

**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

07/06/2022

**→ PER AANGETEKEND SCHRIJVEN**

Rechtbank van Eerste Aanleg  
Burgerlijke bouwkamer B.4  
Kazernevest 3  
8000 Brugge

**→ MET GEWONE POSTZENDING**

NV LAMMERTYN ROGER  
Oostlaan 11  
8850 Ardoorie

Vereniging van Mede-eigenaars res. STRANDPALACE  
p/a BVBA IMASBO  
Gerststraat 14  
8434 Middelkerke

BVBA JL-SOLUTIONS  
Bellewaardestraat 14  
8980 Zonnebeke

BVBA ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS  
Oostendestraat 227  
8820 Torhout

BVBA MAUWS TOM  
Kazandstraat 57-59  
8800 Roeselare

NV STO  
Z.5 Mollem 43  
1730 Asse

NV DEWAHOUT  
Filliersdreef 25  
9800 Deinze

→ PER E-MAIL

Mter VANTHUYNE	Ref. 18.861.188
Mter VANSPEYBROUCK	Ref. JF 2019-7169
Mter HERMAN	Ref. 057581/WS/HB
Mter SPRIET	Ref. 19810
Mter LUST	Ref. 197643/D/HC/HC
Mter BUEKENS	Ref. NV STO
Mter DE ZUTTER	Ref. . J/9083/189

Mter DEDEURWAERDERE  
Curator faillissement BVBA FACETWO – BVBA TEGELBEDRIJF NUYTTENS

Kopie ter kennisgeving aan

Expert VANDENAMEELE	Ref. HDI 19KO37
Expert PIETERS	Ref. VME Res. STRANDPALACE

**Betreft**     **AR 19/598/A - Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen afd. Brugge  
NV LAMMERTYN / VME Res. STRANDPALACE / FACETWO BVBA /  
TEGELBEDRIJF NUYTTENS BVBA / JL-SOLUTIONS BVBA /  
ARCHITECTENBUREAU VERLINDE & Partners BVBA / MAUWS Tom BVBA /  
NV STO / NV DEWAHOUT**

M. Ref.     **AR190598EB.EXP (steeds te vermelden aub)**

Waarde Voorzitter,  
Geachte heer, mevrouw,  
Waarde Meesters, geachte collegae,

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 7.701,00 € + BTW = 9.318,21 €.

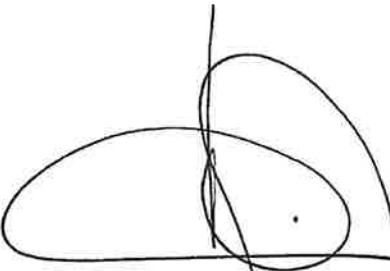
De griffie stortte twee provisies voor een totaal van 4.000,00 € + BTW = 4.840,00 €. Bijgevolg is er een te betalen saldo van 3.701,00 € + BTW = 4.478,21 €.

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 eisende partij conform art. 991bis Ger.W. gevraagd kan worden het

saldo ad 4.478,21 € (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 te Brugge

**AR 19/598/A**

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

### **DESKUNDIGENVERSLAG DEEL II – EINDVERSLAG**

#### Vooraf

Dit eindverslag hoort bij het voorverslag dd. 20/08/2021, vormt er één geheel mee en dient er samen mee gelezen te worden.

#### **II. RELEVANTE BRIEFWISSELING NA VOORVERSLAG**

- 20/08/2021 Mter DE ZUTTER meldt dat er namens DEWAHOUT geen opmerkingen zijn op het voorverslag.
- 20/08/2021 Mter COLPAERT (kantoor LUST) meldt dat er namens BVBA TOM MAUWS geen opmerkingen zijn op het voorverslag.
- 24/08/2021 Mter HERMAN vraagt of partij LAMMERTYN een offerte kan bezorgen voor afhalen en hermonteren van de balustrade.
- 24/08/2021 Mter VANTHUYNE meldt dat NV LAMMERTYN de werken niet kan inpassen in haar agenda en er dus beroep zal moeten gedaan worden op derden.
- 31/08/2021 Mter HERMAN vraagt of een aanvullend verslag kan gemaakt worden aangaande de nog onbekende kost nu LAMMERTYN geen prijsofferte bezorgt.
- 31/08/2021 Bericht aan de raadsliden  
Vraag of LAMMERTYN een marktconforme offerte kan bezorgen zelfs al zal zij de werken niet zelf doen.
- 17/09/2021 Mter VANSPEYBROUCK vraagt geargumenteed om termijnverlenging.
- 17/09/2021 Bericht aan de raadsliden  
Toekenning van termijnverlenging voor opmerkingen tot 20/10/2021 en voor repliekopmerkingen tot 12/11/2021.

- 05/10/2021 Mter VANTHUYNE meldt dat NV LAMMERTYN niet bereid is prijsofferte op te maken, nu zij reeds meer dan 3 jaar een tegoed heeft van meer dan 30.000 Euro.
- 12/10/2021 Mter HERMAN deelt opmerkingen mee voor BVBA FACETWO en herhaalt zijn vraag om een verzoeningspoging te organiseren.
- 20/10/2021 Mter VANSPEYBROUCK deelt opmerkingen mee voor VME Res. STRANDPALACE
- 20/10/2021 Expert VANDENAMEELE deelt opmerkingen mee voor BVBA Architectenbureau VERLINDE en Partners.
- 21/10/2021 Mter HERMAN meldt dat zijn opmerkingen zich voorlopig beperken tot zijn brief van 12/10.
- 21/10/2021 Mter DE ZUTTER veronderstelt dat zijn cliënte DEWAHOUT niet aanwezig moet zijn op de verzoeningszitting.
- 22/10/2021 Mter COLPAERT meldt dat BV TOM MAUWS graag haar factuur betaalt ziet, nu haar geen uitvoeringsfouten verweten worden.
- 25/10/2021 Mter PERQUY-FORKE meldt dat zij binnen het kantoor Mter BUEKENS opvolgt als raadsman van NV STO.
- 12/11/2021 Mter VANSPEYBROUCK meldt dat het belangrijk is dat beide contractspartners van de VME aanwezig zijn op de verzoeningsvergadering. Elk eventueel akkoord zal zijn onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Algemene Vergadering van mede-eigenaars.
- 16/11/2021 Mter HERMAN meldt dat hij niet de raadsman is van JL SOLUTIONS, maar dat de boodschap werd overgemaakt dat JL SOLUTIONS dient aanwezig te zijn.
- 25/11/2021 Mter VANSPEYBROUCK bevestigt dat enkel BV Tegelbedrijf NUYTTEN en BV JL SOLUTIONS de contractspartners zijn van de VME.
- 08/12/2021 Mter PERQUY-FORKE meldt dat STO NV niet zal deelnemen aan de verzoeningsvergadering en geen aansprakelijkheid zal aanvaarden.
- 27/11/2021 Dagstelling voor plenaire expertisevergadering op 18/01/2022.

### **III. EXPERTISEVERGADERING dd. 18/01/2022**

#### Aanwezigen

Eisende partij NV ROGER LAMMERTYN

geen vertegenwoordiging

Verwerende partij VME Res. STRANDPALACE

Dhr. ROUSERE, syndicus

Dhr. ROELANT Peter, mede-eigenaar  
 Dhr. HERREMAN, mede-eigenaar  
 Dhr. MAES Chris, mede-eigenaar  
 ir.expert PIETERS  
 Mter DEROOVER, loco Mter VANSPEYBROUCK

Vrijwillige tussenkomst BVBA FACETWO

Dhr. NUYTTEN Daevy  
 Mter HERMAN

Partijen in gedwongen tussenkomst

- BVBA TEGELBEDRIJF NUYTTENS

Dhr. NUYTTENS Daevy, zaakvoerder  
 Mter HERMAN

- BVBA JL-SOLUTIONS

Mter VANACKER

- ARCHITECTENBUREAU VERLINDE en PARTNERS BVBA

Ing.expert VANDENAMEELE voor HDI Global, ref. HDI 19K037  
 Mter SPRIET

- BVBA MAUWS TOM

Mter COLPAERT, loco Mter LUST

- NV STO

verontschuldigd

- NV DEWAHOUT

verontschuldigd

### Besprekingen

Teneinde toename van schade te voorkomen is het in het belang van alle betrokken partijen om de discussie zo snel mogelijk te deblokken en effectief herstelwerken uit te voeren.

