

Ref. A.24.00385  
Ref. 24.031

Voorwerp van de opdracht:

**Volgens vonnis van het Vredegerecht kanton Hamme met rolnummer ~~2024031~~**

~~"112" tot heraanvaakt die~~

~~deskundigenonderzoek (Ger.W. art.962)~~

**"mini-expertise" (Ger.W. art.875bis)**

**onderzoeksmaatregel "plaatsopneming" in aanwezigheid Deskundige (Ger.W. art.986)**

~~verhoor deskundige tijdens zitting (Ger.W. art.985)~~

~~bevel voorafgaande maatregel (Ger.W. art.19)~~

~~verslag van de vergadering (Ger.W. art.972bis §2) — installatievergadering~~

~~verslag van de vergadering (Ger.W. art.972bis §2) — startvergadering~~

~~verslag van de vergadering (Ger.W. art.972bis §2) — update~~

**verslag van de vergadering (Ger.W. art.972bis §2) – technische bijeenkomst**

~~tussentijds verslag (Ger.W. art.974) — 6 maandelijks t.a.v. rechtbank~~

~~verzoek termijnsverlenging neerleggen eindverslag (Ger.W. art.974)~~

~~verslag van de verzoeningspoging (Ger.W. art.977)~~

~~PRELIMINAIR voorlopig advies — "PRELIMINAIR voorverslag"~~

**voorlopig advies "voorverslag" — verslag in voorlezing (Ger.W. art.976)**

~~AANVULLEND voorlopig advies — "AANVULLEND voorverslag" (Ger.W. art.976) — op~~

~~verzoek van partijen~~

~~DEFINITIEF voorlopig advies — "DEFINITIEF voorverslag" (Ger.W. art.976) — op verzoek~~

~~van partijen na aanvullend voorlopig advies~~

~~eindverslag (Ger.W. art.978)~~

**Beknopt Verslag (op vraag van de rechtbank)**



Versie: 001 dd 2024 10 21 (isonorm)

## Inhoud

Inleiding.....	3
Partijen .....	3
Voorwerp van de opdracht.....	3
Contactgegevens .....	4
Standpunten Partijen .....	5
Standpunt partij 1 – [REDACTED] .....	5
Standpunt partij 2 – [REDACTED] .....	5
Verslagen van de Vergaderingen - Plaatsbezoeken .....	6
Vergadering 001 – verslag van de vergadering 09.09.2024 – startvergadering: .....	6
Vaststellingen ter plaatse .....	6
Vergadering 002 – verslag van de vergadering 21.10.2024 – technische bijeenkomst:.....	17
Opdracht volgens Ger. W. ....	18
Verzoeningspoging .....	18
BEKNOPT VERSLAG (op vraag van de Rechtbank).....	18
Noodzakelijke herstellingswerken woning nummer 27 .....	19
Raming / begroting noodzakelijke herstellingswerken (nummer 27):.....	19
Raming / begroting gevolgschade (nummer [REDACTED]):.....	20
Raming genotsderving:.....	21
Uitbreiding opdracht: .....	21
Pertinente vragen:.....	21
Bijlagen.....	21
Stukkenlijst partij 1 – [REDACTED] .....	21
Stukkenlijst partij 2 – [REDACTED] .....	21
Prestaties Deskundige .....	21

## Inleiding

Ontlasten van pleegvormen? Bevestiging door partijen ... op datum ...

- Mail ~~van 02.09.2024~~ van 02.09.2024 voor Partij ~~van 02.09.2024~~ (impliciet)

Alle briefwisseling mag per e-mail worden verstuurd rechtstreeks aan de advocaten, behalve het eindverslag. Alleen de briefwisseling voor partijen die afwezig zijn op de expertiseverrichtingen zal aangetekend worden verzonden.

De deskundige verzoekt de partijen alle voor haar bestemde documenten en inlichtingen te laten bezorgen via hun raadsman, steeds voorzien van een stukkenlijst. Graag de naam van het bestand duidelijk benoemen met "STUK000 – naam/omschrijving".

De raadsman staat in voor het tegensprekelijk verspreiden van elk element dat aan de deskundige zal worden medegedeeld.

De partijen ontzeggen zich elk telefonisch contact met de deskundige.

