

Nr. 31.733

SCHEIDSRECHTERLIJK VONNIS

ter zake van een geschil in kort geding tussen

1. de vereniging VvE H.,
alsmede de volgende van haar leden:
 2. a) de heer W. A.
b) mevrouw E. K.,
 3. a) de heer M. B.
b) mevrouw A. S.,
 4. de heer W. B.,
 5. a) de heer R. D.,
b) mevrouw S. C.,
 6. a) de heer P. B.,
b) mevrouw A. M.,
 7. de heer R. S.,
- hierna gezamenlijk aan te duiden als "VvE",

e i s e r s,

gemachtigden: mrs. J. Otten en M.J. Elenbaas,
advocaten te Amsterdam,

en

de stichting K.,
hierna te noemen "de woningstichting",

v e r w e e r s t e r,

gemachtigden: mrs. H.C. Leemreize en S. Vaziri,
advocaten te Amsterdam.

HET SCHEIDSGERECHT

1. De ondergetekende, M.G.H. ZEILLEMAKER, lid-deskundige van het College van Arbiters van de Raad van Arbitrage voor de Bouw, is door de voorzitter van deze Raad overeenkomstig de statuten van de Raad benoemd tot enig scheidsmans in dit geschil. De ondergetekende heeft zijn benoeming schriftelijk aanvaard. Bij brief d.d. 14 september 2009 is daarvan mededeling gedaan aan partijen, waarbij tevens is aangegeven dat door de voorzitter van de Raad verlof is verleend tot behandeling van het geschil als kort geding. Overeenkomstig de statuten van de Raad is aan het scheidsgerecht toegevoegd mr. F.J.C.A. Brands, secretaris van de Raad.

HET VERLOOP VAN DE PROCEDURE

2. Voor de loop van het geding wordt verwezen naar de volgende stukken:
 - het inleidende verzoekschrift d.d. 11 september 2008, op dezelfde dag bij de Raad binnengekomen, met producties 1 tot en met 37;

- de brief namens de VvE d.d. 2 oktober 2009, met producties 38 tot en met 40;
 - de brief namens de VvE d.d. 5 oktober 2009, met productie 41;
 - een namens de woningstichting overgelegde productie, door haar genummerd als 38;
 - de pleitnotities van mrs. Otten en Elenbaas;
 - de pleitnotities van mrs. Leemreize en Vaziri, met bijlagen;
 - een ter zitting op verzoek van arbiter overgelegde detailtekening van de dakconstructie, opgesteld door de heer R.H. van BDA Dakadvies B.V. (hierna: BDA);
 - een fotoboek, overgelegd namens de VvE.
3. De mondelinge behandeling van het onderhavige geschil heeft plaatsgevonden op woensdag 7 oktober 2009.
4. In het kader van de mondelinge behandeling heeft vanwege de hierna onder 18 te noemen reden geen bezichtiging van het werk plaatsgevonden.

DE GRONDEN VAN DE BESLISSING

de bevoegdheid

5. De bevoegdheid van de ondergetekende tot beslechting van het onderhavige geschil bij scheidsrechterlijk vonnis staat onbetwist tussen partijen vast. Zij berust op artikel 15 van de tussen partijen tot stand gekomen koop-/aannemingsovereenkomst waarin een arbitraal beding is opgenomen dat verwijst naar de Raad en zijn statuten.

de feiten

6. Tussen partijen staat het volgende vast:
- a. De hiervoor genoemde leden van de VvE hebben in de periode eind 1998/begin 1999 met de woningstichting een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de bouw van het appartementencomplex "H." en de koop van een appartement in dit complex, gelegen aan de H. te A..
 - b. De woningstichting is zelf ook lid van de VvE, nu zij eigenaar is van 22 sociale huurwoningen en een gemeenschappelijke ruimte in het complex.

- c. Artikel 10 van de genoemde koop-/aannemingsovereenkomst verklaart de garantie- en waarborgregeling van de stichting Garantie Instituut Woningbouw van toepassing; artikel 16 van de genoemde koop-/aannemingsovereenkomst verklaart de Algemene voorwaarden voor de koop-/aannemingsovereenkomst voor appartementsrecht(en) uit 1992 van toepassing. Artikel 16 van die voorwaarden bepaalt op zijn beurt:
1. onverminderd zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 15, lid 1 garandeert de ondernemer rechtstreeks ingevolge deze voorwaarden het gebouw casu quo de privégedeelten gedurende zes maanden na de datum van oplevering tegen de daarin aan de dag getreden tekortkomingen (...)
 2. Na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode is de ondernemer niet meer aansprakelijk voor tekortkomingen aan het gebouw casu quo de privégedeelten (...)
 - b. tenzij het gebouw casu quo het privégedeelte of enig onderdeel daarvan een ernstig gebrek heeft (...)
 3. Een gebrek is slechts als ernstig gebrek als bedoeld in lid 2 van dit artikel onder b. aan te merken indien het de hechtheid van de constructie of een wezenlijk onderdeel daarvan aantast of in gevaar brengt, hetzij het gebouw casu quo het privégedeelte ongeschikt maakt voor zijn bestemming. (...)
 5. De rechtsovereenkomst uit hoofde van een ernstig gebrek is niet ontvankelijk, indien zij wordt ingesteld na verloop van twintig jaar na de in het eerste lid van dit artikel genoemde periode.(...)”
- d. Het appartementencomplex is uitgevoerd met een hellend dak, voorzien van geprofileerde aluminium gefelste dakbanen.
- e. De algemene ruimten (waaronder het dak) zijn op 22 november 2000 opgeleverd.
- f. Er heeft zich een groot aantal lekkages via het dak voorgedaan, waarna steeds gepoogd is die te herstellen.
- g. In september 2007 zijn verbouwwerkzaamheden uitgevoerd in het appartement aan de V.H. 305 (onderdeel uitmakend van het complex H.). Daarbij zijn lekkages geconstateerd in de spouwen van de buitengevels. De VvE heeft hierop BDA opdracht gegeven onderzoek te doen naar het dak, hetgeen resulteerde in een voorlopig rapport van 17 september 2007. In haar definitieve rapport van 6 december 2007 komt BDA – kort gezegd – tot de volgende bevindingen en conclusies:
1. De kilgoten en de goten aan de voet van de dakhelling zijn structureel lek. De bevestigingsclips waarmee de felsbanen zijn vastgezet perforeren de onderliggende bitumen dakbedekking. Door deze perforatie dringt water door naar de betonnen onderdakconstructie.