De hoofdaannemer is daartoe bereid, maar wenst een substantiële betaling.

In voorverslag is er een voorstel tot verdeling van de technische verantwoordelijkheden opgemaakt. Na voorverslag zijn er aanvullende gegevens meegedeeld, die ertoe leiden om aan de architect een verminderde verantwoordelijkheid toe te wijzen en deze te verleggen naar BVBA Tegelbedrijf NUYTTENS.

Er is tussen partijen VME en hoofdaannemer voorlopig nog geen consensus over het netto verschuldigd bedrag, met abstractie van de herstelkosten, minderwaarden en verrekeningen.

Volgens de hoofdaannemer is er nog ongeveer 104.000 € te betalen, volgens de VME nog ongeveer 84.000 €.

De herstelkosten bedragen ongeveer 40.000 €. De minderwaarde voor het wijzigen van drager van de voorzetwand van alu naar hout wordt geadviseerd op 10.000 €.

Deskundige stelt –op basis van aanvullende gegevens na voorverslag- voor om 80 % ten laste te leggen van de hoofdaannemer en 20 % ten laste van de architect van het totaal bedrag van 50.000 €.

Teneinde de zaak te deblokken met de bedoeling om een hersteluitvoering te bekomen tegen uiterlijk 01/07/2022 door de originele aannemers, wordt volgend voorstel gedaan :

- VME Res. STRANDPALACE betaalt 35.000,00 € aan de aannemer, waarbij de hoofdaannemer zijn onderaannemers LAMMERTYN en MAUWS betaalt (betaling aan LAMMERTYN ofwel rechtstreeks vanuit de VME of via de hoofdaannemer rond).
- De architect betaalt (via de VME of rechtstreeks) de hoofdaannemer voor een bedrag van 10.000,00 €.
- De VME parkeert 50.000,00 € op een geconsigneerde rekening. Dit bedrag zal dan verdeeld / toegewezen worden in functie van de resultaten van de randgeschillen over genotsderving, minderwaarden, kleine schaden, ... Deze verdeling zal dan gemaakt worden nà uitvoering van de herstelwerken.

Deze geldelijke transacties gaan enkel door onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de hoofdaannemer zich ertoe verbindt de werken zelf uit te voeren (bij voorkeur bijgestaan door onderaannemer LAMMERTYN, die dan dient vergoed te worden voor zijn interventies) en dit met voltooiing tegen uiterlijk 01/07/2022.

Er wordt afgesproken dat de hoofdaannemer tegen uiterlijk eind week 4 schriftelijk laat weten of hij het gevraagde tweeledig engagement kan en zal inlossen.

#### IV. RELEVANTE BRIEFWISSELING VANAF 18/01/2022

18/01/2022 Mededeling van het verslag van de expertisevergadering dd. 1/01/2022.

28/01/2022 Mter HERMAN meldt dat zijn cliënte bereid is de werken uit te voeren voor de zomervakantie, mits coördinatie met de gemeente Middelkerke en Fluvius die ook renovatiewerken gepland heeft.

01/02/2022 Mter SPRIET licht toe dat de wijziging van alu naar houten drager geen juridisch technische basis vormt voor toekenning van een minwaarde wanneer de werken voldoen, maar aan een mindere kostprijs werden uitgevoerd. In dit geval moet de aannemingsprijs verlaagd worden. Het gaat dus niet om een minwaarde als gevolg van schade of fout. Het breukdeel dat de architect in de aansprakelijkheid zou opnemen kan niet de 10.000,00 € zijn als minwaarde voor de materiaalwijziging.

Volgende aanvullende stukken worden meegedeeld :

- Werfverslag 07 dd. 11/04/2017, waaruit blijkt dat het de aannemer is die de aard van de drager wenst te wijzigen.
- Werfverslag 15 dd. 31/05/2017, waaruit blijkt dat de gewijzigde uitvoering door de bouwheer wordt aanvaard.

- E-mail van STO dd. 08/02/2019 waarin het houten regelwerk aanvaard wordt en geen opmerking gemaakt wordt dat het een houten drager is.

- 01/02/2022 Oproeping door de Rechtbank op 14/09/2022.
- 23/02/2022 Mter HERMAN meldt dat BV NBCI (de nieuwe naam van Tegelbedrijf NUYTTENS) en BV FACETWO failliet werden verklaard. Mter DEDEURWAERDERE is aangesteld als curator.
- 23/02/2022 Mter SPRIET meldt dat ingevolge het faillissement het aanbod voor de architect komt te vervallen en dat er geen sprake meer zal zijn van herstel in natura.
- 23/02/2022 Bericht aan de raadslieden en aan curator Mter DEDEURWAERDERE  
Vraag aan Mter DEDEURWAERDERE hoe zij het vervolg van dit dossier ziet, m.a.w. zijn er nog voldoende activa om een regeling te benaarstigen ?
- 06/05/2022 Mter DEDEURWAERDERE vraagt dat het eindverslag wordt neergelegd teneinde de procedure te kunnen verderzetten.

## V. OPMERKINGEN EN BEANTWOORDING

### A. OPMERKINGEN

#### A.1. Opmerkingen voor BVBA FACETWO dd. 12/10/2021

Ik kom terug op het in rand vermelde dossier en verwijs meer in het bijzonder naar uw voorverslag.

Mijn cliënte verzamelt nog een aantal zaken. Nu reeds wens ik u echter attent te maken op de volgende passage in uw verslag :

#### Spijltjesbalustrade tijdelijke beveiliging 10<sup>de</sup> verdieping

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

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

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

Ik verwijs naar het werfverslag 19 dat het volgende vermeldt :

#### OVERLOOP VERSLAG 19:

1. De resterende balustrades (3 stuks + gelijkvloers), tussenschotten en de bekleding tussen de ramen dienen dringend geplaatst te worden en volledig afgewerkt.
2. Voor de dakverdieping wordt er op verzoek van de eigenaar van het linkse dakappartement, slechts een voorlopige balustrade aan gevelzijde geplaatst.

Er is een reële kans dat beide appartementen één worden waardoor een fundamentele aanpassing van het voorziene zal moeten gebeuren,



De voorlopige balustrade werd dus op vraag van de VME / de betrokken mede-eigenaar geplaatst.

Op een aantal aspecten van uw verslag kom ik nog terug in een apart schrijven.

Verder heb ik kennis genomen van de correspondentie met mtr. Vanthuyne. Hoewel ik misschien enig begrip heb voor het standpunt verhindert een dergelijke houding een mogelijks snelle afhandeling van het dossier.

Verder herhaal ik mijn vraag om een verzoeningspoging te organiseren en noteer ik wederom het stilzwijgen van de VME in dit kader. Het is nu reeds duidelijk en dat is reeds lang zo, dat de VME een volstrekt onredelijk bedrag inhoudt en zo de volledige keten blokkeert. Het voorstel van een vrijgave van 20.000,00 EUR is lachwekkend. Indien de VME op basis van uw verslag reeds het niet betwiste deel zou betalen, dan kunnen er belangrijke stappen voorwaarts worden gezet. De houding van de VME is bijzonder jammer.

## **A.2. Opmerkingen voor VME Res. STRANDPALACE dd. 20/10/2021**

In bijlage laat ik u de opmerkingen van de technische raadsman van mijn mandante op het verslag met dank hiermee rekening te willen houden bij de redactie van uw eindverslag.

We verwijzen naar het voorverslag van de deskundige d.d. 20/08/2021.

Wij wensen op dit verslag volgende opmerkingen te formuleren, onder voorbehoud te reageren op de opmerkingen van de overige partijen in deze zaak..

