

Architect-expert Paul De Maesschalck

B 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15 - Tel: (+32)033121498 - Gsm: (+32)0486877714 - pdm@arcopolo.com - www.arcopolo.com
BIC: KREDBEBB - IBAN: BE72 4085 0439 5116 – Provisierekening: BE78 4085 0595 4186 - Btw: BE 0635.235.677

Deskundigenverslag

2019.1462

Ondergetekende:

Architect-expert Paul De Maesschalck

gevestigd te 2390 Westmalle, St-Jozeflei, 15

rijksregisternummer: 57.10.15-383.46

ingeschreven op de tabel van de [Orde van Architecten](#), Provincie Antwerpen

lid van [NCDAB](#) & van [NAV](#)

beroepsrisicoverzekering bij de maatschappij [Protect](#) met polisnummer 00/N.02011

beëdigd gerechtsdeskundige opgenomen in het voorlopig [Nationaal Register van Gerechtsdeskundigen](#) met nr EXP2641632

Inzake:

Het vonnis van 24 juni 2019 van de **Rechtbank van 1^{ste} Aanleg van Antwerpen**, AR nr 19/2045/A, kamer AB12

Eisende partij:

Dhr Chet Bhatta

wonende te 2100 Deurne, Van Dynsestraat, 63

e-mailadres: bhatta282@hotmail.com

advocaat: Mter Thierry L'Allemand

gevestigd te 2000 Antwerpen, Britselei, 47-49, bus 1

e-mailadres: advocatenkantoor.lallemand@skynet.be

technisch raadgever: Arch Jean-Pierre Gakwaya

gevestigd te 2140 Borgerhout, Krugerplein, 17

e-mailadres: j_pg@live.be

Verwerende partij:

ebvba Raf Wood

gevestigd te 2100 Deurne, De Gilmanstraat, 31

ondernemingsnummer: 0660.932.858

e-mailadres: info@rafwood.be

advocaat: Mter Luc Leroy

gevestigd te 2000 Antwerpen, Amerikalei, 60

e-mailadres: luc.leroy@outlook.com

Opdracht:

- *na behoorlijke oproeping van de partijen en hun eventuele raadslieden, ter plaatse te gaan te 2110 Wijnegem, Ruggeveldstraat 8;*
- *na de partijen en hun raadslieden te hebben gehoord en kennis te hebben genomen van hun dossierstukken;*

naar aanleiding van zijn eerste plaatsbezoek ten aanzien van partijen en de rechtbank, zonder enige uitspraak omtrent verantwoordelijkheden, een globale schatting te maken van de waarde van het geschil en de daaraan gerelateerde kostprijs van het verdere onderzoek,

indien één van de partijen verder insisteert,

- *met betrekking tot de aannemingsovereenkomsten van 3 januari 2018 en 5 juli 2018:*
 - ◆ *de stand van de door bvba Raf Wood uitgevoerde werken te beschrijven;*
 - ◆ *een technisch advies te verlenen omtrent gebeurlijke vertragingen in de uitvoering van de overeengekomen werken en in voorkomend geval de oorzaak ervan te bepalen evenals de technische aansprakelijkheid;*
 - ◆ *een afrekening op te stellen tussen partijen.*
- *te pogen de partijen te verzoenen of te bewegen tot het sluiten van deelakkoorden;*
- *ter oplossing van het geschil alle vereiste vaststellingen te doen, een technisch advies te geven en te antwoorden op alle nuttige vragen van partijen.*



Inhoudsopgave:

Voorafgaande opmerkingen.....	3
Inwerkingstelling	3
Installatievergadering van 8 augustus 2019, om 14:00.....	4
Briefwisseling na de installatievergadering	5
Stand van de werken	7
Vertragingen in de werken.....	7
Afrekening tussen partijen	8



1

Voorafgaande opmerkingen

1.1

Er wordt aangenomen, dat de delen in de richting van de Rugeveldstraat als "Voor" worden omschreven en de daartegenoverliggende delen als "Achter", terwijl "Links" en "Rechts" moet gezien worden, staande voor het gebouw. Dit om gemakkelijker de verschillende punten te kunnen lokaliseren.

2

Inwerkingstelling

2.1

E-mail van 28 juni 2019 van Mter Leroy (stuk 1) met de melding dat ik aangesteld werd als gerechtsdeskundige en met de vraag of ik mijn opdracht kon aanvaarden. Hij voegde kopij van het vonnis van 24 juni 2019 in bijlage.

2.2

Brief van 28 juni 2019 aan de Rechtbank en aan partijen (stuk 2) om te melden dat ik mijn opdracht kon aanvaarden en om partijen te verzoeken de hen opgelegde provisie te consigneren ter Griffie vóór 9 juli 2019. Ik vroeg om het betalingsbewijs. Ik vroeg partijen om hun stukkenbundels en gaf mijn tarieven door. Tenslotte nodigde ik partijen uit om deel te nemen aan een Doodle-peiling om een datum te kunnen bepalen voor de installatievergadering.

2.3

E-mail van 1 juli 2019 van Mter Leroy (stuk 3) met de melding dat enkel 8 augustus 2019 voor hem en zijn cliënt paste.

2.4

Brief van 27 juni 2019, ontvangen op 1 juli 2019, van de Rechtbank (stuk 4) met in bijlage niet ondertekend afschrift van het vonnis van 24 juni 2019 (stuk 5) waarin ik werd aangesteld als gerechtsdeskundige.

2.5

Brief van 5 juli 2019 aan de Rechtbank en aan partijen (stuk 6) om hen uit te nodigen op de installatievergadering van 8 augustus 2019. Ik vroeg om bevestiging van aanwezigheid en moest partijen herinneren aan de hen opgelegde provisie.

2.6

E-mail van 5 juli 2019 van partij Raf Wood (stuk 7) met zijn bevestiging van aanwezigheid, waarna ik hen echter opnieuw moest wijzen op het verplicht tegensprekelijk karakter van de briefwisseling (stuk 8).

2.7

Brief van 5 juli 2019 van Mter L'Allemand (stuk 9) met zijn bevestiging van aanwezigheid. Even later stuurde hij een mailtje met in bijlage het betalingsbewijs van de door zijn cliënt geconsigneerde provisie (stuk 10). Ook partij Bhatta stuurde dit betalingsbewijs nogmaals door (stuk 11), waarna ik ook hem nogmaals moest wijzen op het verplicht tegensprekelijk karakter van de briefwisseling (stuk 12). Partij Bhatta verstuurde daarom zijn mailtje nogmaals met kopij aan de advocaten (stuk 13).

