 DAKEN: HOOFDDAK , VOOR - en ACHTERTERRAS dd 8/11//2019 " : en verwijst naar de " kleine lettertjes " in het verslag van I.R.S. van 30-05-2017 :

..." I.R.S. Btech NV beperkt de bijdrage in dit projectbezoek enkel en alleen tot de zuivere adviesverlening ..." onder geen enkel beding kan I.R.S. - Btech NV aansprakelijk gesteld worden voor de werken die zijn uitgevoerd ... in ieder geval is de ... aansprakelijkheid ... beperkt tot een bedrag van 2.000 € "...

Besluit

I.R.S. Btech heeft zeker geen " Attest van goede Uitvoering " afgeleverd noch een Conformiteitsattest van het product RESITRIX met de bepalingen van het lastenboek

ALGEMEEN BESLUIT mbt DE 3 DAKEN , HOOFDDAK , VOOR- en ACHTERTERRAS

Gezien:

- 1) De vele fundamentele gebreken van de EPDM-RESITRIX bekleding en het voortschrijdend proces van degradatie
- 2) Het volledig ontbreken van helling of afschot

vraagt de VME

Het opnieuw aanbrengen op de 3 DAKEN (en alle opstanden , schouwen ...) van een door de fabrikant gekeurde EPDM - bekleding met de voorgeschreven en bestelde) helling ; alles met attest van goede uitvoering van de aannemer .

4/01/2021

WESTENDE voor de VME

HH

Baillievier Freddy
Deldaele Marc
Dekeyzer Christiaan

BIJLAGE 2

Westende : 10 feb 2021

OPMERKINGEN en BESCHOUWINGEN vanwege de VME
op de Opmerkingen vanwege
1) BODIMA NV
2) ALBITUM NV
3) ir arch De BAES
op het DESKUNDIGEN VERSLAG
DEEL I
VOORVERSLAG dd 28/11/2020

NOTA VOORAF :

De VME bevestigt volledig ALLE eisen ,opmerkingen , metingen beschouwingen enz.
zoals opgenomen in :

- 1) Alle NOTA's OPGEMAAKT door De Vereniging van MEDE-EIGENAARS
(VME) volgens OVERZICHT dd 03/05/2020 (in bijlage)
- 2) De brief vanwege het advocatenkantoor CRIVITS -PERSYN met ref.
21078/J84 dd 23 nov 2020 met de bijlagen nrs. 1,2 en 3 (=VME 1 hierna)
- 3) De NOTA : OPMERKINGEN en BESCHOUWINGEN op het
DESKUNDIGENVERSLAG
DEEL I - VOORVERSLAG dd 28 nov 2020
nota VME dd 04/01/2021 (= VME2 hierna)

OPMERKINGEN op de brief van Herbrandt en Partners (ref #216.285 van 15 jan 2021)
raadsman van BODIMA NV

punt 1 Handhaving van reeds meegedeelde stukken en standpunten

- BODIMA handhaaft haar ..." aanbod tot herstel in natura " ...
Het betreft hier enkel herstel van de gevolgen van de vochtproblematiek
aan de terrashemels (voor en achter) en aan de plafonds van de
slaapkamers van de appartementen 901, 902 en 903 .
Dit aanbod is voor de VME hoogst onvoldoende !!!
- In verband met deze vochtproblematiek merken we op dat er maar
hersteld kan worden als de oorzaak ervan is weggenomen .De VME
verzoekt de deskundige nogmaals de oorza(a)k(en) te onderzoeken
zoals in onze nota's gevraagd (zie VME1 en VME2 hiervoor)
- De VME legt in bijlage een fotoreportage voor van de toestand
op 9 feb 2021 in de appartementen 901,902 en 903 .
De situatie verergert alarmerend !!!

Appartement app 903 : zie NOTA : WAARNEMINGEN in App 903 dd 28 sept
2020 ter vergelijking met de huidige toestand

foto 1 : app 903 : SLAAPKAMER NOORD (kant MIDDELKERKE)

de vochtplek met schade (hoek plafond ,noord- en oostwand)
wordt alsmat groter !!

foto 2 : app 903 : SLAAPKAMER NOORD (kant MIDDELKERKE)

nieuwe vochtplek met roestbruine aftekening in het plafond
tegen de zuidgevel .

foto 3 : app 903 SLAAPKAMER ZUID (kant NIEUWPOORT)

de vochtplek met bruine aftekening (reeds opgemerkt door de
deskundige wordt groter

foto's 4,5,6,7 en 8 app 903 : plafond achterterras

de verf (en beton ??) komt los over de ganse lengte van het
achterterras en de schade verergert in de tijd

foto's 9, 10, 11 en 12 app 903 plafond voorterras

Het aantal roestplekken neemt toe (verspreid over volledige
lengte) De VME vreest voor aantasting van de wapening met
afbrokkeling van beton tot gevolg !