### **Verzinkte ondersteuningsbalk**

De deskundige oordeelt dat de verzinkte ligger onder de glasbalustrade op de 10<sup>de</sup> verdieping voldoet aan een maritiem klimaat. Om dit te kunnen beoordelen dient de dikte van verzinking gekend te zijn, dit in functie van de corrosiviteitsklasse (o.i. C5M). Voor zover gekend werd deze informatie niet bezorgd door de aannemer. Een standaard galvanisatie volstaat niet in een maritiem milieu C5M.

### **Reiniging gevel**

Aan de hand van het verslag van de rondgang tot voorlopige oplevering (zie bijlage) blijkt alvast dat de reiniging op dat moment nog niet uitgevoerd was. Deze is uiteindelijk niet gedaan.

### **Profiel aansluiting plafondtegels/raamkader**

Onder het punt 16 van het verslag van de rondgang tot voorlopige oplevering wordt melding gemaakt van het probleem van de aansluiting tussen de plafondtegels van de terrassen en de raamkaders. Om tegemoet te komen aan de gebrekkige afwerking van de aansluiting tegels/raamkader, werd het geperforeerde profiel geplaatst.

### **Afwerking zijgevel aluminium lat**

De uitvoering zoals beschreven, i.e. L-profiel met een zwarte lat met blindnagels, is *in situ* niet vastgesteld. Langsheen de lat zijn geen blindnagels aanwezig, dus is dit niet geplaatst

zoals gevraagd. Hoe de vlakke lat op het vermeende achterliggend profiel bevestigd is, is dan ook niet duidelijk. De VME meent dat er enkel een vlakke lat toegepast werd, zonder achterliggend Lprofiel.

### **Extra hoeveelheid tegels**

De oorzaak van deze discussie wijst de deskundige toe aan de gebrekkige en onduidelijke beschrijving in het bestek. Het is de taak van de architect om een correct en coherent bestek op te stellen.

De VME is resoluut dat de wijziging van het formaat van tegels geenszins een vraag van de VME was. Hiertoe was geen enkele reden.

Indien de deskundige van oordeel is dat een 50/50 verdeling zich opdringt in deze discussie, dan is deze toe te wijzen aan de aannemer (geen afspraak over effectief geleverde hoeveelheid) en de architect (gebrekkig bestek). De bouwheer mag niet het slachtoffer worden van een gebrekkig bestek en een wijziging gevraagd door de aannemer.

### **Wijziging aluminiumdrager naar houtconstructie**

De deskundige meent dat deze wijziging aanvaard werd zonder voorwaarde voor verrekening.

We willen erop wijzen dat de VME nooit zijn goedkeuring gegeven heeft voor deze wijziging. Meer nog, toen het voorstel tot wijziging werd gedaan aan de VME, werd door de werkgroep aan de architect om meer informatie gevraagd, vooraleer over de wijziging zou kunnen worden geoordeeld. Deze gevraagde informatie werd maar (ten dele) bezorgd en dan nog pas nadat de aannemer zonder akkoord de gevel reeds anders had opgebouwd. Er is dus nooit voorafgaand akkoord gegeven, noch was er ooit sprake van een geïnformeerde beslissing ter zake.

Anderzijds is de VME een leek en kan deze moeilijk inschatten of een wijziging al dan niet een verrekening in min met zich meebrengt. Het is precies de taak van de architect om zijn klant correct te informeren. Een berekening *post factum* toont aan dat wijziging van draagstructuur van aluminium naar hout een verschil in materiaalkost impliceert van € 12.362,32. Het uitroepteken van de deskundige is dan ook terecht. Immers loopt de VME een verrekening in min mis doordat de architect de VME niet correct heeft geïnformeerd over de financiële implicaties van de uitvoering in hout in plaats van aluminium.

Wij zijn dan ook van oordeel dat deze gemiste verrekening in min te beschouwen is als een schade in hoofde van de VME. Deze kost is te verhalen op de aannemer/architect.

Bijkomend wensen we erop te wijzen dat de levensduur van een aluminiumconstructie hoger is dan deze van een gedrenkte houtconstructie. Dit punt raakt de duurzaamheid van de volledige gevelopbouw. De mindere levensduur van de houten draagconstructie zal leiden tot een versnelde vervanging van de gevelbekleding in vergelijking met een bekleding op een aluminium draagstructuur. Deze versnelde vervanging is door de deskundige nog te kwantificeren en te verrekenen in het voorstel tot afrekening tussen partijen.

### **Vervanging inox schroeven door gegalvaniseerde**

De deskundige oordeelt dat deze wijziging aanvaard werd zonder voorwaarde van verrekening. We verwijzen naar voorgaand punt en herhalen dat de VME nooit geïnformeerd geweest is door de architect over de financiële implicaties van deze wijziging.

### **Demontage en montage leuning**

Om de nodige aanpassingen aan de gevel uit te voeren conform de beschrijving van de deskundige, is volgens de input van Lammertyn de glasbalustrade te verwijderen. Gezien Lammertyn de meest gereede partij is om dit omvangrijk en risicovol werk in te schatten, vroeg de deskundige dan ook logischerwijze aan Lammertyn om deze werken te begroten.

Op heden ontbreekt een offerte van de firma Lammertyn. Als eerste insteek kunnen wij deze kost als volgt begroten:

- Demontage + stockage:
  - o 3 man x 4 u/verdieping x 10 x 45 €/u = € 5.400,00
- Hermonteren:
  - o 3 man x 8 u/verdieping x 10 x 45 €/u = € 10.800,00
- Risico op glasbreuk – vervangen glaspanelen: € 2.000,00

### **Veiligheidscoördinator**

Vermits de werken uitgevoerd zullen worden door diverse aannemers, verplicht de regelgeving de tussenkomst van een veiligheidscoördinator. Deze kost zit niet begrepen in de coördinatie en opvolgingskost en is nog afzonderlijk door de deskundige te begroten.

Wij vragen beleefd om deze nota aan de gerechtsdeskundige te bezorgen, teneinde hij hiermee rekeningen kan houden bij de redactie van zijn eindverslag.

Bijlage: verslag rondgang voorlopige oplevering

### **A.3. Opmerkingen voor BVBA ARCHITECTENBUREAU VERLINDE EN PARTNERS dd. 20/10/2021**

We verwijzen naar het voorverslag van gerechtsdeskundige IGNACE DECONINCK van 20 augustus 2021. Graag hadden we hierop de volgende bemerkingen geformuleerd.

Er wordt architect VERLINDE een aandeel van 70% ten laste gelegd omwille van een conceptfout en controlefout bij het ontbreken van een ventilatieopening aan de bovenzijde van de gevelbekleding met keramische tegels. De desbetreffende verluchtingsvoeg zou nergens vermeld staan en niet uitgetekend geweest zijn. We vermoeden dat deskundige DECONINCK hierbij aan een aantal stukken voorbijgaat en waarmee geen rekening werd gehouden bij de beoordeling van de aansprakelijkheid van de architect.

## 1. Bepalingen WTCB

Het voorzien van een verluchttingsvoeg is opgenomen in de TV243 van het WTCB, *Gevelbekledingen uit hout en plaatmaterialen op basis van hout*. Deze technische voorlichtingsnota's bepalen de regels van goed vakmanschap en de zogenaamde 'regels der kunst'. Een aannemer, in casu dus TEGELBEDRIJF NUYTTENS, is verplicht om te werken volgens de afspraken uit het contract, de beschikbare plannen, het bestek en volgens de regels van de kunst. Dit laatste begrip houdt in dat hij de werken uitvoert zoals een andere zorgvuldige aannemer deze werken in dezelfde omstandigheden zou uitvoeren.

Hier is het duidelijk dat de betegeling niet conform de regels der kunst werd aangebracht. De richtlijnen van de Technische Voorlichtingsnota van het WTCB werden niet opgevolgd.

De afwezigheid van eventuele uitvoeringsdetails in het bouwdoosier (die er effectief wél waren, zie verder), ontslaat de uitvoerende aannemer niet om de regels der kunst niet te respecteren. Iedere aannemer wordt geacht op de hoogte te zijn van de regels der kunst; in deze dus de richtlijnen van het WTCB.