2.8

E-mail van 7 augustus 2019 van partij Bhatta (stuk 14) met de vraag of hij documenten moest meebrengen naar de installatievergadering van de volgende dag. Ik verwees hem naar zijn advocaat (stuk 15).

2.9

E-mail van 7 augustus 2019 van Arch Gakwaya (stuk 16) om ook zijn aanwezigheid te bevestigen.

2.10

E-mail van 8 augustus 2019 van Mter Leroy (stuk 17) met in bijlage zijn nota voor de deskundige.

3

Installatievergadering van 8 augustus 2019, om 14:00

3.1

Hierop waren aanwezig:

- voor partij Bhatta:
 - Dhr Chet Bhatta
 - Dhr Jagdish Bhatta, zoon
 - Mter Tatiana Depoortere, loco Mter Thierry l'Allemand
 - Arch Jean-Pierre Gakwaya

- voor partij Raf Wood:
 - Dhr Rafet Dibrani
 - Mter Luc Leroy

3.2

Na opname van de aanwezigheden herinnerde ik partij Raf Wood aan de ook aan hem opgelegde provisie van 1.000 €, waarvan ik nog steeds geen betaalbewijs mocht ontvangen, ondanks mijn herinnering van 5 juli 2019. Partij Raf Wood zou dit nakijken.

3.3

Vervolgens las ik mijn opdracht voor en vroeg en kreeg ik vrijstelling van formaliteiten vanwege beide partijen, die ook allebei hun stukkenbundels overhandigden (stukken 18 & 19).

3.4

Verklaringen van partij Bhatta

3.4.1

Mter Depoortere verklaarde dat het hier ging over de te betalen sommen. Partij Raf Wood zegt dat er nog een saldo open staat en partij Bhatta zegt dat er 128 € te veel betaald werd. Mter Depoortere verwees naar de betalingsbewijzen.

3.4.2

Omtrent de uitvoeringstermijn meldde Mter Depoortere dat Arch Gakwaya 1x een uitstel gunde aan partij Raf Wood. Die leverde ook de ruwbouw reeds voorlopig op. Hierbij waren er enkele opmerkingen, doch die werden in orde gebracht. Er blijkt wel een lek in het dak te zijn, doch dit valt dan onder de onderhoudstermijn.

3.4.3

Partij Raf Wood reageerde hierop door te melden dat hij geen weet heeft van een lek, maar voegde eraan toe dat hij niet meer op de werf was geweest sinds maart 2019.

3.5

Verklaringen van partij Raf Wood

3.5.1

Mter Leroy verklaarde dat er 2 contracten opgesteld werden: 1 voor de ruwbouw en 1 voor de afwerking. Zijn cliënt stopte echter met de werken omdat er voortdurend betalingsproblemen waren met partij Bhatta.

3.5.2

Begin maart 2019 is er dan een vergadering geweest waarbij de ruwbouw voorlopig opgeleverd werd.

3.5.3

Er kwam uiteindelijk een dagvaarding, waarna ik als gerechtsdeskundige aangesteld werd.

3.5.4

Mter Leroy stelde dat er als het ware een “foto” moest gemaakt worden van de huidige toestand, zodat een afrekening kan opgesteld worden.

3.5.5

Over een lek heeft zijn cliënt geen weet, zo herhaalde Mter Leroy, doch als dat diens verantwoordelijkheid is, dan zou hij dit oplossen.

3.6

Reacties van partijen

3.6.1

Er werd afgesproken dat Arch Gakwaya plans, details, lastenboek, werfverslagen, ... zou bezorgen.

3.6.2

Partij Raf Wood stelde de vraag of het gemelde lek hetzelfde was als dat van december 2018, want als dat zo is, dan is dat reeds in orde gebracht.

3.6.3

Verder meldde partij Bhatta dat in de vloer van de leefruimte een verkeerde isolatie geplaatst werd. Die zou verrekend worden door partij Raf Wood.

3.6.4

In de voortuin zitten de putten. De regenwaterput was te klein, wat door partij Raf Wood reeds gecompenseerd werd (± 2.000 €). De beerput zit scheef in de uitgraving. Die zit bevestigd op beton, maar toch dreef die nog op bij een hoge grondwaterstand.

3.6.5

Arch Gakwaya merkte op dat er nog balkons aan de gevels moesten gemaakt worden en verwees daarvoor naar de plans. Partij Raf Wood stelde dat dit nog niet uitgevoerd werd en dus ook nog niet gefactureerd werd.

3.7

Rondgang

3.7.1

Vervolgens maakte ik een volledige rondgang en maakte daarbij een reeks foto's, zodat een goed beeld gevormd kan worden van de huidige toestand.



3.8

Tenslotte gaf ik het pand vrij, zodat partij Bhatta verder kan.



4

Briefwisseling na de installatievergadering

4.1

E-mail van 12 augustus 2019 van Arch Gakwaya (stuk 20) met in bijlage de gevraagde stukken.

4.2

E-mail van 14 augustus 2019 van Mter Depoortere (stuk 21) met in bijlage nogmaals haar stukkenbundel.

4.3

E-mail van 20 augustus 2019 van Mter Leroy (stuk 22) waarin hij verwijst naar de werfverslagen en naar zijn stuk nr 26 waarbij zijn cliënt de toepassing van de boeteclausule betwistte.

4.4

Brief van 21 augustus 2019 aan de Rechtbank en aan partijen (stuk 23) om kort verslag uit te brengen van de installatievergadering en met zijn 1^{ste} inzichten:

4.4.1

Eerst gaf ik de link door, waarop de genomen foto's konden bekeken worden.

4.4.2

Daarna stelde ik dat het maken van een inschatting van de waarde van het geschil in dit stadium nog niet mogelijk was. Ik zou eerst een vorderingsstaat moeten opstellen aan de hand van de overgemaakte stukken en van de foto's om zo de waarde van de uitgevoerde werken te kunnen berekenen, waarna ik daar de facturatie en de betalingen tegenover moet stellen om zo een afrekening tussen partijen te kunnen opstellen.

4.4.3

Volgens partij Raf Wood moest er nog een bedrag van ± 120.000 € betaald worden en volgens partij Bhatta was er reeds een bedrag van ± 128 € te veel betaald. Daartussen zal wellicht het juiste saldo gesitueerd zijn.