Datum provisioning:	NVT
Bedrag provisioning:	750 EUR
Datum neerlegging eindverslag:	NVT
Datum evaluatiezitting:	10.10.2024 9u30
Vonnis / beschikking termijnsverlenging:	NVT

## Partijen

~~Partij 1~~  
~~Partij 2~~  
~~Partij 3~~

## Voorwerp van de opdracht

De opdracht van de deskundige luidt als volgt:

- a) in elke stand van het onderzoek de partijen proberen te verzoenen;
- b) kennis te nemen van de geïnventariseerde dossiers die de partijen minstens 8 dagen vóór het plaatsbezoek aan de deskundige moeten overhandigen;
- c) zich ter plaatse te begeven naar Avil-Geerlincklaan 27 te 9240 Zele,
- d) de noodzakelijke herstellingswerken aan het gebouw van verwerende partij te omschrijven en het mingenot voor en tijdens de werken evenals de bijkomende gevolgschade te ramen;
- e) de deskundigenopdracht uit te breiden indien de partijen daar gezamenlijk om verzoeken;
- f) alle pertinente vragen van de partijen te beantwoorden.

## Contactgegevens

*naam + functie*	*aanwezigheid*	*mail*	*referentie*
			A.24.00385
	21.10.2024		
	21.10.2024		
	21.10.2024		
	21.10.2021		
	21.10.2024		24.031

## Standpunten Partijen

Onderstaande weergave is slechts een "kladversie" van het door u uiteengezette standpunt. Het heeft niet de intentie volledig te zijn. Wij zien dit als een geheugensteun voor onszelf. Mocht u dit als onvoldoende of onvolledig ervaren mag u steeds een schriftelijke neerslag overmaken (liefst in "word.doc") en dan zullen wij dit integraal overnemen als uw standpunt.

### Standpunt partij 1 - [REDACTED]

09.09.2024:

Partij wordt gehoord en verwijst naar de dagvaarding.

Mindergenot ...

### Standpunt partij 2 - [REDACTED]

09.09.2024

Niet aanwezig, niet gehoord.

21.10.2024

Verklaart dat de schade aan woning nummer [REDACTED] niet afkomstig is of minstens betwist van de woning nummer [REDACTED].

## Verlagen van de Vergaderingen - Plaatsbezoeken

Vergadering 001 – verslag van de vergadering 09.09.2024 – startvergadering:

Partij ██████ is niet aanwezig om 9u15. Het deskundigenonderzoek wordt gestart.

Aanwezige Partijen worden gehoord.

Rondgang wordt uitgevoerd, waarbij woning Avil Geerincklaan ██████ wordt bezocht. De woning Avil Geerincklaan 27 is niet toegankelijk. Er brand licht op het eerste verdiep, doch niemand komt opendoen bij stevig aankloppen (bel van de voordeur doet het niet).

Vaststellingen ter plaatse

Algemeen beeld van de woningen te ZELE, Avil Geerincklaan 25-27-29

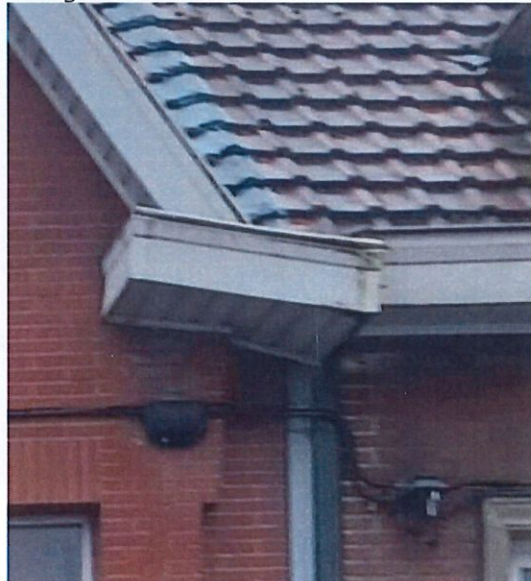
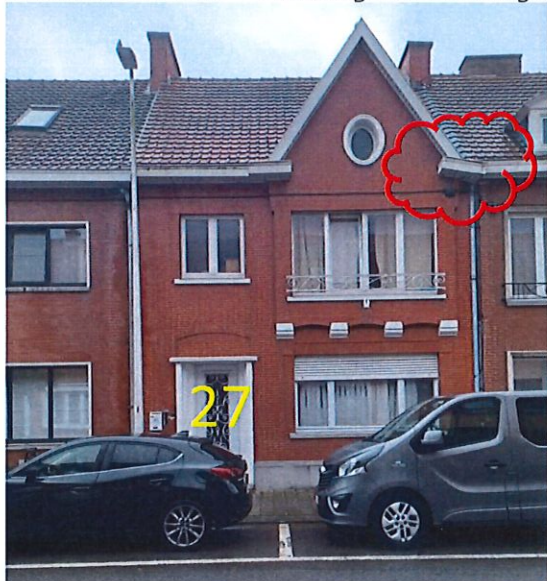