## 2. Lastenboek

Het lastenboek verwijst op pagina 57, artikel 47.3.1.2 naar de uitvoeringsbepalingen van de leverancier van het gevelbekledingssysteem, specifiek STO VENT. De uitvoering dient te gebeuren conform de bepalingen van de leverancier van het gevelbekledingssysteem.

### 47.3.1.2. KERAMISCHE GEVELBEKLEDING VERLIJMD OP ISOLATIE

De uitvoering van de keramische gevelbekleding op isolatie wordt uitgevoerd als één systeem, waarbij de componenten geleverd worden door één en dezelfde fabrikant. .

Technische fiches van alle toe te passen producten dienen voorafgaand ter goedkeuring voorgelegd te worden.

De uitvoering van de bekleding gebeurt volledig overeenkomstig de bepalingen van de leverancier van het gevelbekledingssysteem. Het bereiden en aanwenden van de verschillende producten dient stipt volgens de voorschriften van de fabrikant te verlopen. Alle te gebruiken producten dienen volledig compatibel te zijn met elkaar.

De uitvoering met keramische tegels dient voorafgaand ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de fabrikant van het gevelisolatiesysteem.

Referentie: Sto Vent

Het lastenboek was in deze dus duidelijk en ondubbelzinnig. Ons inziens diende de Architect hier geen verdere detailtekeningen van op te maken; deze waren namelijk beschikbaar bij leverancier STO VENT enerzijds en zijn verder opgenomen in de TV243 van het WTCB. Er kan dus gesteld worden dat de afwerking aan de bovenzijde onder het afdekprofiel een klassieke uitvoering was, die geen specifieke detailtekeningen noodzakelijk maakte.

## 3. Contract tussen bouwheer VME STRANDPALACE en TEGELBEDRIJF NUYTTEN

We verwijzen naar pagina 20 van het voorverslag, B.1. *Identificatie van de werken*. Hier verwijst de deskundige zelf naar stuk 1 van de VME RES. STRANDPALACE, pag. 3, punt 2:

2. De werken worden uitgevoerd volgens de hierboven genoemde bescheiden.

Wel wordt de gevelbekleding zelf uitgevoerd volgens het Sto-Ventec systeem waardoor een volledige systeemgarantie kan geleverd worden (en deze is ook effectief).

Dit systeem wordt niet doorgetrokken op de muren links en rechts van de terrassen die haaks op de terrassen komen. Voor deze muurdelen wordt gewerkt met een rechtstreekse verlijming op de huidige gevelsteen doch dit doet geen enkele afbreuk aan de hiervoor genoemde garantie.

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

Hierin wordt andermaal verwezen naar een uitvoering conform het STO-VENTEC-systeem. Verder lezen we een uitdrukkelijke vermelding voor de realisatie van een spouw om de ventilatie achter de bekleding te verzekeren. Iedereen weet dat een ventilatie alleen maar kan gerealiseerd worden door het voorzien van een opening bovenaan en onderaan ten einde het nodige luchttransport te verzekeren.

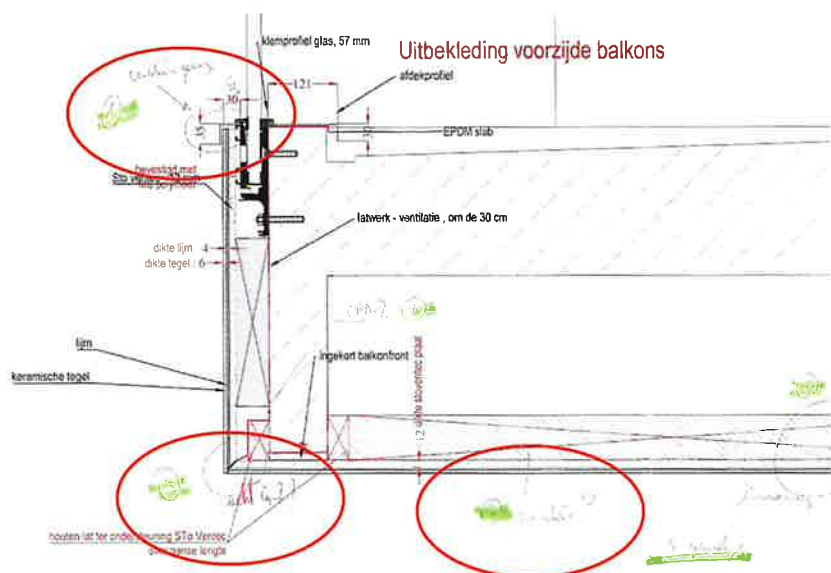
#### 4. Detailtekeningen

In het voorverslag van deskundige DECONINCK wordt vermeld dat er geen detailtekeningen zouden zijn geweest. Voorafgaandelijk hebben we reeds aangetoond dat deze in principe als standaarduitvoering beschikbaar waren in de TV243 van het WTCB, alsook in de brochures van het STO-VENTEC-systeem, waardoor er strikt gezien geen bijkomende detailtekeningen noodzakelijk waren.

De uitvoering van de gevelbekleding werd echter wel in detail besproken op diverse werfvergaderingen en geacteerd in de bijhorende werfverslagen:

- Werkverslag 07, punt 1 & 2  
Punt 1 van het werfverslag verwijst naar de vraag van de uitvoerder van het regelsysteem om de ventilatiespouwen te mogen realiseren met behandeld hout. Ook punt 2 heeft nog betrekking op de gevelbekleding.
- Werkverslag 09 dd. 02/05/2017  
We verwijzen naar punt 2 van dit verslag (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat er detailtekeningen van de gevelafwerking door de aannemer werden voorgelegd en besproken. In het werfverslag werd opgenomen dat er toegang voor lucht dient voorzien te worden alsook evacuatie. Dit duidt specifiek op de ventilatie van de spouw.

Op de desbetreffende voorgelegde tekeningen (zie bijlage 2) werden er bemerkingen geformuleerd. Onder andere met betrekking tot de ventilatieopening aan de bovenzijde van de betegeling, alsook naar de inlaat van lucht aan de onderzijde van de oversteek van de balkons.



Ook voor de uitbekleding van de voorzijde van de balkons van het gelijkvloers werden er bemerkingen geformuleerd met betrekking tot de ventilatie van de spouw achter de betegeling.



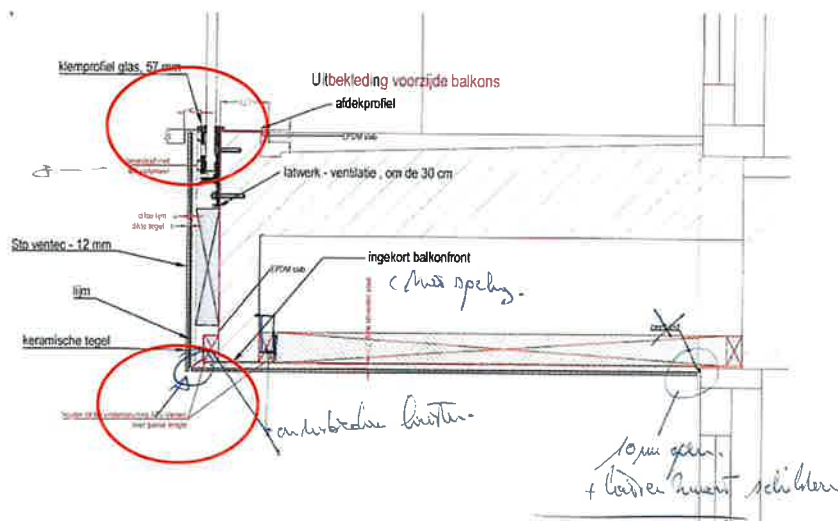
Het is alvast duidelijk dat de eerste versie van de detailtekeningen niet in overeenstemming waren met de TV243 en de uitvoeringsdetails van STOVENTEC. Hierop werden dus door de architect de nodige bemerkingen geformuleerd.