het begin van deze roestvorming was reeds vast te stellen
tijdens de bouwperiode voor de einddatum op 30/06/2016

Appartement 901 : zie NOTA WAARNEMINGEN in App 901 dd 9 okt 2020
ter vergelijking met huidige toestand

foto's 13 en 14 app 901 plafond achterterras

loskomen van verf (en beton ?) over de ganse lengte van het
terras . De schade is evolutief in de tijd en werd reeds vastge-
steld tijdens de werken ; voor de einddatum op 30/06/2016 .

foto's 15, 16 app 901 plafond voorterras

Het aantal roestplekken neemt toe (verspreid over volledige
lengte) De VME vreest voor aantasting van de wapening met
afbrokkeling van beton tot gevolg !

foto's 17 , 18 app 101 plafond achterterras

zie PVNO van 14/11/2016

..." ACHTERGEVEL app 101 coating aan de onderzijde
terras nog te herstellen "...

de verf (en beton ?) komen los . De herstelwerken moeten nog

uitgevoerd worden . De oorzaak dient gezocht en het euvel dient verholpen te worden om erger te voorkomen .

foto 19 app 201 plafond achterterras

de verf (en beton ?) komen los . De herstelwerken moeten nog uitgevoerd worden . De oorzaak dient gezocht en het euvel dient verholpen te worden om erger te voorkomen .

Besluit :

- 1) Deze nieuwe foto's bewijzen het evolutief karakter van de vochtproblematiek . Dringende actie om de oorza(a)k(en) op te sporen en te verhelpen is noodzakelijk .
- 2) Andere herstellingswerken en / of vernieuwingswerken werden noch door BODIMA , noch door zijn onderaannemers voorgesteld . We maken hierover het meest uitdrukkelijk voorbehoud !!

punt 2 Betreffende de brandveiligheid

- de ontbrekende en fundamentele attesten van een erkend bureau (zie VME 1 en 2) werden nog steeds niet ontvangen .
- wat betreft de ventilatieroosters voorzien onder art 4108 van het bestek is het aan de aannemer BODIMA om aan te tonen dat de twee geplaatste kleine roosters in de plaats van de grote cruciale roosters van 800 x 400 mm dezelfde " ventilatie capaciteit " hebben . Deze gegevens moeten ter goedkeuring voorgelegd worden aan de architect om te toetsen aan zijn berekeningsnota .
- het geïnvesteerde kapitaal van de VME is verloren gegaan omdat de uitgevoerde werken niet voldoen aan de bepalingen van het bestek .

punt 3 Betreffende de aluminium ballustrades

- de VME gaat niet akkoord dat de verantwoordelijkheid voor de gebreken van deze werken voortdurend over en weer gelegd wordt tussen de hoofdaannemer BODIMA en zijn onderaannemer ALUFORM !
- De hoofdaannemer dient in de eerste plaats zijn verantwoordelijkheid op te nemen !
- De VME blijft onverkort bij zijn eis : (zie VME 2)

- ..." 1) de degelijke bevestiging van de leuning aan de achtergevel
- 2) de vervanging van de bovenkant van de handgrepen aan de voorgevel van het gebouw .
- 3) dringend de werken uit te voeren om de stabiliteit van de windschermen te verzekeren en dit op basis van een degelijke rekennota met plan volgens de voorwaarden van het bestek .

..."

punt 4 Inzake dakisolatie en dakhelling .

In de nota VME 1 (hiervoor) levert de VME 3 (drie) bewijzen dat de hellingsisolatie op de drie daken NIET werd geplaatst .

De hellingsisolatie werd door de VME besteld ter vervanging van de in het bestek voorzien hellingsbeton .

De VME is weer het slachtoffer van een discussie tussen hoofdaannemer BODIMA en zijn onderaannemer ALBITUM .

De VME blijft onverkort bij zijn eis : (zie VME 1 en 2)

..." ALGEMEEN BESLUIT mbt DE 3 DAKEN , HOOFDDAK ,VOOR - en ACHTERTERRAS

Gezien :

- 1) De vele fundamentele gebreken van de EPDM - RESITRIX bekleding en het voortschrijdend proces van degradatie
- 2) Het volledig ontbreken van helling of afschot

eist de VME

Het opnieuw aanbrengen op de 3 DAKEN (en alle opstanden , schouwen ...) van een door de fabrikant gekeurde EPDM - bekleding met de voorgeschreven en bestelde helling ; alles met attest van goede uitvoering van de aannemer en architect .