4.4.4

Voor wat betreft de expertisekosten: het ging een tijdrovende bezigheid zijn om een vorderingsstaat op te stellen die beantwoordt aan de toestand ten tijde van de installatievergadering. Ik verwachtte daarom een totale expertisekost van **± 2.400 €** (BTW inbegrepen).

4.4.5

Ook meldde ik dat ik ondertussen de stukken van Arch Gakwaya ontving en dat ik mijn opdracht zou verder zetten na ontvangst van het betalingsbewijs van de provisie door partij Raf Wood. Tot op de dag van dit schrijven mocht ik dit nog steeds niet ontvangen.



4.5

E-mail van 21 september 2019 aan partij Raf Wood (stuk 24) om hen nogmaals te herinneren aan de hen opgelegde provisie. Ik moest nogmaals herhalen op 21 oktober 2019 (stuk 25).

4.6

E-mail van 3 november 2019 van partij Bhatta (stuk 26) met de vraag om een stand van zaken. Ik antwoordde dat ik nog steeds zat te wachten op het betalingsbewijs van partij Raf Wood en moest partij Bhatta ook nogmaals wijzen op het verplicht tegensprekelijk karakter van de briefwisseling.

4.7

E-mail van 8 november 2019 van Mter Leroy (stuk 28) met in bijlage het betalingsbewijs van de door zijn cliënt geconsigneerde provisie.

4.8

Brief van 21 november 2019 aan partijen (stuk 29) om bijkomende stukken op te vragen. Arch Gakwaya stuurde dezelfde dag nog enkele van deze stukken door (stuk 30).

4.9

Brief van 17 december 2019 aan de Rechtbank (stuk 31) om tussentijds verslag uit te brengen en om te verzoeken om een uitstel van 6 maanden. Ik vroeg partijen om hun akkoord, wat Mter Leroy me verleende (stukken 33 & 34).

4.10

E-mail van 17 december 2019 van Mter Leroy (stuk 32) met de melding dat er geen andere stukken meer voorhanden zijn.

5

Stand van de werken

5.1

Teneinde een zicht te krijgen op de stand van de door partij Raf Wood uitgevoerde werken stelde ik een vorderingsstaat op (zie bijlage 1), op basis van de offertes van deze laatste.

5.2

In de vorderingsstaat nam ik enkel de werken op die geheel of gedeeltelijk uitgevoerd werden. Het is zinloos om heel de lijst van nog niet uitgevoerde werken te gaan overtypen om ze dan allemaal op 0% vordering te moeten instellen.

5.3

De afbraakwerken (zoals vermeld op factuur nr 69 van 31 december 2017) voegde ik toe. De extra aanrekening van de containers meen ik niet te kunnen weerhouden. Dit hoort bij de afbraak en gezien die aangerekend werd voor een globale prijs meen ik dat het afvoeren van het puin hierin begrepen moet zijn.

5.4

Ook de volledige ruwbouw voegde ik toe, die voorlopig opgeleverd werd en dus afgewerkt was. Bij de meer- & minderwerken verreken ik echter wel het balkon en de balustrades, die nog niet uitgevoerd waren.

5.5

Ik kom zo op een totaal van uitgevoerde werken van **207.429,33 €** (BTW inbegrepen).

5.6

Als ik daar de lijst met facturen van partij Raf Wood tegenover stel dan kan berekend worden dat deze laatste reeds voor een totaal van 302.767,96 € (BTW inbegrepen) factureerde, wat dus **95.338,63 €** te veel is.

5.7

Ik zette daar ook de lijst met betalingen door partij Bhatta tegenover. In totaal betaalde hij een bedrag van 204.526,89 €, wat dus **2.902,44 €** te veel is.

6

Vertragingen in de werken

6.1

Het aannemingscontract voor de ruwbouw is van 3 januari 2018 en werd door partij Raf Wood ondertekend op 8 januari 2018.

6.2

Partij Raf Wood start onmiddellijk, zoals blijkt uit zijn factuur nr 1 van 9 januari 2018, waarbij foto's gevoegd werden van funderingswerken.

6.3

Er blijken dan solvabiliteitsproblemen te ontstaan bij partij Bhatta, waardoor hij de facturen niet tijdig betaalde. Eind maart 2018 werd daarom de werf stil gelegd door partij Raf Wood tot half mei 2018.

6.4

Het aannemingscontract voor de afwerking is van 5 juli 2018. Daarna begonnen echter opnieuw de betalingsproblemen van de zijde van partij Bhatta.

6.5

Partij Raf Wood voerde dan nog wat werken uit, doch begin december 2018 werden de werken opnieuw stil gelegd wegens wanbetaling tot eind februari 2019.

6.6

De ruwbouw werd toen afgewerkt en voorlopig opgeleverd, zoals blijkt uit het werfverslag van 6 maart 2019 van Arch Gakwaya.

6.7

Op 18 maart 2019 stelde Mter Leroy partij Bhatta in gebreke wegens wanbetaling.

6.8

Ik meen dus dat het niet aan partij Raf Wood kan verweten worden dat de werken langer duurden dan normaal, waardoor de oorzaak voor de vertraging in de werken bij partij Bhatta moet gezocht worden.

7

Afrekening tussen partijen

7.1

Zoals hiervoor reeds vermeld moet partij Raf Wood een saldo terugbetalen aan partij Bhatta van **2.902,44 €**.

8

Briefwisseling na het voorverslag

8.1

Brief van 10 januari 2020 aan de Rechtbank en aan partijen (stuk 35) met weergave van de link waar het voorverslag kon gedownload worden. Ik vroeg partijen om opmerkingen tot ten laatste op 10 februari 2020, waarna zij op mekaars opmerkingen konden repliceren tot ten laatste op 24 februari 2020. Ik wees partijen erop dat ik deze data strikt zou naleven. In bijlage voegde ik nog mijn tussentijdse staat van expertisekosten, ter info.

8.2

E-mail van 3 februari 2020 van Mter Leroy (stuk 36) met de vraag om een uitstel tot 5 maart 2020, wat ik toestond. Ik melde dat partijen dan op mekaars opmerkingen konden repliceren tot ten laatste op 19 maart 2020 (stuk 37). Mter Depoortere bevestigde daarna dat zij ook haar opmerkingen zou overmaken tegen 5 maart 2020 (stuk 40).

8.3

Brief van 5 februari 2020 van de Rechtbank (stuk 38) met in bijlage kopij van de beschikking van 3 februari 2020 (stuk 39) waarin mij een uitstel verleend werd tot 3 augustus 2020.