➤ Detailtekeningen dd. 04/05/2017

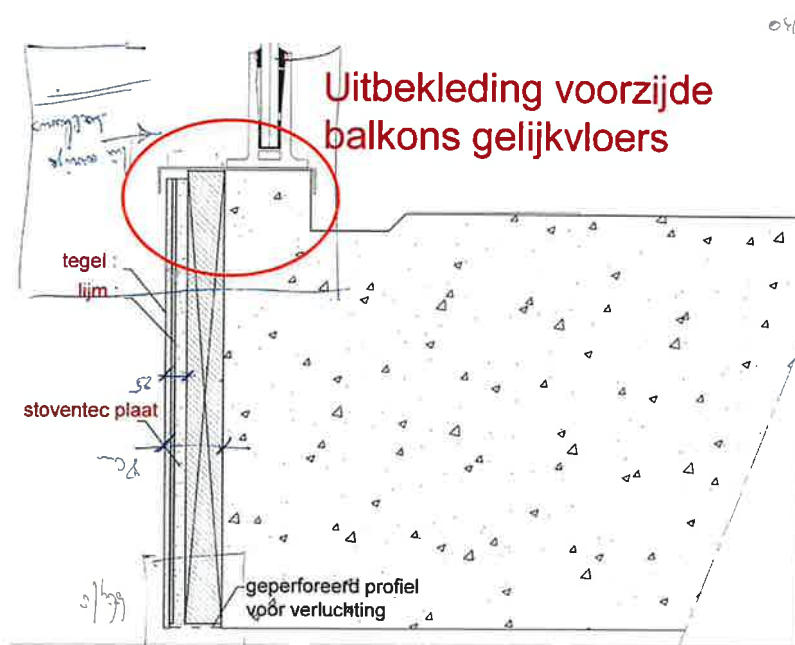
Naar aanleiding van de werfvergadering dd. 02/05/2017 en de bemerkingen met betrekking tot de voorgelegde uitvoeringsdetails, werden er op 04/05/2017 door de aannemer aangepaste uitvoeringsdetails voorgelegd (zie bijlage 3). Deze details werden op 05/05/2017 besproken met de aannemer

en andermaal werden er hierop nog een aantal bemerkingen geformuleerd. Op 06/05/2017 werden deze per email doorgestuurd.

Voor de balkons van de verdiepingen werd de breedte van het afdekprofiel alvast aangepast van 30mm (zie tekeningen dd. 02/05/2017) naar 42mm ten einde een ventilatieopening te creëren. Ook onderaan op de hoek van de oversteek werd nu een opening voorzien tussen de betegeling ten einde een inlaat voor de lucht te voorzien. Ter hoogte van de aansluiting met de gevels wordt nog vermeld dat er ook hier een open voeg van 10mm dient gelaten te worden.



Voor de bekleding van de balkons van het gelijkvloers wordt eveneens een aangepaste tekening voorgelegd waarbij het muurafdekprofiel breder wordt voorzien ten einde een ventilatieopening te creëren ter hoogte van de bovenkant van de betegeling.



Uit deze detailtekeningen blijkt alvast dat ieder aansluitingsdetail nauwgezet werd besproken en uitgewerkt. De bovenkant van de verticale betegeling diende telkens lager te blijven dan het muurafdekprofiel/afdekprofiel én dit profiel mocht niet aansluiten tegen de voorkant van de betegeling, dit ten einde een ventilatie van de spouw mogelijk te maken.

➤ Werkverslag 11, punt 7

Onder punt 7 staat een schets van de hoekafwerking onderaan de balkonbekleding. Dit is een verdere uitwerking van de detailtekeningen dd. 04/05/2017 die erop gericht zijn de waterevacuatie te detailleren.

We kunnen dus besluiten dat de uitvoeringsdetails van de gevelbekleding wel uitvoerig werden besproken. Tot tweemaal toe werden er bemerkingen gemaakt op de detailtekeningen en specifiek met betrekking tot de ventilatieopeningen bovenaan en onderaan, en de verluchting van de spouw achter de betegeling.

Conceptueel was alles dus tot in detail uitgewerkt en vooraf besproken met uitvoerder TEGELBEDRIJF NUYTTEN; in uitvoering is er dus het één en ander anders uitgevoerd door de uitvoerende aannemer(s). Niettegenstaande ieder uitvoeringsdetail duidelijk aantoont dat de betegeling niet tot aan de bovenzijde van de STO-VENTEC-plaat mag gelijkmd worden, werd dit door TEGELBEDRIJF NUYTTEN tijdens uitvoering blijkbaar wel zo gedaan. Deskundige DECONINCK stelt terecht dat hierdoor reeds iedere mogelijkheid tot bovenverluchting werd kortgesloten, zelfs al zou het afdekprofiel aan de voorzijde met een speling zijn geplaatst ten opzichte van de betegeling.

Deskundige DECONINCK weerhoudt eveneens een controlefout in hoofde van architect VERLINDE omdat het ontbreken van een verluchtingsvoeg niet werd opgemerkt bij werfcontrole. Echter ...

- Het glas van de balustrades en het afdekprofiel aan de voorzijde werden echter pas heel laat in werffase geplaatst, namelijk op het einde van de werf. Op dat ogenblik was er geen steiger meer aanwezig, waardoor een inspectie van deze uitvoering niet meer naar behoren kon worden uitgevoerd. Vanop de balkons kon het afdekprofiel niet meer geïnspecteerd worden door de plaatsing van de balustrades.
- Zelfs al had Architect VERLINDE dit vastgesteld, dan nog zou het aanpassen van dit afdekprofiel naar een grotere oversteek niet gezorgd hebben voor ventilatie, daar de betegeling tot aan de onderkant van dit afdekprofiel werd geplaatst door TEGELBEDRIJF NUYTTEN. Dat de betegeling tot aan de onderkant van het afdekprofiel komt, is visueel niet vast te stellen, doch enkel destructief.
- Zelfs indien het afdekprofiel met een voldoende oversteek zou zijn geplaatst, dan nog had architect VERLINDE niet kunnen vaststellen dat de betegeling onder dit afdekprofiel aansluitend tot tegen het profiel werd geplaatst. Ook



dan nog zou er onvoldoende of geen ventilatie geweest zijn en zou de schade zich gemanifesteerd hebben.

Op basis van het voorgaande menen we dan ook correct te mogen besluiten dat we hier enkel en alleen te maken hebben met een uitvoeringsfout van TEGELBEDRIJF NUYTEN die de voorafgaandelijk besproken en uitgewerkte uitvoeringsdetails niet heeft opgevolgd. Door een heel laattijdige plaatsing kon er door de architect geen controle meer gedaan worden op een conforme uitvoering. Een eventuele bemerking van Architect VERLINDE met betrekking tot de onvoldoende oversteek van het afdekprofiel, zou uiteindelijk niets aan de schade hebben veranderd, zoals we hierboven reeds uitvoerig hebben uiteengezet.

We verzoeken deskundige DECONINCK dan ook zijn visie inzake de 70% aansprakelijkheid voor het ontbreken van een verluchttingsvoeg bovenaan de betegeling, te willen herleiden tot 0% en dit op basis van voorgaande argumentering en bijgevoegde stukken.

Mogen we u vriendelijk verzoeken deze informatie zo spoedig mogelijk aan de deskundige te willen bezorgen, zodat hij hiermee bij de verderzetting van zijn opdracht rekening kan houden.

## **B. ANTWOORD**

---

### **B.1. Opmerkingen voor BVBA FACETWO dd. 12/10/2021**

Uit werfverslag 19 blijkt duidelijk dat er geopteerd werd voor een voorlopige balustrade op de technische verdieping.

Het is dan ook logisch dat de kost voor deze voorlopige balustrade wel degelijk betaald wordt door de VME of door de betrokken eigenaar op wiens vraag de voorlopige balustrade werd voorzien.