Schadebeeld 001 – linker gedeelte dakgoot lekt





Schadebeeld 002 – rechtergedeelte dakgoot dreigt af te breken



Schadebeeld 003 – rechter gedeelte dakgoot lekt





Schadebeeld 004 – rechter gedeelte dakgoot loopt over



Schadebeeld 005 – schouw staat op instorten / **z er reële kans op vallende stenen**  
(nummer 27 + 29 ?)



Schadebeeld 006 – RWA-afvoer verstopt of niet (meer) aangesloten



Schadebeeld 007 – Ernstige vochtaftekening aan de buitenmuren van woning 25 en woning 27



Schadebeeld 008 – doorslaand vocht in slaapkamer 1<sup>ste</sup> verdiep



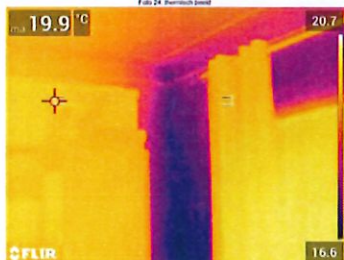
*Uittreksel éézijdig verslag Cibor*

FOTODIAGNOSTIEK LEKDETECTIE CIBOR - RAPPORT N-23-020303

Foto 23 schade 1a



Foto 24 Perimeter wand



Schadebeeld 009 – doorslaand vocht in de leefruimte GVL (meetbaar en zichtbaar, doch niet fotografeerbaar)



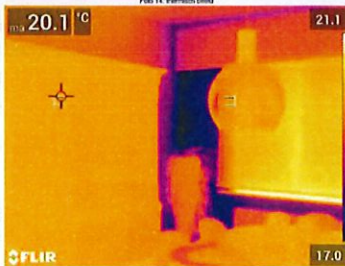
*Uittreksel éénzijdig verslag Cibor*

FOTOSUITE LEIDETECTIE CIBOR - RAPPORT R-23-020203

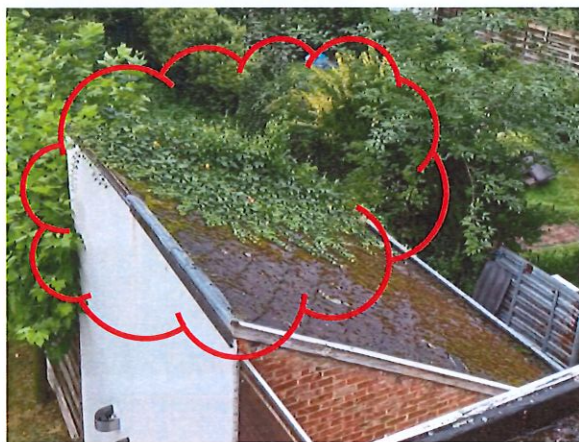
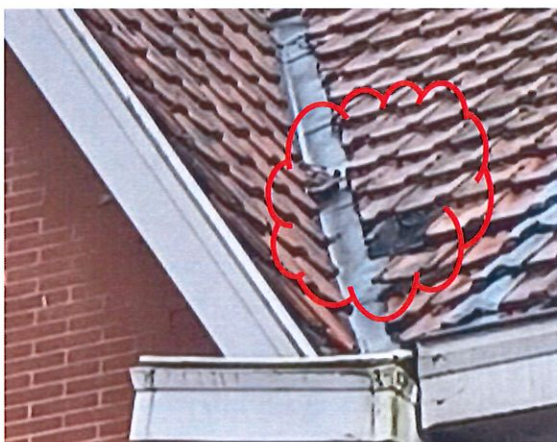
Foto 13 schade enkelzijdig gelopen naar de gemeenschapsruimte tralie