8.4

E-mail van 5 maart 2020 van Mter Leroy (stuk 41) met zijn opmerkingen op het voorverslag:

8.4.1

Eerst merkte Mter Leroy op dat volgens de boekhouding van zijn cliënt er nog facturen openstaan voor een totaal van 83.528,59 €. Hij benadrukte dat de 1^{ste} overeenkomst een bedrag van 136.437,70 € (exclusief BTW) beliep en dat hiervoor de volgende facturen werden opgemaakt:

- ◆ 9 januari 2018 - FAC/1: 41.000 € (exclusief BTW)
- ◆ 6 februari 2018 - FAC/9: 41.000 € (exclusief BTW)
- ◆ 15 maart 2018 - FAC/23: 41.000 € (exclusief BTW)
- ◆ 19 november 2018 - FAC/99: 13.643,77 € (exclusief BTW)

8.4.2

Hierdoor werd alles gefactureerd voor deze 1^{ste} overeenkomst, zo stelde Mter Leroy.

Dit klopt niet helemaal. Alles bijeengeteld bedragen deze 4 facturen een totaal van 136.643,77 € (exclusief BTW).

8.4.3

Verder verwees Mter Leroy naar de 2^{de} overeenkomst waar een totaal van werken werd overeengekomen van 106.982,50 € (exclusief BTW). Hiervoor werden de volgende facturen opgemaakt:

- ◆ 5 juli 2018 – FAC/65: 30.000 € (exclusief BTW)
- ◆ 29 augustus 2018 – FAC/80: 30.000 € (exclusief BTW)
- ◆ 6 maart 2019 – FAC/5: 30.000 € (exclusief BTW)

8.4.4

In bijlage voegde Mter Leroy nog de factuur van 5 maart 2020 – FAC/8 voor een totaal van 10.698,25 € (exclusief BTW), waardoor ook alles van de 2^{de} overeenkomst zou gefactureerd zijn.

Ook dit klopt niet. Deze 4 facturen samen geven een totaal van 100.698,25 € (exclusief BTW).

8.4.5

Vervolgens zou er een totaal verschuldigd zijn volgens Mter Leroy van 83.528,59 €. Hij verwijst daarvoor naar de boekhoudkundige stukken in zijn bundel.

Hoe Mter Leroy plots aan dit getal komt, wordt niet verduidelijkt. Ik hou me aan mijn berekeningswijze: vorderingsstaat, opgestelde facturen (BTW inbegrepen) en betalingen.

8.4.6

Verder werd opgemerkt dat er niet aan 6%, maar aan 21% BTW moet gerekend worden omdat de bouwheer nooit een verklaring heeft afgelegd dat de woning uitsluitend privé zou gebruikt worden.

Dit is een terechte opmerking. Het is een nieuwbouwwoning, dus 21% BTW. Ik pas dit aan.

Wel even op wijzen dat ook partij Raf Wood hier in de fout ging. Hij rekende op sommige facturen 6% BTW voor de afbraakwerken. Dit mag enkel als dit kadert in verbouwingswerken en er dus aan een bestaande woning van minstens 5 jaar oud een deel afgebroken en verbouwd wordt. Enkel in bepaalde steden (waar Wijnegem niet onder valt) is 6% BTW toepasbaar in het geval van nieuwbouw na afbraak van een bestaande woning, zoals dat hier het geval was.

8.4.7

Verder merkte Mter Leroy op dat in de oorspronkelijke offerte 2 toiletten voorzien werden, terwijl er een 3^{de} geplaatst moest worden. Er werd ook een centraal ventilatiesysteem type C geplaatst, behalve de motor, die niet geplaatst werd. Alle leidingen hiervoor werden wel geplaatst. Hij stelde dat het systeem voorzien werd voor een bedrag van 4.659 €, wat verminderd kan worden tot 3.500 € omwille van het ontbreken van de motor.

Ik kan dit bijtreden en pas dit aan in de vorderingsstaat en veronderstel dat het hier om bedragen exclusief BTW gaat.

8.4.8

Verder meldde Mter Leroy nog dat zijn cliënt ook de regenwaterpomp leverde, maar deze terug mee nam zodat die niet gestolen werd: kostprijs 3.500 €.

Als de pomp terug meegenomen werd, werd de levering ongedaan gemaakt en moet dit bedrag niet weerhouden worden in de vorderingsstaat.

8.4.9

Vervolgens overliep Mter Leroy de vorderingsstaat. Hij merkte daarbij op dat ik 50% van de sanitaire toestellen en toebehoren in aftrek nam, terwijl een wc-pot amper 30 € kost en ter plaatse aanwezig is. Hij vroeg waarom geen 100% weerhouden werd.

Ik heb alle woonvertrekken van de betreffende woning gefotografeerd en heb nergens sanitaire toestellen zien staan. Enkel de aan- en afvoerleidingen waren aanwezig.

8.4.10

Ook voor de vorstvrije dubbeldienstkraan werd 33% in aftrek genomen en ook hier werd de vraag gesteld waarom geen 100% werd weerhouden. Mter Leroy merkte daarbij op dat de leiding geplaatst werden en de kraantjes geleverd, doch dat zijn cliënt die niet meer kon plaatsen omdat hij niet op de werf toegelaten werd van de bouwheer.

Ik kon maar 1 van de 3 buitenkraantjes vaststellen, vandaar een vordering van slechts 33%. Als partij Raf Wood 1 kraantje kon plaatsen, waarom dan niet meteen alle 3? De beweerde leidingen voor de andere 2 kraantjes kon ik niet vaststellen. Ze zitten in elk geval niet klaar door de gevels.

8.4.11

Omtrent de cementgebonden dekvloeren, niet hechtend en gewapend werd ook weer opgemerkt waarom ik slechts 51% in mindering bracht en geen 100%.

Ik breng niets in mindering, maar reken uit wat er uitgevoerd werd, hoe ver het werk gevorderd is. Afgaande op de foto's werd slechts 44,22 m² van de voorziene 87,23 m² uitgevoerd, of 51%.

8.4.12

Verder stelde Mter Leroy dat zijn cliënt voor dit probleem reeds een korting gaf van 2.000 € en vroeg waarom er dan nog eens een bijkomend percentage moest afgetrokken worden.

Deze vergoeding gaat over de andere vloerisolatie, die geplaatst werd, niet over het feit dat er nog heel wat chappe moet geplaatst worden.

8.4.13

Omtrent de schakelaars en contactdozen werd opnieuw hetzelfde opgemerkt: 90% korting, waarom geen 100%. Alle onderdelen waren geleverd en moesten enkel nog vast geklikt worden, wat slechts 1 uur zou duren.