..."

punt 5 : Inzake de vorderingsstaat en punt 7 : Project van afrekening

In bijlage geeft de VME zijn mening over de "EINDAFREKENING = Vorderingsstaat nr 11 "

Post per post worden de redenen opgegeven waarom deze NIET betaalbaar is .

Bij de " EINDAFREKENING" moet ook rekening gehouden worden met :

- 1) Vergoeding van schade aangericht en nog niet vergoed door de aannemer
- 2) Boete wegens overschrijding van de termijn (contractueel !)
- 3) Kosten van de VME voor uitvoeren van bewarende maatregelen door de VME bij in gebreke blijven van de aannemer .
- 4)Schadevergoeding voor de VME
- 5) PM

punt 6 Termijn

De VME bevestigt zijn standpunt in de vorige nota's (zie inleiding)

Er ligt geen enkel bewijs voor van enige termijnverlenging.

In ieder geval worden alle beweringen daaromtrent van Bodima betwist.

punt 9 Winstname van BODIMA

De VME merkt op :

- 1) De VME betaalt 7 % + 21% BTW = 8,47 % ereloon aan de architect .
- 2) De NV BODIMA heeft 56 % (zesenvijftig %) winst genomen op de onderaannemer van de dakwerken ; de NV ALBITUM .

De VME heeft beter resultaat verdiend als men alle foto's bekijkt !!

WESTENDE 10 februari 2021

Voor de VME

HH Baillievier Freddy
Deldaele Marc
Dekeyzer Christiaan

NOTA van de VME dd 08/02/2021

OPMERKINGEN en BESCHOUWINGEN mbt De EINDAFREKENING (VS nr 11)
 van BODIMA N.V. gevoegd bij de brief
 ref #216.285 # dd 15 jan 2021 vanwege
 het advocatenkantoor Herbrant en
 Partners .

- VOORAF : 1) De eindstaat moet contractueel nog goedgekeurd worden door dhr ir. Arch. DE BAES
 2) Hierna geven we alvast de mening van de VME en de reden waarom (post per post) niet akkoord kan gegaan worden met de betaling .

POST	BEDRAG	OPMERKING : REDEN van niet betaling WV = Werfverslag PVNO = PV van Niet Oplevering
LOT 1 : ALGEMENE VOORZIE- NINGEN		
11 Werfinrichting	1150,75	= 5% van de voorziene som en kan maar betaald worden nadat de resterende werken (+- 13 %) uitgevoerd zijn en aan alle opmerkingen van de WV's en PVNO voldaan is .
12 Utiliteiten	438,62	id als post 11
132 Plaatsbeschrijving na de werken	1480	De plaatsbeschrijving NA de werken is nooit opge- maakt .
233 Aangieten voor- randen terrassen	-40,98	minprijs OK : door de aannemer te veel aangerekend in de vorige Vorderingsstaat .
235 Coaten BETON	325,72	OK : saldo van forfaitaire hoeveelheid nog aan te rekenen.
245 Dorpels en aanslui- tingen terrasvloer	38,16	OK : saldo van forfaitaire hoeveelheid nog aan te rekenen.
25 Terraswerken DAKTERRAS		
252 isolatie	1042,27	Niet betaalbaar : Niet opgeleverde dakwerken : zie : WV's en PVNO NOTA's VME
253 Terrasdichting EPDM	2279,07	id als post 252
257 Terugplaatsen gerecupereerde tegels op regelbare voetjes	3718,78	Niet betaalbaar : Niet opgeleverde dakwerken : zie : WV's en PVNO NOTA's VME De tegels moeten terug weggenomen en herplaatst worden voor de aanpassingswerken aan de terrassen

POST	BEDRAG	OPMERKING : REDEN van niet betaling WV = Werfverslag PVNO = PV van Niet Oplevering
27 ALUMINIUM 271 Balustrades met helder veiligheids- glas	2411,42	Niet betaalbaar : Niet opgeleverde leuning : zie : WV's en PVNO NOTA's VME De handgrepen moeten nog vervangen worden .
274 Dakrand muurkap- pen	2279,4	Niet betaalbaar : moeten herplaatst / aangepast worden na vervanging van de RESITRIX en plaatsing van de bestelde en niet geplaatste hellingsisolatie . immers: volgens de bestektekening moet de RESITRIX - bekleding doorlopen onder de dakrand ; coördinatie ts ALBITUM en ALUFORM is nodig .
275 Randprofiel en aansluiting roofing hoofddak .	242,04	id als 274
28 Regenwater afvoer- pijpen	809,49	de VME heeft de rest laten uitvoeren door derden
29 Elastische voegen wegnemen en terug- plaatsen	1147,54	Niet betaalbaar : nog voorlegging van productfiche „plaatselijk herstel van onvolkomenheden + goedkeuring architect .
LOT 3 ACHTERGEVEL 32 Afbraakwerken		
3205 Dakdichting plat dak	782,46	deze post : " verwijderen bestaande dichting plat dak gelijkvloers achteraan " werd niet uitgevoerd
3211 Verwijderen dakpan- nen scheidmuur	499,2	Is niet uitgevoerd