Foto 14 warmtebeeld



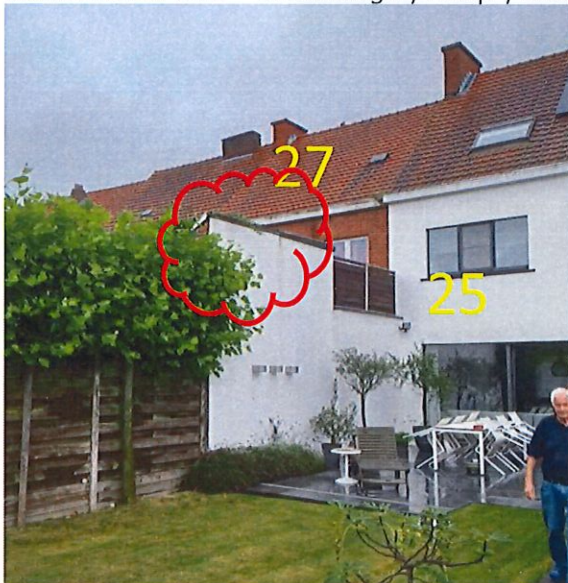
Schadebeeld 010 – gebrekkig onderhoud van het dak zowel aan voor- als achterzijde



Schadebeeld 011 – RWA-afvoer ontbreekt



Schadebeeld 012 – afwerkings-, druij-, afdichtingsprofiel ontbreekt



Vaststelling 013 – geen mogelijkheid tot nazicht van deze zone (niet toegankelijkheid woning 27)



Schadebeeld 014 – woning 25, slaapkamer 1<sup>ste</sup> verdiep, achter radiator



Vaststelling 015 – vochtschade in de leefruimte GVL van woning 25 ter hoogte van de vloerpas over de volledige lijn met de buur nummer 27 (meetbaar en zichtbaar, doch niet fotografeerbaar) → gemeenschappelijke muur tussen nummer 25 en 27



## Vergadering 002 – verslag van de vergadering 21.10.2024 – technische bijeenkomst:

Meneer [REDACTED] heeft verslag 001 ontvangen en heeft dit bekeken.

De vaststellingen en schadebeelden werden opnieuw overlopen. Hier geen verdere vragen over en alles is duidelijk voor beide Partijen

Meneer [REDACTED] **betwist** dat de schade in woning nummer 25 haar oorzaak zou vinden aan de dakconstructie en/of dakdichting van woning nummer 29 en eerder te vinden is bij de dakconstructie en/of dichting van woning nummer 25.

Om hier definitief uitsluitsel over te brengen is verder onderzoek van het dak aangewezen.

De betwisting is gekoppeld aan:

- Uit de schadebeelden 001 / 002 / 003 / 004 kom ik tot het "schadefenomeen A – kapotte en versleten dakgoten" aan de voor en achterzijde van de woning nummer 27
- Uit schadebeelden 006 / 007 / 008 / 009 / 011 kom ik tot het "schadefenomeen B – kapotte en versleten RWA-afvoeren" aan voor en achterzijde van de woning nummer 27

De woning nummer 27 is zeer beperkt toegankelijk (enkel inkomhal) waardoor vaststelling 013 en 015 niet verder te onderzoeken zijn. De woning is dus de facto niet toegankelijk.

De Gerechtsdeskundige wijst Partijen op de kosten welke gepaard gaan met verder diepgaander onderzoek versus de herstelkosten door een aannemer.

De heer [REDACTED] verklaart zowel een advocaat als dakwerker in de familie te hebben en zal deze contacteren. De heer [REDACTED] verklaart opdracht te zullen geven om de herstellingswerken uit te voeren (geen offertevraag).

De heer [REDACTED] verklaart een advocaat te zullen raadplegen met oog op verdere afhandeling in dit dossier.

[REDACTED] verklaart dat het misschien nuttig kan zijn dat de gegevens van de dakwerker doorgegeven worden zodat zij contact kan nemen en het verslag toelichten.