Het is duidelijk dat partij Raf Wood niet begrijpt wat een vorderingsstaat inhoudt. Ik heb geen 90% afgetrokken, maar wel 90% als uitgevoerd aangeduid van de betreffende post en hou dus 10% af van de voorziene prijs als nog uit te voeren. Ik verreken daarbij ook enkel wat uitgevoerd is en wat ik op de werf heb zien liggen. Ik heb geen elektrisch materiaal los zien liggen, dus is het niet geleverd.

8.4.14

Verder overliep Mter Leroy een aantal posten, die opgenomen werden in de offerte, maar niet in de vorderingsstaat opgenomen werden. Hij vroeg daar de reden voor.

Ik verwijst naar mijn punt 5.2.

8.4.15

Mter Leroy somt vervolgens een ganse lijst van werken op, die hij aanduidde als "niet geleverd".

Deze werken leveren dus een vordering van 0% en dus ook 0 € op, waardoor het geen zin heeft die allemaal in de vorderingsstaat te gaan overtypen.

8.4.16

Wel zitten er in deze lijst enkele werken, die wél geleverd en geplaatst werden, waaronder de tussendorpels. Zo stelde Mter Leroy.

Ik kon ter plaatse nergens tussendorpels zien liggen.

8.4.17

Hetzelfde geldt voor de wandbekleding.

Er was nog nergens een wandbekleding aanwezig in het pand.

8.4.18

Hetzelfde geldt ook voor de verluchtingsbuizen & beluchtingsventielen, de sanitaire drukleidingen en verwarmingslint.

De sanitaire drukleidingen staan in de vorderingsstaat. De verluchtingsbuizen niet. Die werden inderdaad geplaatst. Dit wordt verbeterd. Het verwarmingslint kon ik nergens zien zitten. De beluchtingsventielen werden niet geplaatst.

8.4.19

Ook de waterbehandelingsfilters werden geleverd en geplaatst, zo ging Mter Leroy verder.

Ook deze heb ik niet gezien.

8.4.20

De warmteregeling met toebehoren werd geleverd met de regenwaterput, zo ging Mter Leroy verder.

Met de warmteregeling bedoelt men de kamerthermostaat, de buitenvoeler, de verbinding met de verwarmingsketel, ... Dit was niet aanwezig en heeft niets te maken met de regenwaterput.

8.4.21

Een volgende punt waren elektriciteitskabels in vrije buitenlucht & inbouw kabelbuizen.

Ik heb geen kabels in de vrije buitenlucht gezien. De inbouw kabelbuizen voeg ik toe aan de vorderingsstaat. Die worden meestal tezamen met de riolering geplaatst, waardoor ik ervan uit kan gaan dat ze geplaatst werden.

8.4.22

Ook bewegingsdetectoren zouden reeds geplaatst zijn volgens Mter Leroy.

Die waren nergens te zien.

8.4.23

De bedrading voor de videfoon werd geplaatst, alsook voor de brandmelding.

Correct. Alle elektrische leidingen werden geplaatst. Ik verbeter dit.

8.4.24

Verder zou ook de buitenbekabeling van de telefoon, de distributie en het netwerk uitgevoerd zijn.

Ik heb die nergens zien binnen komen.

8.4.25

Mter Leroy besloot door voor te stellen om opnieuw ter plaatse te gaan om één en ander te verifiëren.

Dit kan niet meer na het overmaken van het voorverslag, tenzij partijen hierover akkoord zijn.



8.5

Brief van 5 maart 2020 van Mter L'Allemand (stuk 42) met zijn reacties op het voorverslag:

8.5.1

Eerst maakte Mter L'Allemand opmerkingen omtrent de door zijn cliënt betaalde sommen. Hij overliep de facturatie in chronologische volgorde.

8.5.2

Omtrent factuur nr 69 van 31 december 2017 voor een bedrag van 18.550 € stelde Mter L'Allemand dat dit de afbraakwerken betrof en dat zijn cliënt een deel ervan (1.050 €) contact betaalde aan partij Raf Wood.

In de vorderingsstaat werden blijkbaar niet de contante betalingen opgenomen, zoals die bewezen worden door partij Bhatta in zijn stukkenbundel (zijn stuk 3). Ik corrigeer dit.

8.5.3

Omtrent de facturen van de ruwbouw merkte Mter L'Allemand op dat die 136.437,70 € (exclusief BTW) kostte, of 165.089,62 € (BTW inbegrepen), wat in 3 schijven van 30% zou gefactureerd worden, of telkens 49.526,89 €. De resterende 10% zou gefactureerd worden als alles klaar was.

8.5.4

De 1^{ste} factuur van de ruwbouw bedroeg volgens Mter L'Allemand 49.525,89 € (BTW inbegrepen) en niet 49.610 €.

Op deze factuur staat nochtans onderaan een totaalbedrag van 49.610 € (BTW inbegrepen). Het is niet aan mij om dit bedrag te gaan veranderen omdat partij Raf Wood te veel zou gefactureerd hebben op dat ogenblik. Tenslotte wordt alles in de vorderingsstaat bijeen geteld en afgerekend ten opzichte van wat betaald werd.

8.5.5

Voor de 2^{de} factuur werd opnieuw een deel cash betaald.

8.5.6

De 3^{de} factuur zou volgens Mter L'Allemand 50.000 € (BTW inbegrepen) bedragen en werd in stukken en deels in cash betaald.

Deze factuur bedraagt wel degelijk ook bedrag van 49.610 € (BTW inbegrepen) en niet 50.000 €. Het is duidelijk waarom partij Bhatta er op de duur blijkbaar zelf niet meer aan uit kon: als bedragen van facturen foutief worden geregistreerd en dan facturen nog in stukjes en deels door overschrijving als via contante betalingen werden voldaan, dan wordt het een kluwen.

8.5.7

Voor de saldofactuur van 10% op de ruwbouw werd volgens Mter L'Allemand te veel betaald.

Dit wijst zichzelf uit via de vorderingsstaat.

8.5.8

Verder stelde Mter L'Allemand nog dat er nog een verdragingsvergoeding van 120 €/kalenderdag moet verrekend worden vanaf 1 november 2018.

Zie punt 6.

8.5.9

Omtrent de afwerkingswerken merkte Mter L'Allemand op dat die een totaal bedroegen van 106.982,50 € (exclusief BTW), dus 129.448,83 € (BTW inbegrepen). Ook hier zou in schijven van 30% gefactureerd worden en het saldo van 10% als alles klaar was. Ook hier gaf Mter L'Allemand op wat en hoe dit allemaal betaald werd.