P O S T	BEDRAG	OPMERKING : REDEN van niet betaling WV = Werfverslag PVNO = PV van Niet Oplevering
3215 Afbraak kast achteraan (app 101)	165	Niet betaalbaar : is uitgevoerd door de eigenaar
3216 Afbraak kast ts 501 en 503	82,5	Niet betaalbaar : is uitgevoerd door de eigenaar
36 Terraswerken dakterras 364 Aansluiting EPDM op opgaande wand penthouse	232,94	Niet betaalbaar : Niet opgeleverde terras- en dakwerken : zie : WV's en PVNO NOTA's VME
365 Aansluiting EPDM	1282,7	id als post 364
371 Herstellen hoekver- band	156,6	opmeting en uitvoering nog goed te keuren door de architect (nu gevorderd 5 jaar na uitvoering ??)
373 Coating gevelstenen	252,44	id als post 371
38 ALUMINIUM		
381 Balustrades met vertikale stijlen	4954,22	Niet betaalbaar Niet opgeleverde aluminiumwerken : zie : WV's en PVNO NOTA's VME
382 Windschermen terras	442,55	zie post 381
383 Windschermen dak- terras	204,8	zie post 381

POST	BEDRAG	OPMERKING : REDEN van niet betaling WV = Werfverslag PVNO = PV van Niet Oplevering
385 Dakrand dakterras	2270,7	Niet betaalbaar : daken niet opgeleverd Aanpassingen, vervangingen ... nog uit te voeren aan alle daken (zie WV's PVNO en NOTA's van de VME mbt DAKEN .)
386 Randprofiel en aansluiting roofing hoofddak	286,41	id als 385
39 Regenwaterafvoer- pijpen na recuperatie	587,5	opmeting en uitvoering nog goed te keuren door de architect (nu gevorderd 5 jaar na uitvoering ??)
40 Elastische voegen wegnemen en terugplaatsen	4015,44	Nog te leveren technische fiches ,en de correcte uitvoering te controleren en goed te keuren door de architect .
LOT 4 KELDER en TRAPPENHAL		
41 Brandveiligheid		
4102 Afbraak	506	opmeting en uitvoering nog goed te keuren door de architect (nu gevorderd 5 jaar na uitvoering ??)
4104 Brandwerend dicht- maken van opening baksteenwanden	248,2	Niet betaalbaar brandbeveiliging kelder nog niet opgeleverd zie: WV's , PVNO NOTA's VME
4105	1161,76	id post 4104
4106	669,5	id post 4104
4107	309,8	id post 4104

POST	BEDRAG	OPMERKING : REDEN van niet betaling WV = Werkverslag PVNO = PV van Niet Oplevering
4108	1288	id post 4104
4111	1038	id post 4104
4112	663	id post 4104
4113 Rookkoepel	604,43	Niet betaalbaar : geen attest (veiligheidsglas ontbreekt ...)
42 Oprissingswerken		
422 plaatsen deuren	768	de architect heeft 10 % ingehouden wegens niet volledig afgewerkt
425 Schilderen kelder-gang	3196	de architect heeft deze hoeveelheid indertijd ingehouden wegens niet afgewerkt
LOT 5 Isoleren dak Penthouse		betaalbaar nadat de brandbeveiligingswerken in de kelder zijn aangepast (zie hoger) en de schilderwerken nadien vervolledigd en afgewerkt zijn .
51 verwijderen bestaande dichting	-1915,46	OK = teruggave van hoeveelheden die de architect vroeger foutief heeft laten aanrekenen
52 Plaatsen damp-scherm	-359,41	id post 51
53 Plaatsen isolatie	-473,88	id post 51
54 TERRASDICHTING EPDM RESITRIX	2834,51	Niet betaalbaar : daken niet opgeleverd Aanpassingen, vervangingen ... nog uit te voeren aan alle daken (zie WV's ,PVNO en NOTA's van de VME mbt DAKEN .)
55 Optrekken EPDM	1957,53	id post 54