### **B.2. Opmerkingen voor VME Res. STRANDPALACE dd. 20/10/2021**

#### 1. Verzinkte ondersteuningsbalk

De dikte van de zinklaag werd niet gemeten en wordt niet opgegeven door de aannemer. Bijgevolg kan enkel een voorbehoud geformuleerd worden.

#### 2. Reiniging gevel

Er werd gevraagd dat FACETWO de reiniging van de gevel zou bewijzen aan de hand van de factuur van haar onderaannemer VANDEWIELE-COUCKE die dit werk beweerdelijk heeft uitgevoerd, maar deze factuur werd niet voorgelegd. Zonder bewijs van het tegendeel wordt dus aangenomen dat de gevel niet gereinigd werd.

#### 3. Profiel aansluiting plafondtegels / raamkader

Op het pv van voorlopige oplevering dd. 01/07/2017 staat onder punt 16 vermeld :

16. Algemeen wordt enige restrictie geuit tegenover:
- 16.1. De rechtlijnigheid van de tegels ter hoogte van het raam;
  - 16.2. De rechtlijnigheid van de tegels ter hoogte van de open voeg aan de voorzijde van het terrasplafond;
  - 16.3. Het samenvallen van de voeg tussen de tegels verticaal op de kolommen links en rechts en deze tussen de tegels op het terrasplafond.

Het feit dat in het verslag van de rondgang tot voorlopige oplevering voor de aansluiting tussen plafondtegels en gevelschrijnwerk ('rechtlijnigheid van de tegels ter hoogte van het raam') vermeld wordt dat 'enige restrictie' wordt gemaakt, betekent nog niet de facto dat de oplossing die er in bestond om een geperforeerd aluminium profiel aan te brengen een kost is die ten laste blijft van de aannemer.

Het pv van voorlopige oplevering vermeldt effectief niet dat dergelijk profiel moet aangebracht worden, noch dat dit moet gebeuren op kosten van de aannemer.

In werfverslag 25 (citaat : zie blz. 27 van het voorverslag) wordt het voorstel van een aluminium geperforeerde lat beschreven, maar ook hier staat niet vermeld dat dit moet geplaatst worden op kosten van de aannemer.

#### 4. Afwerking zijgevel aluminium lat

Er zijn inderdaad geen blindnagels (revetten) zichtbaar.  
Volgens de aannemer is er een afdeklat geplaatst op een onderliggend L-profiel.  
Volgens de VME is er geen achterliggend L-profiel geplaatst.

Vermoedelijk is er een L-profiel geplaatst dat met blindnagels verankerd is aan de achterliggende gevelstructuur en werd vervolgens dit L-profiel afgedekt met een opgelijmde lat, zodat de blindnagels niet meer zichtbaar zijn.

De juiste toedracht kan enkel bepaald worden bij wijze van destructief onderzoek.  
De door de VME gevreesde vervorming wordt niet vastgesteld.

#### 5. Extra hoeveelheid tegels

Er wordt geen argumentatie aangevoerd om het voorstel van een 50/50 verdeling te wijzigen.

Er wordt wel terecht opgemerkt dat indien de wijziging van het formaat van de tegels niet werd besproken en goedgekeurd door de VME, de gevolgen op de kostprijs omwille van het snijverlies niet kunnen doorgerekend worden aan de VME, maar verdeeld moet worden over aannemer en architect die resp. de meerkost niet gemeld heeft en de keuze gewijzigd heeft / onduidelijk bestek opgemaakt heeft.

#### 6. Wijziging aluminium drager naar houtconstructie

#### 7. Vervanging inox schroeven door gegalvaniseerde

Indien de Rechtbank aanvaardt dat de VME nooit zijn goedkeuring gegeven heeft voor de wijziging van alu draagstructuur naar houten drager, is het logisch dat de minkost van uitvoering verrekend wordt ten voordele van de VME, die een minder dure constructie gekregen heeft.

Op de expertisevergadering van 18/01/2022 werd voorgesteld om de minderwaarde van deze constructie, samen met het bevestigingsmateriaal (verzinkte vijzen in plaats van roestvaste vijzen) te forfaitariseren op 10.000,00 €.

De beweerde mindere levensduur van een houten constructie tegenover een alu constructie is geenszins bewezen.

Het hout is op een correcte manier gedrenkt en is beschermd tegen beregening in een geventileerde omgeving. Een alu draagstructuur kan corroderen in zeeklimaat.

Bijgevolg kan niet op basis van speculatie van verminderde levensduur een verrekening gemaakt worden.

### 8. Demontage en montage leuning

Het voorstel van begroting ad 18.200,00 € excl. BTW kan aanvaard worden.

## **B.3. Opmerkingen voor BVBA ARCHITECTENBUREAU VERLINDE & Partners dd. 20/10/2021**

### 1. Conceptfout ?

Uit de bijkomend aangeleverde stukken moet besloten worden dat de ontwerper wel degelijk aandacht besteed heeft aan de nodige ventilatie van het gevelbekledingssysteem, en kan de stelling van het voorverslag inzake conceptfout niet langer weerhouden worden :

Werkverslag 09 vermeldt de noodzaak aan ventilatie ("toegang lucht voorzien + evacuatie'). De tekeningen bij werkverslag 09 vermelden handmatige aanduidingen inzake luchtinlaat en bovenventilatie van de frontbekleding van de terrasplaten. Ook de aangepaste tekeningen dd. 04/05/2017 bevatten aanmerkingen terzake.

Er moet dan ook aangenomen worden dat de ventilatieproblematiek voldoende werd besproken met de aannemers, meer bepaald ook met Tegelbedrijf NUYTEN en dat het wel degelijk deze aannemer alleen is, die in de fout is gegaan.

### 2. Controlefout ?

Er wordt geargumenteed dat het glas van de balustrade samen met het afdekprofiel boven de tegelbekleding vrij laat werd geplaatst, nadat de stelling reeds was verwijderd; dat een grotere oversteek van het afdekprofiel geen oplossing kon bieden omdat de tegel te hoog tot tegen het afdekprofiel kwam. Kortom, de architect kon dit niet gezien hebben.

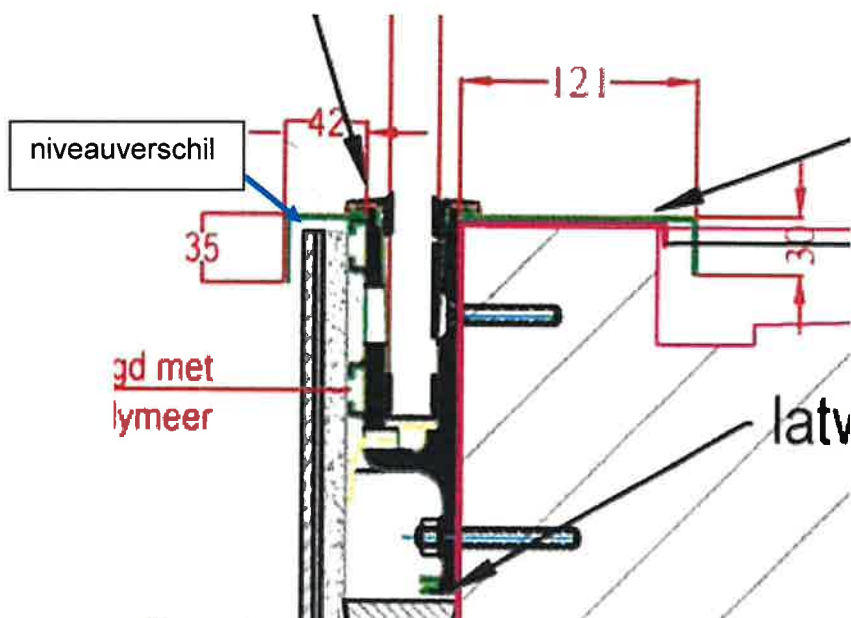
Op de detailtekening (zie hieronder) is er duidelijk een niveauverschil te zien tussen bovenkant tegel en bovenkant glasklemprofiel.

Dit niveauverschil is nodig om een ventilatiespleet te bekomen tussen het afdekprofiel en de bovenkant van de frontbekleding.