8.5.10

Hierbij merkte Mter L'Allemand nog op dat er nog een terugbetaling zou volgen vanwege de foutieve vloerisolatie, waardoor een EPB-boete zou kunnen volgen, die ten laste van partij Raf Wood moet gelegd worden.

Hiervoor werd een minprijs van 2.000 € overeengekomen, wat verrekend werd in de vorderingsstaat.

8.5.11

Verder merkte Mter L'Allemand op dat zijn cliënt nooit de offerte van 17 oktober 2018 zou hebben goedgekeurd.

In het stukkenbundel van Mter Leroy zit kopij van een voor akkoord ondertekend exemplaar. Ik ben schriftexpert, zodat ik niet kan uitmaken of dit handteken al dan niet echt is. Ik ga ervan uit dat dit echt is.

8.5.12

Omtrent factuur 111 van 16 december 2018 merkte Mter L'Allemand op dat die niet aanvaard werd door zijn cliënt, noch door de architect, waardoor die niet geldig is. Hierbij werd dan ook nog eens de foute watertank gemonteerd, waardoor partij Raf Wood van deze foutieve factuur 2.500 € in mindering bracht.

De factuur is er en kan niet genegeerd worden. Ze komt in de lijst op de vorderingsstaat. Als dan blijkt dat er te veel gefactureerd werd, dan resulteert dit in een te crediteren totaalbedrag, waardoor deze niet aanvaarde factuur meteen gecorrigeerd wordt.

Voor de te kleine regenwaterput noteerde ik een vermindering van 500 € (exclusief BTW). Zie ook verder.

8.5.13

Omtrent factuur nr 5 van 6 maart 2019 stelde Mter L'Allemand dat zijn cliënt die nooit mocht ontvangen.

8.5.14

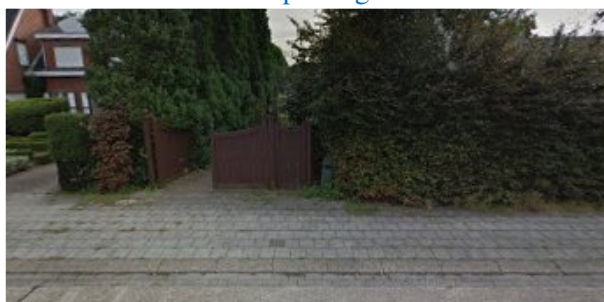
Verder meldde Mter L'Allemand dat zijn cliënt zelf de raamtabletten betaalde voor een bedrag van 2.300 €.

Ik veronderstel dat dit inclusief BTW is en voeg het toe aan de vorderingsstaat.

8.5.15

Verder merkte Mter L'Allemand nog op dat de architect in zijn werfverslag van 20 maart 2019 stelde dat de poort van de woning kapot is en dat die door de aannemer vergoed moet worden.

Voor zover ik kan zien op Google Streetview was dit in september 2013 een poort in tropisch hardhout, met een zijpoortje voor voetgangers, in goede staat. Ik raam dit op een kostprijs van 5.500 € (exclusief BTW) en voeg dit toe aan de vorderingsstaat.



8.5.16

Omtrent de vertraging in de werken merkte Mter L'Allemand nog op dat er fouten werden gemaakt en zaken niet conform de uitvoeringsplannen uitgevoerd werden, wat blijkt uit de werfverslagen. Deze vertragingen zouden niet het gevolg zijn van niet-tijdige betalingen. Bij wijze van voorbeeld verwees Mter L'Allemand naar het stilleggen van de werken in maart 2018, terwijl er op 28 maart 2018 nog een betaling van 20.000 € werd gestort door zijn cliënt.

Ik maak een overzicht waarbij de data van de facturatie tegenover de data van de betalingen worden gezet. Zie verder.

8.6

E-mail van 6 maart 2020 van Mter Leroy (stuk 43) met de vraag om een termijn van 2 weken om te kunnen reageren op de opmerkingen van partij Bhatta. Hij vroeg ook nogmaals om een extra expertisevergadering.

8.7

E-mail van 6 maart 2020 aan Mter Leroy (stuk 44) om te verwijzen naar mijn mailtje van 6 februari 2020 waarin ik partijen de kans gaf te repliceren op mekaars opmerkingen tot 19 maart 2020. Ik stelde ook dat een nieuwe expertisevergadering van het voorverslag enkel kon mits akkoord van beide partijen.

8.8

E-mail van 17 maart 2020 van Mter Leroy (stuk 45) met de vraag om een uitstel tot 13 april 2020 omwille van de Corona-crisis. Ik gaf mijn akkoord (stuk 46).

8.9

E-mail van 13 april 2020 van Mter L'Allemand (stuk 47) om op zijn beurt om uitstel te vragen tot 27 april 2020, waarmee Mter Leroy akkoord ging (stuk 48). Ik bevestigde dit uitstel (stuk 49).

8.10

Brief van 3 juni 2020 van Mter L'Allemand (stuk 50) met zijn replieken op de opmerkingen van partij Raf Wood:

8.10.1

Eerst betwiste Mter L'Allemand dat er nog facturen zouden open staan voor een totaal van 83.528,59 € door te stellen dat zijn cliënt in het totaal 252.508,50 € betaalde, wat te veel zou zijn.

[Dit zal blijken uit de correctie van de vorderingsstaat. Zie verder.](#)

8.10.2

Verder merkte Mter L'Allemand op dat de BTW 6% is en dat partij Raf Wood via verschillende wegen meer geld tracht te verkrijgen.

[Het toe te passen BTW-percentage is 21%. Zie ook hiervoor.](#)

8.10.3

Omtrent de vergelijking van de vorderingsstaat met de opgemaakte offertes en contracten merkte Mter L'Allemand op dat van de sanitaire toestellen en toebehoren eerder slechts 25% geleverd werd. Buiten de wc's werd er verder bijna niet geleverd of geïnstalleerd, zo stelde hij. Ook werd er geen enkele kraan geleverd.

[Op de linker zijgevel, achteraan, staat een dubbeldienstkraantje.](#)

8.10.4

Verder stelde Mter L'Allemand dat er enkel kabels voor de stopcontacten getrokken werden, maar dat er geen schakelaars of plaatjes geplaatst werden.