P O S T	BEDRAG	OPMERKING : REDEN van niet betaling WV = Werfverslag PVNO = PV van Niet Oplevering
LOT 7 Onvoorziene werken		
71 Uurlonen regie	3825	opmeting onbekend nog ter goedkeuring voor te leggen aan architect en VME vordering na meer dan 5 jaar is moeilijk te achterhalen ??
72 Materialen regie Wijzigingen en Bijkomende werken	653,9	id post 71
24 B 2 PVC hoekprofiel	807,41	goedkeuring van opmeting en uitvoering door architect ontbreekt
24 B 3 Vernieuwing van de volledige kwartsvloer op de 7e verdieping	1585,95	id 24 B2 : de kwartsvloer op de 7e verdieping werd niet volledig vervangen opmeting en controle architect ontbreekt
25 TERRASWERKEN DAKTERRAS		
252B4 Bijkomende isolatie	779,71	Niet betaalbaar : daken niet opgeleverd Aanpassingen, vervangingen ... nog uit te voeren aan alle daken (zie WV's PVNO en NOTA's van de VME mbt DAKEN .)
256W1 Terugplaatsen muurdekstenen	415,6	id post 252B4
25B5 opgieten balkje	273,24	id post 252B4
34B12 Uitbraak / opgieten bergingen	4046,4	slechts betaalbaar na goedkeuring van VME en archit. mbt verrechtvaardiging van prijs en hoeveelheden vordering na meer dan 5 jaar ??

POST	BEDRAG	OPMERKING : REDEN van niet betaling WV = Werfverslag PVNO = PV van Niet Oplevering
35 Terras - en dichting (terrastegels ...)	1797,28	niet uitgevoerd
36 W 3 Terugplaatsen ... muurdekstenen	166,35	Niet betaalbaar : daken niet opgeleverd Aanpassingen, vervangingen ... nog uit te voeren aan alle daken (zie WV's PVNO en NOTA's van de VME mbt DAKEN .)
LOT 4 KELDER en TRAPPENHAL 41B17 Extra branddeur	1339,01	betaalbaar : na voorlegging attesten en goedkeuring architect
43 Waterdichting	207,35	id post 41B17 vordering na 5 jaar ?
	535,6	id post 43
44B22 Reukdichte deksels	2351,98	Niet aanvaardbaar wegens slechte kwaliteit (zie WV's , PVNO)
57W4 Tira Trek systemen	1064	
57W5 Tira Trek systemen	488	De Tira-Trek systemen zijn nu reeds fel gecorrodeerd en zijn blijkaar van slechte kwaliteit . Ze moeten ook nog weggenomen en vervangen worden na vernieuwing van de ontaarde en gecraqueleerde bekleding van de schouwen waarin ze ingewerkt zijn . (zie foto's 1 t/m 8 van 23/12/2020)
57B24 verwijderen dakp...	468,2	
57B25 plaatsen WBP multi...	782	
57B26 afdekplaat ...	260	deze 3 posten zijn geralateerd aan de dakwerken . Niet betaalbaar : daken zijn niet opgeleverd Aanpassingen, vervangingen ... nog uit te voeren aan alle daken (zie WV's PVNO en NOTA's van de VME mbt DAKEN .)

WESTENDE : 10 februari 2021

Voor de VME :