Dit verschil in niveau moet zichtbaar zijn na of bij plaatsing van de tegels vooraleer de balustrade verder afgewerkt wordt en kan wel degelijk gecontroleerd en vastgesteld worden als de stelling nog aanwezig is.

Net om reden dat dit een belangrijk uitvoeringsdetail is, en de architect bewijst dat hij hiervan op de hoogte is, moet dit detail op correcte uitvoering gecontroleerd worden.

Blijkbaar werd dit niet vastgesteld, hoewel dit mogelijk was, en dit houdt een controlefout in in hoofdte van de architect.



## VI. SAMENVATTING EN BESLUIT

### A. OPDRACHT 1

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

Ik verwijs vooreerst naar hoofdstuk I, deel B, op blz. 20 tot 31 van het voorverslag.

De opmerkingen op het voorverslag nopen tot volgende verfijningen :

- De ondersteuningsbalk van de balustrade in thermisch verzinkt staal (punt 7 op blz. 23 en punt 12 op blz. 24) werd niet geattesteerd voor een zinklaagdikte bestemd voor maritiem klimaat. Er kan hiervoor een voorbehoud geformuleerd worden.
- De aannemer levert ondanks vraag niet het bewijs dat de gevel gereinigd werd na de werken. Er zou hiervan een factuur zijn van onderaannemer VANDEWIELE-COUCKE, maar deze wordt niet voorgelegd. Zonder bewijs van het tegendeel, wordt aangenomen dat de gevel niet gereinigd werd.

- Hoewel de aansluiting van de terrashemelbekleding op het gevelschrijnwerk (punt 6 op blz. 27) in het pv van voorlopige oplevering werd beschreven als 'restrictie' voor de 'rechtlijnigheid van de tegels ter hoogte van het raam' en werd voorgesteld om een geperforeerd alu profiel aan te brengen, is in de stukken nergens terug te vinden dat dit profiel diende geplaatst te worden op kosten van de aannemer. Het pv vermeldt niet dat de uitvoering niet aanvaard wordt. In werfverslag 25 wordt het voorstel van een aluminium geperforeerde lat beschreven, maar ook hier staat niet vermeld dat dit moet geplaatst worden op kosten van de aannemer.
- Aanrekening van supplementaire tegels voor de gevelbekleding. Indien de wijziging van het formaat van de tegels niet werd besproken en goedgekeurd door de VME, kunnen de gevolgen op de kostprijs omwille van het snijverlies niet doorgerekend worden aan de VME. Deskundige stelt voor om de meerkost te verdelen over aannemer en architect die resp. de meerkost niet gemeld hebben en de formaatkeuze gewijzigd heeft / onduidelijk bestek opgemaakt heeft.
- Gebreken en technische verantwoordelijkheden (punt B.4. op blz. 28-31)

Op basis van aanvullende gegevens moet het advies in voorverslag, waarbij aan de architect 70 % technische verantwoordelijkheid toegewezen wordt voor het ontbreken van de nodige ventilatievoorziening van de frontbekleding van de terrasplaten herzien worden.

Uit de bijkomend aangeleverde stukken moet besloten worden dat de ontwerper wel degelijk aandacht besteed heeft aan de nodige ventilatie van het gevelbekledingssysteem, en kan de stelling van het voorverslag inzake conceptfout niet langer weerhouden worden :

Er moet dan ook aangenomen worden dat de ventilatieproblematiek voldoende werd besproken met de aannemers, meer bepaald ook met Tegelbedrijf NUYTTENS en dat het wel degelijk deze aannemer alleen is, die in de fout is gegaan.

Wel dient een controlefout weerhouden te worden in hoofde van de architect, omdat hij wel degelijk kon en moest vaststellen dat de tegelbekleding te hoog werd aangebracht tegenover de bovenkant van het glasklemprofiel van de balustrade, zodat ongeacht de vorm van het afdekprofiel bovenrand er geen bovenverluchting zou zijn.

Ik adviseer dan ook volgende herziene verdeling van de technische verantwoordelijkheden voor het ontbreken van de nodige bovenverluchting aan de frontbekleding :

- o 90 % ten laste van FACETWO / Tegelbedrijf NUYTTENS (uitvoeringsfout)
- o 10 % ten laste van de architect (controlefout)

## B. OPDRACHT 2

---

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

Ik verwijs vooreerst naar hoofdstuk I, deel C, op blz. 31 tot 36 van het voorverslag.

De opmerkingen op het voorverslag geven aanleiding tot volgende verfijningen.

- C.1. Herstelwerken

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

De kosten worden als volgt geraamd :

Stelling	400 m <sup>2</sup> à 15,00 €/m <sup>2</sup>	6.000,00 €
Afzeilen stelling	400 m <sup>2</sup> à 5,00 €/m <sup>2</sup>	2.000,00 €
Kosten inname openbaar domein	forfait	1.500,00 €
Demontage en hermontage balustrade en randprofiel		18.200,00 €
Afkorten frontbekleding	6 u/verdiep x 8v x 45,00 €/u	2.160,00 €
Leveren en plaatsen nieuw plooiprofiel	130 m à 65,00 €/m	8.450,00 €
Stortkosten	forfait	150,00 €
Opkuisen gevel na de werken	forfait	1.000,00 €
<b>Totaal excl. BTW</b>		<b>39.460,00 €</b>

- C.2. Niet uitgevoerde werken

De aannemer levert geen bewijs van reiniging van de gevel, zodat –zonder tegenbewijs– de vordering ad 1.378,37 € dient geschrapt te worden.

- C.3. Niet goedgekeurde / niet-conforme werken

Geperforeerd profiel thv. aansluiting terrashemeld – raam (blz. 34)

Het geperforeerd alu profiel in de aansluiting tussen plafondbekleding terras en gevelschrijnwerk werd aangebracht omdat de aansluiting zonder profiel onder ‘restrictie’ werd aanvaard bij de voorlopige oplevering. Er werd een afdekprofiel beschreven en conform uitgevoerd, maar nergens is vermeld dat dit profiel ten laste zou zijn van de aannemer. Bijgevolg kan de vordering van de aannemer voor deze uitvoering worden toegekend.

Extra hoeveelheid tegels (blz. 34)

Indien de wijziging van het formaat van de tegels niet werd besproken en goedgekeurd door de VME, kunnen de gevolgen op de kostprijs omwille van het snijverlies niet doorgerekend worden aan de VME, maar lijkt het logisch dat deze kosten verdeeld worden over aannemer en architect die resp. de meerkost niet gemeld heeft en de keuze gewijzigd heeft / onduidelijk bestek opgemaakt heeft.

Dit betreft 6.114,48 €, waarvan dus geadviseerd wordt 50 % of 3.057,24 € voor aannemer en architect.

Wijziging draagstructuur alu naar hout

Op de expertisevergadering van 18/01/2022 werd voorgesteld om een forfaitaire verrekening van 10.000,00 € te beschouwen voor de wijziging draagstructuur en vijsbevestigingen.

De verrekening wordt dus als volgt geadviseerd (in wijziging van besluit p. 35-36) :

- Uitbreken plafond inkom : te verrekenen in meer	+740,00 €
- Extra stalen steunbalk : te verrekenen in meer	+1.413,00 €
- Geperforeerd profiel thv. de aansluiting terrashemel – raam	+1.826,00 €
- Zijdelings profiel	+3.379,59 €

- Uitbekleding onderzijde balustrade kant terrassen	+7.254,71 €
- Extra hoeveelheid tegels ad 6.114,48 €	
3.057,24 € ten laste van aannemer FACETWO / NUYTTENS	
3.057,24 € ten laste van architect	
- Spijltesbalustrade tijdelijke beveiliging 10 <sup>de</sup> verdieping	(+1.563,44 €)
- Gegalvaniseerde balk ondersteuning balustrade 10 <sup>de</sup> verdieping	+1.958,00 €
- Wijziging draagstructuur alu → hout	-10.000,00 €
en verzinkte schroeven in plaats van inox schroeven	
- Esthetische minderwaarde tussenschotten	-1.319,20 €
 totaal te verrekenen in meer	 5.252,10 € (+ 1.563,44 €)

### C. OPDRACHT 3

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

#### C.1. BVBA FACETWO (Tegelbedrijf NUYTTENS – JL SOLUTIONS)

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

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

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

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

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

#### b. Niet uitgevoerde werken

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

c. Niet-goedgekeurde, niet conforme werken

- Voorstel van herleiding van de kostprijs extra hoeveelheid tegels  
Het bedrag van 6.144,48 € mag niet aangerekend worden aan de VME in de aanname dat de VME niet werd ingelicht over de wijziging van het tegelformaat en de consequentie op de kostprijs hiervan.  
Er wordt geadviseerd om deze kostprijs te verdelen in helften over de aannemer en de architect.