[Dit klopt. Zo werd dit ook opgenomen in de vorderingsstaat.](#)

8.10.5

Omtrent de ruwbouwfase merkte Mter L'Allemand op dat die in de vorderingsstaat als compleet wordt beschouwd, terwijl er in de onderbouw een aantal zaken nog niet afgewerkt werden, zoals de regenwaterput, de pomp en toebehoren, de deksels en de aansluitingen, wat voor een bedrag staat van 6.880,94 €, die uitgevoerd werden door een 2^{de} aannemer.

[Ik vervang in de vorderingsstaat de vergoeding voor de regenwaterput door voormeld bedrag als niet uitgevoerde werken.](#)

8.10.6

Ook werden de borstweringen niet uitgevoerd voor een totaal van 1.084,20 €, wat door partij Raf Wood bevestigd werd.

Dit werd opgenomen in de vorderingsstaat.

8.10.7

Omtrent de lijst van niet opgenomen posten in de vorderingsstaat merkte Mter L'Allemand verschillende punten op. Ik vermeld enkel die, die afwijken ten opzichte van het voorgaande.

8.10.8

De wandbekleding zou geplaatst zijn volgens Mter L'Allemand.

Ik heb dit echter nergens gezien. Het betreft hier wandtegels, dus niet de bepleisteringen. Wellicht verwacht partij Bhatta dit met de term wandbekleding.

8.10.9

De verluchtingsventielen zouden ook geplaatst zijn.

Dit heb ik evenmin gezien ter plaatse.

8.10.10

De waterbehandelingsfilters werden geplaatst.

Ik neem dit op in de vorderingsstaat.

8.10.11

Het verwarmingslint zou geplaatst zijn.

Ik neem dit op in de vorderingsstaat. Dit is niet per se op het zicht waarneembaar.

8.10.12

De elektriciteitskabels in de vrije buitenlucht en inbouw kabelbuizen werden geplaatst.

Idem.

8.10.13

De telefoonaansluiting was niet uitgevoerd. Dit heeft partij Bhatta zelf moeten doen, zo meldde Mter L'Allemand nog.

Dit zit dan ook niet in de vorderingsstaat.

8.10.14

De kabeldistributie werd deels gedaan en de netwerkbekabeling en de bekabeling voor de brandmelding werd gedaan, maar zijn niet zichtbaar.

In de vorderingsstaat is dan ook enkel sprake van de binnenbekabeling voor deze posten.

8.10.15

De overige posten, die door partij Raf Wood als niet geleverd werden aangeduid zouden in de vorderingsstaat moeten opgenomen worden als 0% vordering.

Zie ook hiervoor. Het heeft geen zin om al die 0%-posten te gaan overtypen. Ze maken toch geen deel uit van het vorderingsbedrag van partij Raf Wood.

8.10.16

Verder stelde Mter L'Allemand dat de binnenbepleisteringen werden uitgevoerd exclusief de plafondbepleistering.

Tijdens de rondgang kon ik wel degelijk plafondbepleistering vaststellen. Zie de fotoreportage.

8.10.17

Verder somde Mter L'Allemand op dat het sanitair warm water en de gasinstallaties werden uitgevoerd, doch niet gaswandketel, noch de schoorsteen.

Dit werd zo reeds genoteerd in de vorderingsstaat.

8.10.18

Ook stelde hij dat het binnennet van de elektriciteit werd uitgevoerd, doch niet de schakelaars, contactdozen, bel & parlofoon, branddetectie & alarmsystemen.

De schakelaars en stopcontacten werden wel degelijk geplaatst, behalve de afdekkapjes en -plaatjes.

8.10.19

Omtrent de schilderwerken merkte Mter L'Allemand op dat dit wel in de offerte van partij Raf Wood staat, doch dat hij dit niet zou uitvoeren.

Het staat dan ook niet in de vorderingsstaat vermeld.

8.10.20

Ook van de omgevingswerken werd niets uitgevoerd.

Ook dit staat niet in de vorderingsstaat opgenomen.



9

Herziening vorderingsstaat

9.1

Door toedoen van de opmerkingen van partijen moet ik mijn vorderingsstaat herzien.

9.2

Het toe te passen BTW-percentages moet 21% in plaats van 6%.

9.3

Er werd 1 toilet meer geleverd en het centrale verluchtingssysteem type C werd nog geplaatst zonder de motor voor een bedrag van 3.500 €.

9.4

De verluchtingsleidingen werden ook geplaatst, alsook de inbouw kabelbuizen van de elektriciteit en de bedrading van de videfoon en van de brandmelding.

9.5

In de vorderingsstaat moeten ook de contante betalingen van partij Bhatta nog opgenomen worden, zoals blijkt uit het stukkenbundel van deze laatste. Dit is echter geen sinecure. In het stuk 3 van partij Bhatta zitten andere versies van de facturen van partij Raf Wood. Zo wordt melding gemaakt van factuur nr 9 van 6 februari 2018 voor een totaal bedrag van 49.526,89 €, terwijl in het stukkenbundel van partij Raf Wood dezelfde factuur voorkomt met een totaalbedrag van 49.610 €. In de verklaring van partij Raf Wood van 15 maart 2018 staat dan weer dat de totale factuur nr 9 voor een totaal van 49.526,89 € volledig werd betaald door partij Bhatta.

9.6

Ook van factuur nr 23 van 15 maart 2018 is sprake van een bedrag van 49.526,89 €, doch in het stukkenbundel van partij Raf Wood zit een versie met een totaalbedrag van 49.610 €. Gezien het 1^{ste} bedrag nergens wordt bevestigd hou ik me dus aan het 2^{de} bedrag.

9.7

Verder werd in het stuk 3 van partij Bhatta melding gemaakt van factuur nr 65 van 5 juli 2018. Dit is niet enkel opgesteld op naam van een andere cliënt, de bvba Dehem, doch handelt ook duidelijk niet over het betreffende pand van partij Bhatta. Ik neem deze factuur dan ook niet op in deze vorderingsstaat.

9.8

Over de betaling van factuur nr 69 van 31 december 2017 voor de afbraakwerken wordt niet gesproken. Ik veronderstel dat dit volledig betaald werd.

9.9

Op het overzicht van stuk 3 van partij Bhatta is ook sprake van een betaling einde maart 2018 van 3.500 €. Ik vind hier echter geen bewijzen van, waardoor ik dit niet kan weerhouden. Dit overzicht is ook niet volledig: de betaling van 11 november 2018 ontbreekt.

9.10

De door partij Bhatta zelf betaalde raamtabletten aan 2.300 € (BTW inbegrepen) moeten nog in mindering gebracht worden.