HH

Baillievier Freddy
Deldaele Marc
Dekeyzer Christiaan

art.	Omschrijving	Markttype Meeteenh.		Vordering NV BODIMA			Standpunt VME Residentie WEST END				Standpunt deskundige							
				hoev.h	eenh.prijs	totaal	hoev.h	eenh.prijs	totaal	commentaar	hoev.h	eenh.prijs	totaal	toelichting				
LOT 1	ALGEMENE VOORZIENINGEN																	
11	Werfinrichting	FF	SOG	0,05	23 015,00	€ 1 150,75	0	23 015,00	€ 0,00	betaalbaar na voltooiing restwerken	0	23 015,00	€ 0,00	akkoord met opmerking VME				
12	Utiliteiten	FF	SOG	0,05	8 772,50	€ 438,63	0	8 772,50	€ 0,00	betaalbaar na voltooiing restwerken	0	8 772,50	€ 0,00	akkoord met opmerking VME				
132	Plaatsbeschrijving na	FF	SOG	1,00	1 480,00	€ 1 480,00	0	1 480,00	€ 0,00	niet uitgevoerd	0	1 480,00	€ 0,00	niet vorderbaar indien niet uitgevoerd				
LOT 2	VOORGEVEL																	
233	Aangieten voorrand terrassen	FH	m	-0,20	204,93	-€ 40,99	-0,20	204,93	-€ 40,99	akkoord	-0,20	204,93	-€ 40,99					
235	Coaten beton	FH	m²	11,78	27,65	€ 325,72	11,78	27,65	€ 325,72	akkoord	11,78	27,65	€ 325,72					
245	Dorpels, aansluiting terrasvloer	FH	m	0,30	127,20	€ 38,16	0,30	127,20	€ 38,16	akkoord	0,30	127,20	€ 38,16					
252	Isolatie	FH	m²	53,15	19,61	€ 1 042,27	0	19,61	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	53,15	19,61	€ 1 042,27	is uitgevoerd vlg. bestek (basis 3 cm isolatie)				
253	Dichting dakterras in EPDM	FH	m²	53,15	42,88	€ 2 279,07	0	42,88	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	53,15	42,88	€ 2 279,07	is uitgevoerd vlg. bestek				
257	Terugplaatsen terrastegels	FH	m²	51,70	71,93	€ 3 718,78	0	71,93	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	51,70	71,93	€ 3 718,78	is uitgevoerd vlg. bestek				
271	alu balustrade met veiligh.glas	FH	m	11,30	213,45	€ 2 411,99	0	213,45	€ 0,00	niet opgeleverde leuning	11,3	213,45	€ 2 411,99	wel opleverbaar mits opmerking				
274	Dakrand met alu muurkap	FH	m	13,10	174,00	€ 2 279,40	0	174,00	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	13,1	174,00	€ 2 279,40	hoofddak wel opleverbaar				
275	Randprofiel aansluiting hoofddak	FH	m	12,00	20,17	€ 242,04	0	20,17	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	12	20,17	€ 242,04	hoofddak wel opleverbaar				
28	Regenwater afvoerpijpen	FH	m	15,34	52,77	€ 809,49	0	52,77	€ 0,00	rest uitgevoerd door derden	0	52,77	€ 0,00	niet vorderbaar indien niet uitgevoerd				
29	Elastische voegen	FH	m	98,08	11,70	€ 1 147,54	0	11,70	€ 0,00	nog geen goedkeuring vh werk	98,08	11,70	€ 1 147,54	geen opmerking in pv VO 07/07/2016				
LOT 3	ACHTERGEVEL																	
3205	Dakdichting plat dak (1°V ?)	FH	m²	18,90	41,40	€ 782,46	0	41,40	€ 0,00	niet uitgevoerd	0	41,40	€ 0,00	niet vorderbaar indien niet uitgevoerd				
3211	Dakpannen scheimuur 1°V	FH	m	12,00	41,60	€ 499,20	0	41,60	€ 0,00	niet uitgevoerd	0	41,60	€ 0,00	niet vorderbaar indien niet uitgevoerd				
3215	Afbraak kast achteraan 101	FH	SOG	1,00	165,00	€ 165,00	0	165,00	€ 0,00	uitgevoerd door eigenaar	0	165,00	€ 0,00	niet vorderbaar indien niet uitgevoerd				
3216	Afbraak kast tss 501 - 503	FH	SOG	0,50	165,00	€ 82,50	0	165,00	€ 0,00	uitgevoerd door eigenaar	0	165,00	€ 0,00	niet vorderbaar indien niet uitgevoerd				
364	Aansluiting EPDM - penthouse	FH	m	4,17	55,86	€ 232,94	0	55,86	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	0	55,86	€ 0,00	opmerkingen in pv weigering 04/11/2016				
365	Aansluiting EPDM - scheimuur	FH	m	5,08	252,50	€ 1 282,70	0	252,50	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	5,08	252,50	€ 1 282,70	geen opmerking in pv van weigering				