-6.144,48 € + BTW

d. Herstel van gebreken

- Ontbreken van ventilatie aan de frontzijde balkonterrassen  
-90 % x 39.460,00 € -35.514,00 € + BTW
  - Herstel gevolgschade  
-90 % x (320,00 € + BTW) -288,00 € + BTW
  - Coördinatie + opvolging herstel geventileerde frontzijde balkonterrassen  
-8 % x 90 % x 39.460,00 € -2.841,12 € + BTW
  - Slordige versnijding silextegels 10<sup>de</sup> verdieping -420,00 € + BTW
  - Verwijderen van witte vlekken op alu -500,00 € + BTW
  - Versterken leuning 10<sup>de</sup> verdieping -420,00 € + BTW
  - Herstel glas in balustrade 10<sup>de</sup> verdieping  
(balustrade uitgevoerd door derde aannemer, niet NV LAMMERTYN) -700,00 € + BTW
  - Herstel gebroken beglazing balustrade app. 0302  
(met verhaal op onderaannemer LAMMERTYN) -300,00 € + BTW
  - Vervangen en monteren aftakdoos  
(voor zover dit nog niet zou zijn uitgevoerd) -30,00 € + BTW
- Totaal herstel gebreken -43.854,24 € + BTW

e. Minderwaarde

Esthetische minderwaarde van de tussenschotten -1.319,20 €

f. Genotsderving

-10.000,00 €

g. Borgstelling

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

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

**C.2. NV LAMMERTYN**

Ik verwijs naar hoofdstuk I, deel D.2. op blz. 38 van het voorverslag.



### C.3. BVBA MAUWS TOM

Ik verwijs naar hoofdstuk I, deel D.3. op blz. 38 van het voorverslag.

### C.4. Architectenbureau VERLINDE & Partners BVBA

1.

Deze partij wordt voor 10 % technisch verantwoordelijk geacht voor de problematiek van het ontbreken van ventilatie aan de voorzetwand op de fronten van de balkonterrassen omwille van controlefout.

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

- Ontbreken van ventilatie aan de frontzijde balkonterrassen 10 % x (39.460,00 € + BTW)	3.946,00 € + BTW
- Herstel gevolgschade 10 % x (320,00 € + BTW)	32,00 € + BTW
- Coördinatie + opvolging herstel geventileerde frontzijde balkonterrassen 8 % x 10 % x (39.460,00 € + BTW)	315,68 € + BTW
<b>totaal</b>	<b>4.293,68 € + BTW</b>

2.

Ingevolge de wijziging van het tegelformaat was er een meerkost aan tegels ingevolge snijverlies. Deze meerkost bedraagt 6.144,48 € + BTW.

Dit bedrag mag niet aangerekend worden aan de VME in de aanname dat de VME niet werd ingelicht over de wijziging van het tegelformaat en de consequentie op de kostprijs hiervan.

Er wordt geadviseerd om deze kostprijs te verdelen in helften over de aannemer en de architect. Desgevallend dient de architect aan de aannemer te betalen : 3.3.072,24 € + BTW.

### C.5. Overige partijen

Ik verwijs naar hoofdstuk I, deel D.5. op blz. 39 van het voorverslag.

## D. OPDRACHT 4

---

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

Ik verwijs naar hoofdstuk I, deel E, op blz. 39 en 40 van het voorverslag.

---

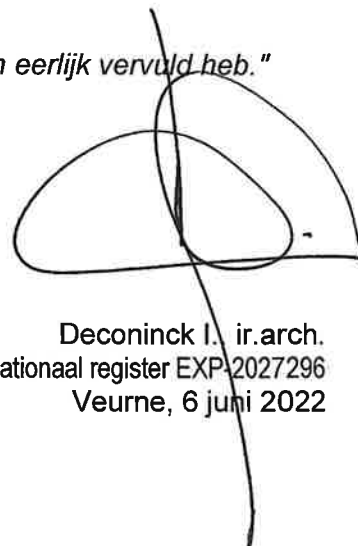
Einde van het deskundigenverslag

Dit verslag bevat :

- 40 blz. voorverslag, genummerd 1 tot 40
- bijlage aan het voorverslag : fotoreportage dd. 15/09/2020 (2 blz., 10 opnamen)
- 23 blz. eindverslag, genummerd 41 tot 63
- staat van kosten en ereloon

Eedformule

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



Deconinck I. ir.arch.  
Gerechtsdeskundige FOD Justitie nationaal register EXP-2027296  
Veurne, 6 juni 2022

~~origineel~~ / kopie

Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, 4de Burg. Kamer  
dossier 19/598/A  
partijen LAMMERTYN NV / VME Res. STRANDPALACE / FACETWO BV /  
TEGELBEDRIJF NUYTTENS BV / JL-SOLUTIONS BVBA / ARCH.BUREAU  
VERLINDE & Partners BV / MAUWS Tom BV / NV STO / NV DEWAHOUT

## STAAT VAN KOSTEN EN ERELOON

### Verplaatsingskosten

Km-vergoeding verplaatsing dd. 25/02/20 - 15/09/20 - 29/10/20 - 18/01/22  
152 km à 0,75 €/km 114,00 €

### Studiekosten

Openen van het dossier, studie van de stukken, afsluiten van het dossier,  
berekenen van het ereloon 100,00 €  
Plaatsschouwing / Bespreking dd. 25/02/20 - 15/09/20 - 29/10/20  
incl. tijdsvergoeding verplaatsing 7,50 u à 130,00 €/u 975,00 €  
Opmaak tussentijdse verslagen 195,00 €  
Opmaak voorverslag 2 080,00 €  
Opmaak eindverslag 975,00 €

### Bureelkosten

Correspondentie  
Aangetekende brieven 10 st à 12,50 €/st 125,00 €  
Gewone brieven 37 st à 8,50 €/st 314,50 €  
Kopies van brieven 1 st à 5,50 €/st 5,50 €  
Portkosten verslagen en bundels 68,85 €  
Telefoon 1 eh à 1,25 €/eh 1,25 €  
E-mail 324 eh à 1,45 €/eh 469,80 €  
Fotocopies A4 630 eh à 0,25 €/eh 157,50 €  
Fotocopies A3 eh à 0,50 €/eh  
Kleurprints A4 27 eh à 1,25 €/eh 33,75 €  
Kleurprints A3 eh à 2,50 €/eh  
Dactylo verslagen 62 blz à 8,00 €/blz 496,00 €

### Kosten aan derden

Factuur WOOD.be nr. 20/1174 dd. 01/12/2020 1 403,00 1,15 1 613,45 €  
Consumpties vergadering 18/01/2022 90,40 €

Totaal excl. BTW

BTW 21 % 7 701,00 €

Totaal incl. BTW 1 617,21 €

9 318,21 €

### Facturaties en betalingen

F 1920/135 dd. 24/01/2020 aan VME Res. STRANDPALACE  
F 2021/195 dd. 17/03/2021 aan VME Res. STRANDPALACE

2 000,00 € eBTW

2 000,00 € eBTW

betaald

betaald

  
Ignace DECONINCK

Ingenieur - architect  
BV Architecten- & Expertisebureau

Zuidburgweg 4 - 8630 Veurne