9.11

De houten poort moet vervangen worden en wordt in mindering gebracht van het aannemingsbedrag: 5.500 € (exclusief BTW).

9.12

Onder de ruwbouw moet een bedrag van 6.880,94 € in mindering gebracht worden voor het niet uitvoeren van de regenwaterput, de pomp met toebehoren, de deksels en de aansluitingen. De compensatie voor de te kleine regenwaterput komt dan te vervallen.

9.13

De waterbehandelingsfilters en het verwarmingslint moeten ook opgenomen worden in de vorderingsstaat, alsook de elektriciteitskabels in de vrije buitenlucht en in kabelbuizen.

9.14

Door dit alles kom ik op een totaal verwezenlijkt bedrag van 183.957,60 € (exclusief BTW), of **222.588,70 €** (BTW inbegrepen).

9.15

Partij Raf Wood factureerde een totaal bedrag van 302.684,85 € (BTW inbegrepen), wat **80.096,15 €** te veel is. Dit moet gecrediteerd worden.

9.16

Partij Bhatta betaalde een totaal bedrag van 233.958,44 €, wat **11.369,74 €** te veel is. Dit moet door partij Raf Wood terugbetaald worden.

10**Herziening overschrijdingsvergoeding****10.1**

Volgens partij Bhatta zouden de facturen van partij Raf Wood wel degelijk telkens tijdig betaald zijn, waardoor de overschrijding van de uitvoeringstermijn niet aan hem zou liggen.

10.2

Ik maakte een overzicht, waarbij ik de data van de facturatie tegenover de data van de betalingen zette (zie bijlage).

10.3

In dit overzicht is te zien dat partij Bhatta de facturen meestal in stukjes betaalde en er maximaal 50 dagen over deed voor factuur nr 23 van 15 maart 2018. Voor de facturen nrs 9, 80 & 90 werden er 20 tot 44 dagen over gedaan. Enkel factuur nr 1 werd onmiddellijk betaald. Van factuur nr 69 heb ik geen betalingsgegevens.

10.4

Er werd in de aannemingsovereenkomst geen betalingstermijn overeen gekomen tussen partijen. Een betalingstermijn van 1 tot 2 maanden moet aanzien worden als normaal, mijns inziens. Daar gaat partij Bhatta niet buiten, behalve dan voor de niet betaalde facturen.

10.5

Partij Raf Wood stelde dat hij de werken moest stil leggen eind maart 2018 wegens wanbetaling. Dit klopt echter niet. Op 15 maart 2018 werd factuur nr 9 betaald en was factuur nr 23 nog maar 2 weken oud en werd er op 28 maart 2018 een 1^{ste} deel van betaald door partij Bhatta. De werken werden toen dus onterecht stil gelegd tot half mei 2018.

10.6

Ook werden de werken nogmaals stil gelegd van begin december 2018 tot eind februari 2019. Factuur nr 99 was toen amper 2 weken oud. Partij Bhatta had toen reeds meer betaald dan wat er in het totaal betaald zou moeten worden volgens mijn vorderingsstaat. Ik meen dus dat ook deze stillegging van de werken onterecht was.

10.7

Op 6 maart 2019 werd de ruwbouw voorlopig opgeleverd. Hierbij is er nergens sprake van een boete voor termijnoverschrijding. Er werd ook geen proces-verbaal van voorlopige oplevering opgesteld. Of dit dan effectief als een voorlopige oplevering moet aanzien worden is een juridische kwestie, die ik aan de wijsheid van de Rechtbank moet overlaten.

10.8

Er werd overeengekomen dat de ruwbouwwerken zouden afgewerkt worden tegen 23 april 2018. Wanneer de ruwbouw klaar was is niet duidelijk. In het werfverslag van 27 juni 2018 werd vermeld dat partij Raf Wood bezig was met het gevelmetselwerk, wat onder de ruwbouw valt.

10.9

De aannemingsovereenkomst voor de afwerking werd afgesloten op 5 juli 2018, waarin werd overeengekomen dat deze werken zouden starten op 1 augustus 2018. De 1^{ste} voorschotfactuur voor dit deel werd opgesteld op 29 augustus 2018.

10.10

Ik veronderstel dus dat de ruwbouw klaar was toen de overeenkomst voor het 2^{de} deel werd afgesloten op 5 juli 2018, waarbij partij Bhatta blijkbaar geen probleem had met de langere uitvoeringstermijn van 2,5 maand extra voor de ruwbouw. Zoniet, zou hij geen nieuw contract getekend hebben met partij Raf Wood.

**10.11**

De afwerking zou klaar zijn tegen 1 november 2018. Dit was ten tijde van de installatievergadering van 8 augustus 2019 nog steeds niet het geval. Ik gaf toen het pand vrij, zodat partij Bhatta verder kon werken met een derde.

10.12

Er werd overeengekomen dat in geval van termijnoverschrijding er een vergoeding van 120 €/kalenderdag zou verrekend worden. Tussen 1 november 2018 en 8 augustus 2019 zitten 281 dagen. Dit betekent een boetebedrag van $120 \times 281 = \underline{\underline{33.720 \text{ €}}}$.



11

Besluit

11.1

Ik riep partijen behoorlijk op en ging ter plaatse in het betreffende pand. Ik nam kennis van de stukkenbundels van partijen en aanhoorde hen, wat ik weergeef in dit verslag.

11.2

Naar aanleiding van de installatievergadering rapporteerde ik aan de Rechtbank omtrent de globale schatting van de waarde van het geschil en de daaraan gerelateerde kostprijs van het verder onderzoek. Partijen gaven aan om de expertise verder te zetten.

11.3

In dit verslag geef ik een stand van zaken van de werken door partij Raf Wood en stelde een afrekening op tussen partijen. Dit resulteert in een door partij Raf Wood te crediteren saldo van **80.096,15 €** (BTW inbegrepen) en een door partij Raf Wood terug te betalen saldo van **11.369,74 €**.

11.4

Ook geef ik in dit verslag de behandeling van de termijnoverschrijding weer, wat resulteert in een door partij Raf Wood terug te betalen vergoeding van **33.720 €**.

11.5

Partijen verzoenen bleek onmogelijk gezien de standpunten in de afrekening, die veel te ver uit mekaar lagen.

11.6

Tenslotte beantwoordde ik alle nuttige vragen van partijen.



Dit deskundig eindverslag werd opgesteld op 27 juli 2020 te Westmalle.

Paul De Maesschalck,
architect-expert,



NRG-nr: EXP2641632