371	Herstel hoekverband 1°V	VH	m²	0,12	1 305,00	€ 156,60	0	1 305,00	€ 0,00	nog geen goedkeuring vh werk	0,12	1 305,00	€ 156,60	geen opmerking in pv VO 07/07/2016				
373	Coating gevelsteen	FH	m²	9,13	27,65	€ 252,44	0	27,65	€ 0,00	nog geen goedkeuring vh werk	9,13	27,65	€ 252,44	geen opmerking in pv VO 07/07/2016				
381	Balustrade met vert. stijlen	FH	m	25,59	193,60	€ 4 954,22	0	193,60	€ 0,00	niet opgeleverd; opmerkingen	20,47	193,60	€ 3 962,99	20% inhouding voor probleem handgrepen				
382	Windscherm v1 tot v5	FH	m²	1,88	235,40	€ 442,55	0	235,40	€ 0,00	niet opgeleverd; opmerkingen	1,88	235,40	€ 442,55	geen opmerking in pv VO 07/07/2016				
383	Windschermen dakterras	FH	m²	0,87	235,40	€ 204,80	0	235,40	€ 0,00	niet opgeleverd; opmerkingen	0	235,40	€ 0,00	inhouding tot 2e scherm versterkt is				
385	Dakrand met alu muurkap	FH	m	13,05	174,00	€ 2 270,70	0	174,00	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	13,05	174,00	€ 2 270,70					
386	Randprofiel aansluiting hoofddak	FH	m	14,20	20,17	€ 286,41	0	20,17	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	14,20	20,17	€ 286,41					
39	regenafvoerpijp recuperatie	FH	m	31,25	18,80	€ 587,50	0	18,80	€ 0,00	nog geen goedkeuring vh werk	31,25	18,80	€ 587,50	geen opmerking in pv VO 07/07/2016				
40	Elastische voegen	FH	m	343,20	11,70	€ 4 015,44	0	11,70	€ 0,00	nog geen goedkeuring vh werk	343,2	11,70	€ 4 015,44	geen opmerking in pv VO 07/07/2016				
LOT 4	KELDER & TRAPPENHAL																	
4102	Afbraak wanden	VH	m²	2,00	253,00	€ 506,00	0	253,00	€ 0,00	nog geen goedkeuring vh werk	2	253,00	€ 506,00	geen opmerking in pv VO 07/07/2016				
4104	Brandwerend dichten openingen	VH	m²	1,70	146,00	€ 248,20	0	146,00	€ 0,00	geen oplevering brandveiligheid	1,7	146,00	€ 248,20	nu conform				
4105	branddeuren	FH	st	0,75	1 549,01	€ 1 161,76	0	1 549,01	€ 0,00	geen oplevering brandveiligheid	0,75	1 549,01	€ 1 161,76	nu conform				
4106	Branddeuren sas stooklokaal	FH	st	0,50	1 339,01	€ 669,51	0	1 339,01	€ 0,00	geen oplevering brandveiligheid	0,50	1 339,01	€ 669,51	conformiteit geattesteerd				
4107	Branddeur tellerlokaal	FH	st	0,20	1 549,01	€ 309,80	0	1 549,01	€ 0,00	geen oplevering brandveiligheid	0	1 549,01	€ 0,00	opmerking in pv weigering 14/11/2016				
4108	brandroosters	FH	st	2,00	644,00	€ 1 288,00	0	644,00	€ 0,00	geen oplevering brandveiligheid	2,00	644,00	€ 1 288,00	attest conformiteit ligt voor				
4111	Verluchtingsrooster voorgevel	FH	st	1,00	1 038,00	€ 1 038,00	0	1 038,00	€ 0,00	geen oplevering brandveiligheid	0	1 038,00	€ 0,00	on hold tot probleem ventilatie opgelost is				
4112	Verluchtingsrooster achtergevel	FH	st	1,00	663,00	€ 663,00	0	663,00	€ 0,00	geen oplevering brandveiligheid	0	663,00	€ 0,00	on hold tot probleem ventilatie opgelost is				
4113	Rookkoepel boven trapthal	FH	st	0,25	2 417,73	€ 604,43	0	2 417,73	€ 0,00	geen attest, veiligheidsglas ontbreekt	0	2 417,73	€ 0,00	opmerking in pv weigering 14/11/2016				
422	Plaatsen deuren bergingen	FH	st	3,00	256,00	€ 768,00	0	256,00	€ 0,00	inhouding 10% onvoll. Afwerking	0	256,00	€ 0,00	opmerking in pv weigering 14/11/2016				
425	Schilderen keldergang	FH	m²	88,19	36,25	€ 3 196,89	0	36,25	€ 0,00	inhouding onvolledige afwerking	29,19	36,25	€ 1 058,14	opmerking mbt. het plafond (59 m²) in pv VO 07/07/2016 dus -59 m² tot voltooiing				
LOT 5	ISOLEREN DAK PENTHOUSE																	
51	verwijderen dichting / aansluiting	VH	m²	-85,55	22,39	-€ 1 915,46	-85,55	22,39	-€ 1 915,46	akkoord	-85,55	22,39	-€ 1 915,46					
52	Plaatsen dampscherm	VH	m²	-35,55	10,11	-€ 359,41	-35,55	10,11	-€ 359,41	akkoord	-35,55	10,11	-€ 359,41					
53	Plaatsen isolatie	VH	m²	-35,55	13,33	-€ 473,88	-35,55	13,33	-€ 473,88	akkoord	-35,55	13,33	-€ 473,88					
