

ir. S. Pieters
expert
0497/47 69 67

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

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

Brugge, 02/11/2020

Aan VME Strandpalace

Zeedijk 341

8430 Middelkerke

T.a.v. Dhr. Peter Lagaert

Per post en mail: peter.lagaert@bankvanbreda.be

Aan Wanted Law Brugge bv

Gulden Vlieslaan 28

8000 Brugge

Ref. JV-2019-7177

T.a.v. Mr. Joachim Vanspeybrouck

Per mail: joachim@wanted.law

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

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

Geachte Heer Lagaert,
Geachte Meester Vanspeybrouck,

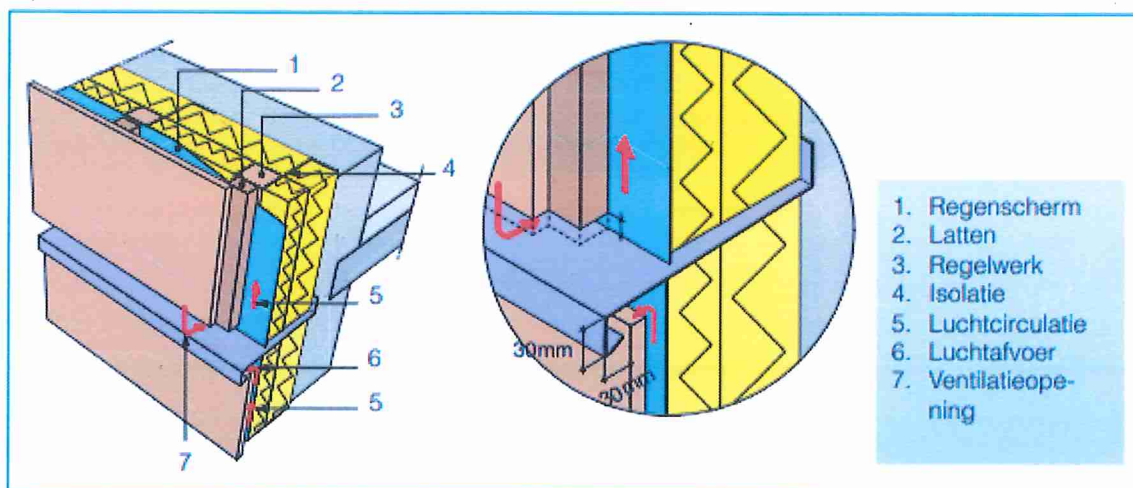
Wij komen terug op de technische afstapping van 29 oktober 2020.

Technisch

Deze bijeenkomst had tot doel het nemen van bijkomende stalen van de houten regelstructuur van de gevelbekleding. In bijzijn van de gerechtsdeskundige, de syndicus, Dhr. Mauws en ons kantoor werden op de 4^{de} verdieping 3 bijkomende stalen genomen. Deze drie stalen, samen met het staal van de houten regels genomen tijdens de vorige expertise zullen opgestuurd worden naar WOOD.BE ter bepaling van de aard van de duurzaamheidsbehandeling.

Ook werd de herstellwijze besproken om een correct geventileerde gevelopbouw te bekomen. Conform de TV 214 bedraagt de minimale ventilatieopening 5 mm per strekkende meter. Het

randprofiel dient volgens diezelfde technische voorlichting 30 mm voorbij het voorvlak van de gevelbekleding uit te steken (zie onderstaande figuur).



TV 243 – december 2011 - WTCB

De randprofielen van de terrassen zijn niet geplaatst conform de richtlijnen van de TV 243. Concreet is de oversteek van het randprofiel quasi nihil, waardoor er geen ventilatie mogelijke is.

Ook wordt op de gelijkvloerse verdieping vastgesteld dat de verticale tegels van de gevelbekleding aansluiten tegen het horizontale vlak van het randprofiel. Om een correcte ventilatie te kunnen realiseren, dient er een verticale opening van minstens 5 mm tussen de rand van de tegel en het profiel aanwezig te zijn.

Met de deskundige wordt volgende herstellwijze besproken:

- plaatsen van stelling
- verwijderen van alle randprofielen
- voorzien van een ventilatieopening van minstens 5 mm per lopende meter door het inkorten van de bovenrand van de tegels
- plaatsen van een nieuw randprofiel conform de TV 243, inclusief druiprand

Na inspectie vereisen deze werken geen demontage van de glasbalustrade. We kondigen aan om deze werken overeenkomstig bovenstaande methodiek te begroten.