## Opdracht volgens Ger. W.

De opdracht van de deskundige luidt als volgt:

- a) in elke stand van het onderzoek de partijen proberen te verzoenen;
- b) kennis te nemen van de geïnventariseerde dossiers die de partijen minstens 8 dagen vóór het plaatsbezoek aan de deskundige moeten overhandigen;
- c) zich ter plaatse te begeven naar Avil Geerincklaan 27 te 9240 Zele,
- d) de noodzakelijke herstellingswerken aan het gebouw van verwerende partij te omschrijven en het mingenot voor en tijdens de werken evenals de bijkomende gevolgschade te ramen;
- e) de deskundigenopdracht uit te breiden indien de partijen daar gezamenlijk om verzoeken;
- f) alle pertinente vragen van de partijen te beantwoorden.

## Verzoeningspoging

Gezien de afwezigheid van de heer ██████████, kon geen verzoeningspoging ondernomen worden.

## BEKNOPT VERSLAG (op vraag van de Rechtbank)

Ik kader van mijn zijn door de Vrederechter van Hamme ging ik op 09.09.2024 ter plaatse en bezocht ik de woning te ZELE, Avil Geerincklaan 25. De woning te ZELE Avil Geerincklaan 27 was niet toegankelijk.

Ik kon 15 nuttige vaststellingen doen, waarvan 13 duidelijke schadebeelden. Ik verwijs hiervoor naar het Verslag van de Vergadering (zie supra).

Uit de **schadebeelden 001 / 002 / 003 / 004** kom ik tot het "**schadefenomeen A – kapotte en versleten dakgoten**" aan de voor en achterzijde van de woning nummer 27

Uit **schadebeelden 006 / 007 / 008 / 009 / 011** kom ik tot het "**schadefenomeen B – kapotte en versleten RWA-afvoeren**" aan voor en achterzijde van de woning nummer 27

Uit **schadebeeld 010 – "schadefenomeen C – gebrekkig onderhoud"** kunnen we duidelijk concluderen dat het dak een grondig nazicht en een "herstelrondgang" kan gebruiken zodat de "kleine mankementen" weggewerkt kunnen worden.

Het lijkt mij aangewezen in kader van **schadebeeld 005, "schadefenomeen D – afbrokkelen schouw"**, dat hiervoor dringend actie wordt ondernomen zodat de voorbijgaande voetgangers geen risico lopen om geraakt te worden door vallende brokstukken.

**Schadebeeld 012** wordt "**schadefenomeen E – afgewaaide dakrand**".

**Vaststelling 013 en 015** dienen van naderbij bekeken te worden maar dit **kan enkel bij toegang tot woning 27**, wat op heden niet mogelijk is gebleken.

Vaststelling 015 heeft alle schijn van opstijgend vocht te zijn in de vermoedelijk gemeenschappelijke muur van woning 25 en 27.

"**Schadebeeld 014**" heeft geen relatie met woning nummer 27.

Noodzakelijke herstellingswerken woning nummer 27

Op basis van de vaststellingen kom ik tot volgende **noodzakelijke herstellingswerken** aan woning nummer 27 om de ernstige problematieken van de woning 25 (en 27) op te lossen:

**schadefenomeen A – kapotte en versleten dakgoten**

- Dakgoten van woning nummer 27, verweerster, dienen volledig vernieuwd te worden. Dit betekent minstens: draagstructuur, waterdichting, en afwerking

**schadefenomeen B – kapotte en versleten RWA-afvoeren**

- RWA-afvoeren van woning 27, verweerster, dienen volledig vernieuwd te worden.

**schadefenomeen C – gebrekkig onderhoud + schadefenomeen E – afgewaaide dakrand**

- Algemene kleine herstellingswerken aan het dak (pannen goed leggen en/of vervangen, dichtingen nakijken en bijwerken waar nodig, etc.)

**schadefenomeen D - afbrokkelen schouw**

- (Dringende herstellingen aan het metselwerk van de schouw, en eventueel nazicht van de waterdichtingen in lood / zink.)