54	Terrasdichting EPDM Resitrix	VH	m²	64,45	43,98	€ 2 834,51	0	43,98	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	64,45	43,98	€ 2 834,51	Hoofddak is uitgevoerd conform bestek zonder helling				
55	Optrekken EPDM	VH	m²	23,00	85,11	€ 1 957,53	0	85,11	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	23,00	85,11	€ 1 957,53	voorbehoud blaasvorming : 10-jarige aansprakelijkheid				
LOT 7	ONVOORZIENE WERKEN																	
71	Uurlonen regiewerk	VH	u	85,00	45,00	€ 3 825,00	0	45,00	€ 0,00	nog niet gecontroleerd dr architect	85,00	45,00	€ 3 825,00	laattijdige controle kan vordering niet beletten				
72	Materialen regiewerk	VH	€	1,00	653,90	€ 653,90	0	653,90	€ 0,00	nog niet gecontroleerd dr architect	1,00	653,90	€ 653,90	laattijdige controle kan vordering niet beletten				
	WIJZIGINGEN - BIJKOMENDE WERKEN																	
24B2	PVC hoekprofiel	VH	m	98,08	26,70	€ 2 618,74	0	26,70	€ 0,00	nog niet gecontroleerd dr architect	98,08	26,70	€ 2 618,74	verkeerd totaal in VS 11 geen opmerkingen in pv VO 07/07/2016				
24B3	Vernieuwen kwartsvloer v7	VH	m²	14,53	109,15	€ 1 585,95	?	109,15	?	niet volledig vervangen, controle	14,53	109,15	€ 1 585,95	geen opmerking in beide pv's				
252B4	Bijkomende isolatie 7 cm	VH	m²	53,15	14,67	€ 779,71	0	14,67	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	53,15	14,67	€ 779,71	werd geplaatst, echter geen helling 2 %				
256W1	Wijziging muurdekstenen	FH	m	1,45	286,62	€ 415,60	0	286,62	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	1,45	286,62	€ 415,60	geen opmerking in PV van weigering				
25B6	nieuwe tapbuisen penthouse	VH	st	2,00	136,62	€ 273,24	0	136,62	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	2	136,62	€ 273,24	1 tapbuis OK, 1 tapbuis vervangen in expertise				
34B12	uitbraak / opgieten bergingen	VH	st	16,00	252,90	€ 4 046,40	0	252,90	€ 0,00	betaalbaar na goedkeuring architect	16,00	252,90	€ 4 046,40	geen opmerking in PV VO 07/07/2016				
354W2	nieuwe terrastegels 60/60/2	FH	SOG	1,00	1 797,28	€ 1 797,28	0	1 797,28	€ 0,00	niet uitgevoerd	0	1 797,28	€ 0,00	niet uitgevoerd				
36W3	Wijziging muurdekstenen	FH	m	0,58	286,82	€ 166,36	0	286,82	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	0,58	286,82	€ 166,36	geen opmerking in PV van weigering				
41B17	Extra branddeur	FH	st	1,00	1 339,01	€ 1 339,01	0	1 339,01	€ 0,00	betaalbaar na attest en goedkeuring	1,00	1 339,01	€ 1 339,01	nu geattesteerd en goed te keuren				
43B19	verwijderen betondallen, ...	VH	m	6,50	31,90	€ 207,35	0	31,90	€ 0,00	betaalbaar na goedkeuring architect	6,50	31,90	€ 207,35	geen opmerking in PV van weigering				
43B20	opgieten strook vloer	VH	m	6,50	82,40	€ 535,60	0	82,40	€ 0,00	betaalbaar na goedkeuring architect	6,50	82,40	€ 535,60	geen opmerking in PV van weigering				
44B22	reukdicht deksel	VH	st	7,00	336,00	€ 2 352,00	0	336,00	€ 0,00	slechte kwaliteit	0	336,00	€ 0,00	opmerking in PV van weigering dd. 14/11/2016				
57W4	Tiratrek schouwkap	VH	st	7,00	152,00	€ 1 064,00	0	152,00	€ 0,00	slechte kwaliteit	7,00	152,00	€ 1 064,00	geen opmerking in PV van weigering				
57W5	Tiratrek schouwkap	VH	st	2,00	244,00	€ 488,00	0	244,00	€ 0,00	slechte kwaliteit	2,00	244,00	€ 488,00	geen opmerking in PV van weigering				
57B24	verwijderen dakpannen	VH	m	15,00	31,20	€ 468,00	0	31,20	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	15,00	31,20	€ 468,00	maakt geen deel uit van eventuele herstelwerken				
57B25	Plaatsen WBP-plaat	VH	m	24,00	32,60	€ 782,40	0	32,60	€ 0,00	niet opgeleverde dakwerken	24,00	32,60	€ 782,40	maakt geen deel uit van eventuele herstelwerken				