Juridisch

Gelet op de vraag van de deskundige en de tegenpartijen tot het betalen van het niet betwiste gedeelte van de werken, melden wij aan de deskundige dat deze beslissing genomen dient te worden tijdens de Algemene Vergadering van de VME. Door de coronapandemie was deze AV uitgesteld tot zaterdag 30/10/2020.

Wij kondigen aan dat het opnieuw aanstellen van de Werkgroep een agendapunt van deze AV zal zijn. De Werkgroep zal gemandateerd worden om de voorlopige oplevering van de werken mee op te volgen, alsook de afrekening van de werken op te maken.

We melden de deskundige tevens dat de aannemer de voorlopige oplevering nog formeel dient aan te vragen. Zodra de VME deze vraag ontvangt, zal zij het nodige doen om de voorlopige oplevering te organiseren.

Tussentijdse afrekening

Gelet op de vraag van zowel de gerechtsdeskundige alsook de tegenpartijen tot betaling van het niet betwistbare deel, bezorgen wij u hierna onze insteek met betrekking tot de aanpassings- en herstellingswerken.

Naast de herstellings- en aanpassingswerken verwijzen wij naar de mail van Dhr. Christ Maes van 3 maart 2019 voor wat betreft de berekening van de niet uitgevoerde werken.

Finaal is ook nog rekening te houden met de contractuele vertragingsboete.

(i) Aanpassingswerken – herstellingen

Post	Omschrijving	Hoev. #1	Hoev. #2	Hoev. #3	EP	Totaal
1. Aanpassen gevel tbv ventilatie						
	Stelling	400	15	1	€ 1,00	€ 6 000,00
	Demontage profielen rand + raam	2	3	8	€ 45,00	€ 2 160,00
	Leveren en plaatsten geplooid profiel	130	1	1	€ 75,00	€ 9 750,00
	Stortkosten	1	1	1	€ 150,00	€ 150,00
	Uitslijpen tegels	2	3	8	€ 45,00	€ 2 160,00
	Vervangen profiel tegen raam	110	1	1	€ 25,00	€ 2 750,00
	Ingebruikname openbaar domein	1	1	1	€ 1 500,00	€ 1 500,00

2. Wijziging alu => hout							
	Aantal lm hout cfr. factuur Mauws	2112	1,09	1	-€ 1,00	-€ 2 302,08	
		1387,2	0,78	1	-€ 1,00	-€ 1 082,02	
	Aluminium Sto t-Profielen + Inox wandhouder	3499,2	4,5	1	€ 1,00	€ 15 746,40	
3. Opvulling plint blauwe hardsteen							
		1	1	1	€ 45,00	€ 45,00	
4. Inkorten rubbers tussenschotten							
		1	1	1	€ 45,00	€ 45,00	
5. Verstevigen leuning 10de verdieping							
	Prestaties	1	4	1	€ 45,00	€ 180,00	
	Materiaal:	1	1	1	€ 150,00	€ 150,00	
6. Nieuwe tegelrij thv profiel leuning 10de verdieping							
	Prestaties	1	4	1	€ 45,00	€ 180,00	
	Materiaal:	1	1	1	€ 250,00	€ 250,00	
7. Aanpassen profiel aansluiting aanpalenden							
	Prestaties	1	1	8	€ 45,00	€ 360,00	
	Materiaal	30	2	1	€ 50,00	€ 3 000,00	
8. Coördinatiekost							
		10%	1	1	41807,3	€ 4 180,73	
Totaal						€ 45 223,03	

(ii) Niet uitgevoerde werken – niet goedgekeurde meerwerken

Voor dit luik verwijzen wij naar de mail van Dhr. Christ Maes, d.d. 3 maart 2019. We vatten deze als volgt samen.