Om eventuele noodzakelijke herstellingswerken te bekijken in kader van **vaststelling 013 en/of 015** is het noodzakelijk om toegang te hebben tot woning nummer 27, wat op heden niet mogelijk is gebleken.

Raming / begroting noodzakelijke herstellingswerken (nummer 27):

00.00– Voorbereidende werken

00.01 – Administratiekosten, taxen, etc.: 10% - 20% van totaalaanneming (verrekend in de eenheidsprijzen)

01.00 – Aannemingsvoorwaarden = 1.760 + 750 + 750 + 750 + 750 = **4.760 EUR**

(gezien bijstand architect / bouwkundige mogen we uitgaan van de scherpste prijs, want zij kennen de markt)

01.01 – Toezicht architect / bouwkundig toezicht: 110 EUR/u x 16u = 1.760 EUR

01.02 – Veiligheids- en Gezondheidscoördinator: 750 – 1.250 EUR/st x 1 stuk

01.03 – Plaatsbeschrijving: 750 – 1.250 EUR/st x 1 stuk

01.04 – ABR-verzekering: 750 EUR/st x 1 stuk

02.00 – Werfinrichting = **5.100 EUR**

02.01 – Werfafsluiting: 500 EUR/st x 1 stuk

02.02 – Nutsvoorzieningen: 150 EUR/st x 1 stuk

02.06 – Werflokaal + toilet + opslagruimte materiaal (WOW – CAO humanisering van de arbeid): 1.500 EUR/st x 1 stuk

02.07 – Stelling (incl indienststelling): 25 EUR/m<sup>2</sup> x 40 m<sup>2</sup> per gevelzijde (2 stuks) = 2.000 EUR

02.08 – Afvalverwerking – gemengd: 750 EUR/st x 1 stuk

02.09 – Werfopkuis – algemeen (oplevering): 50 EUR/u x 4u = 200 EUR

03.00 – Afbraakwerken = **800 EUR**

03.01 – Afbraakwerken dakgoot + deels wegnemen dakpannen (voor de werken uit te voeren en achteraf terugplaatsen) : 2p x 8u/d/pp x 50 EUR/u/pp = 800 EUR

30.00 – Dakwerken, hellende daken = **7.650 EUR**

30.01 – Nazicht en bijwerken/herstellen dakgootstructuur + uittimmeren nieuwe draagstructuur: 2p x 2d x 8u/dag/pp x 50 EUR/u + 750 EUR materiaal = 2.350 EUR

30.02 – Uitbekleding dakgoot (waterdichting) + stukje onderdak (1 m): 2p x 8u/dag/pp x 2 dagen x 50 EUR/u + 1.000 EUR materiaal = 3.600 EUR

30.03 – Afwerking dakgoten in pvc: 1p x 8u/dag/pp x 2 dagen x 50 EUR/u + 250 EUR materiaal = 1.050 EUR

30.04 – Nazicht, eventueel herstellen of vervangen van pannen of lood aanwerkingen: 1p x 8u/dag x 50 EUR/u + 250 EUR materiaal = 650 EUR

38.00 – Dakwaterafvoer = **1.710 EUR**

38.01 – RWA-afvoer zink: (2 x 7lm + 1 x 4 lm) x 95 EUR/lm = 1.710 EUR

39.00 – Schouwen = **2.500 EUR**

39.01 – Bijkomende stelling (rekening houdend gelijktijdigheid werken): 750 EUR/st

39.02 – Herstel metselwerk + aanwerken lood: 1p x 8u/dag/pp x 2,5 dag x 50 EUR/u + 750 materiaal = 1.750 EUR

**TOTAAL aannemingswerken (nummer 27): 4.760 + 5.100 + 800 + 7.650 + 1.710 + 2.500 EUR excl btw = 22.520 EUR excl btw, 23.871,20 EUR inclusief 6% BTW**

Raming / begroting gevolgschade (nummer 25):

00 – Voorbereidende werken

00.01 – Administratiekosten, taxen, etc.: 10% - 20% van totaalaaneming (verrekend in de eenheidsprijzen)

01.00 – Aannemingsvoorwaarden = 1.250 + 1.250 + 750 = **3.250 EUR**

01.02 – Veiligheids- en Gezondheidscoördinator: 750 – 1.250 EUR/st x 1 stuk

01.03 – Plaatsbeschrijving: 750 – 1.250 EUR/st x 1 stuk

01.04 – ABR-verzekering: 750 EUR/st x 1 stuk

02.00 – Werfinrichting = **2.300 EUR**

02.02 – Nutsvoorzieningen: 150 EUR/st x 1 stuk

02.06 – Werflokaal + toilet + opslagruimte materiaal (WOW – CAO humanisering van de arbeid): 1.500 EUR/st x 1 stuk

02.08 – Afvalverwerking – gemengd: 250 EUR/st x 1 stuk

02.09 – Werfopkuis – algemeen (oplevering): 50 EUR/u x 8u = 400 EUR

04.00 – Verhuisbewegingen = **800 EUR**

03.01 – Verplaatsen en terugplaatsen meubilair : 2p x 8u/d/pp x 50 EUR/u/pp = 800 EUR

60.00 – Vloerbekledingen = 75% x 5.800 EUR = **4.350 EUR**

60.01 – Parketvloeren – standaard meerlaags parket + afwerking met vernis, voorzien van standaardplinten: +/- 40 m<sup>2</sup> x 145 EUR/m<sup>2</sup> = 5.800 EUR

Gezien de staat en ouderdom van de parket lijkt een verrekende waarde van 75% aangewezen

80.00 – Schilderwerken = **3.800 EUR**

80.01 – Voorbereidend werken (afdekken, afplakken en achteraf verwijderen): 1p x 8u/dag/pp x 1,5 dagen x 50 EUR/u + 250 EUR materiaal = 600 EUR

80.02 – Nazicht en kleine herstellingswerken aan pleisterwerk: 1p x 8u/dag/pp x 1 dag x 50 EUR/u + 100 EUR materiaal = 500 EUR

80.03 – Verwijderen behang + scheuroverbruggend vlies + primer + 2 afwerkingslagen: (20m<sup>2</sup> leefruimte + 20m<sup>2</sup> slaapkamer) x 67,50 EUR/m<sup>2</sup> = 2.700 EUR excl btw

**TOTAAL aannemingswerken (nummer 25): 3.250 + 2.300 + 800 + 4.350 + 3.800 EUR excl btw = 14.500 EUR excl btw, 15.370 EUR inclusief 6% BTW**

**Deze werken zijn exclusief vaststelling 013 en 015.**

Raming genotsderving:

Zowel de leefruimte als de slaapkamer nivo +1 van woning nummer 25 (eiseres) zijn geïmpacteerd ten gevolge van de slechte toestand van woning 27 (verweerster).

Basisbedrag genotsderving voor essentiële ruimten in de woning: 250 EUR/mnd

- Leefruimte: impact tijdens duurtijd schadebeelden wordt geschat op 25% - 50% van 250 EUR/mnd
- Leefruimte: impact tijdens herstelwerkzaamheden gevolgschade wordt geschat op 100% van 250 EUR/mnd (= max. 1/2 maand)
- Slaapkamer 1<sup>ste</sup> verdiep "fitnessruimte": impact tijdens duurtijd schadebeelden wordt geschat op 25% - 50% van 250 EUR/mnd
- Slaapkamer 1<sup>ste</sup> verdiep "fitnessruimte": impact tijdens herstelwerkzaamheden gevolgschade wordt geschat op 100% van 250 EUR/mnd (= max. 1/2 maand)

Uitbreiding opdracht:

09.09.2024: Partij [REDACTED] afwezig

Pertinente vragen:

[REDACTED] vraagt om vaststellingen 013 en 015 verder te onderzoeken. Dit betreft een juridische aangelegenheid (zie uitbreiding opdracht).

## Bijlagen

Stukkenlijst partij 1 - [REDACTED]

Stuknummer:	Titel:
[1]	Cibor-Rapport
[2]	mail aangaande oproeping in verzoening
[3]	oproepingen in verzoening
[4]	gevolgschade

Totaal aantal stukken: 4

Stukkenlijst partij 2 - [REDACTED]:

Geen stukken ontvangen.

## Prestaties Deskundige

EXP2193008 - Jochen DE FAUW - mail@aaabouw.be - 0472/39.45.72

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

Zie kostenstaat in bijlage.