Omschrijving	Kolom1	Hoef. #1	Hoef. #2	Hoef. #3	EP	Totaal
1. Afscherming terrassen technisch verdiep niet uitgevoerd		1	1	-1	€ 1 218,00	€ -1 218,00
2. Plaatsen van vier verluchtingen		1	1	-1	€ 584,00	€ -584,00
3. Reinigen gevels niet uitgevoerd		1	1	-1	€ 1 378,37	€ -1 378,37
4. Uitbreken plafond - diende niet uitgebroken te worden		1	1	-1	€ 740,00	€ -740,00
5. Extra stalen steunbalk		1	1	-1	€ 1 413,00	€ -1 413,00
6. Geperforeerd profiel thv ramen		1	1	-1	€ 1 826,00	€ -1 826,00
7. Zijdelings profiel		1	1	-1	€ 3 379,59	€ -3 379,59
8. Uitbekleding onderzijde balustrade kant terrassen		1	1	-1	€ 7 254,71	€ -7 254,71
9. Extra hoeveelheid tegels		1	1	-1	€ 6 114,48	€ -6 114,48
10. Spijltjes ballustrade tgv niet tijdige afwerking 10e verdiep		1	1	-1	€ 1 563,44	€ -1 563,44
Totaal						€ -25 471,59

In welke mate bepaalde werken al dan niet uitgevoerd zijn, is te beoordelen door de Werkgroep en de aangestelde architect.

Diverse op heden niet goedgekeurde meerwerken zijn nog te evalueren en af te toetsen aan de overeenkomst tussen de VME en de aannemer in hoeverre deze meerwerken al dan niet

ontvankelijk zijn. Het bedrag van € 25.471,59 (excl. BTW) is mogelijks niet integraal in mindering te brengen.

In elk geval moeten we vaststellen dat op basis van de stukken in ons bezit de aannemer de meerwerken amper motiveert. Ook ontbreekt het advies van de architect in deze.

(iii) Boetes – onbruikbaarheid

In de mail van 3 maart 2019 betreffende de afrekening, noteren we een onbruikbaarheid van de terrassen omwille van het niet voltooid zijn van de werken. Deze onbruikbaarheid wordt begroot op € 30.000. Deze begroting is gebaseerd op een genotsderving van € 50 per dag per terras.

Wij merken hierbij op dat er in de overeenkomst tussen de aannemer en de VME onder de rubriek “5. UITVOERINGSTERMIJN” een contractuele boete van € 40 per kalenderdag termijnoverschrijding gerekend per niet normaal bruikbaar appartement met zeezicht, boven alle extra werfkosten die ten laste komen van de aannemer.

Het weze duidelijk dat de onbruikbaarheid en de boetes niet cumulatief mogen toegepast worden. Ook de toepassing van de boete hangt af van de interpretatie van “*niet normaal bruikbaar appartement met zeezicht*”.

Vermits op heden hiervan niets meer vast te stellen is, zal het aan de VME zijn om de nodige stavingstukken voor te leggen die zowel de termijnvertraging alsook het niet normaal gebruik van de appartementen afdoende onderbouwen.

Op heden is dit luik van de claim beperkt gestaafd door objectieve stukken.

(iv) Borgstelling

De overeenkomst tussen de VME en de aannemer voorziet in een borgstelling ten belope van 5% van de aannemingssom (i.e. % van € 229.185,38 of € 11.459,27) te voldoen door de aannemer. Deze borgstelling kan voldaan worden door middel van een bewijs van borgstelling (bankwaarborg, borgstellingskas) of door inhouding van 5% op iedere voorgelegde factuur. Deze borg wordt conform de overeenkomst vrijgegeven (“opgegeven”) bij de voorlopige oplevering (zonder opmerkingen).

In de ondertekende versie van het contract werd de modaliteit "5% inhouding op iedere voorgelegde factuur" geschrapt.

In de stukken is echter geen bankgarantie, noch een attest van de borgstellingskas terug te vinden. Er is na te gaan of de borgstelling *überhaupt* gesteld werd. Indien dit niet het geval is, dan is de som van € 11.459,27 nog in mindering te brengen voor de tussentijdse afrekening.


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


.../...

Bijgaand sturen wij u ook onze provisiefactuur met referentie 20/M74/S met bijhorende tussentijdse kostenstaat.

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

Met achtingsvolle groeten,


ir. Stéphane Pieters
Expert


ir. Koen Van de Velde
Expert

Bijlage:

- mail d.d. 3 maart 2019
- factuur + tussentijdse kostenstaat (enkel per post aan de VME)