2. Het aluminium felsdak is plaatselijk niet overal goed bevestigd aan de onderconstructie, omdat de schroeven van de bevestigingsclips niet geheel door de isolatie in het beton zijn bevestigd. BDA twijfelt of het dak voldoende windbestendig is.
3. Bij de dakdoorvoeren zijn meerdere lekkages geweest, de daksparringen zijn niet op de juiste manier uitgevoerd.
4. De aansluiting van het zetwerk op de opstand van de galerijplaten is niet waterdicht. Via de kitvoegen en stuiknaden van het zetwerk infiltreert vocht via de gevelconstructie naar de appartementen.
5. De kitvoegen tussen de stuiknaden van de galerijplaten zijn soms lek. Via deze aansluitingen infiltreert vocht en worden lekkages veroorzaakt in de lager gelegen woningen.
6. Door een beperkte opstand bij de dakterrassen en een te kleine capaciteit van de hemelwaterafvoeren kan vocht ter plaatse van de puien de woningen binnendringen;
- h. De woningstichting heeft T. B.V. (hierna T.) gevraagd een second opinion te geven op het door BDA opgestelde rapport. In een door T. opgesteld rapport van 20 oktober 2008 worden de conclusies van BDA onderschreven.
- i. Tussen partijen hebben vanaf september 2007 veelvuldige contacten plaatsgevonden om tot een oplossing voor de vochtproblematiek in het appartementencomplex te komen.
- j. BDA heeft op 14 april 2009 nog in een aanvullend rapport gemeld dat het vrijwel zeker is dat over de gehele breedte van de dakgoten vocht in de dakconstructie is ingesloten en dat de beste oplossing is om het gehele dakbedekkingssysteem te vervangen.
- k. Op basis van het rapport van BDA van 6 december 2007 heeft H. BV op 19 mei 2009 een werkschema opgesteld om het dak te herstellen.

de vordering

7. De VvE vordert, na vermeerdering van haar eis ter gelegenheid van de mondelinge behandeling, dat de ondergetekende bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:
 - I. woningstichting veroordeelt om - met inachtneming van de rapporten van BDA van 17 september 2007 en 6 december 2007 en de door de (leden van

de) VvE gesloten koop-/aannemingsovereenkomst(en) en de daarbij behorende contractstukken - alle in het dak en in de appartementen van het complex H. te A. tot (mogelijk) lekkages leidende gebreken en tekortkomingen (inclusief met name de (kil)goten en de felsbanen) alsmede alle zich aldaar bevindende, en tot onvoldoende windvastheid leidende gebreken en tekortkomingen, naar de eis van goed en deugdelijk werk te herstellen conform de werkplanning van H. BV van 19 mei 2009, welke onder meer erin voorziet dat de herstelwerkzaamheden aan het dak gereed zijn binnen maximaal 49 werkbare dagen, althans binnen een door de ondergetekende in goede justitie te bepalen termijn na de datum van het te dezen te wijzen vonnis, op straffe van een dwangsom van € 5.000,00 voor iedere dag of deel van de dag dat de woningstichting in strijd handelt met deze

veroordeling;

II. De woningstichting veroordeelt om alle ter plaatse van het dak en de appartementen aanwezige (gevolg)schade (inclusief met name de schade als omschreven in het rapport van BDA van 14 april 2009) naar de eis van goed en deugdelijk werk te herstellen binnen maximaal 60 werkbare dagen, althans binnen een door de ondergetekende in goede justitie te bepalen termijn, na datum van het te dezen te wijzen vonnis, op straffe van een dwangsom van € 5.000,= voor iedere dag of deel van de dag dat de woningstichting in strijd handelt met deze veroordeling;

III. De woningstichting veroordeelt tot betaling van € 35.032,31 ter zake de door de VvE gemaakte deskundigenkosten;

IV. De woningstichting veroordeelt in de kosten van deze procedure, een tegemoetkoming in de kosten van rechtstbijstand van de VvE inbegrepen.

8. De VvE legt aan haar vordering ten grondslag dat de woningstichting op grond van de met haar gesloten overeenkomst gehouden is voor deugdelijk herstel zorg te dragen en dat zij daartoe inmiddels alle gelegenheid heeft gehad. Voorts zou de woningstichting toezeggingen hebben gedaan om tot goed en deugdelijk herstel over te gaan.

het verweer

9. De woningstichting heeft de vorderingen van de VvE weersproken. Kort gezegd doet zij een beroep op verjaring, betwist zij dat zij de gehele kosten van herstel dient te dragen en stelt zij dat het dak ook op een andere,

goedkopere wijze kan worden hersteld. Tenslotte weerspreekt zij (met uitzondering van de rapportages door BDA) de noodzaak en de hoogte van de door de VvE gemaakte kosten van advies. De woningstichting concludeert dan ook tot het uitvoerbaar bij voorraad afwijzen van de vorderingen van de VvE, met veroordeling van de VvE in de kosten van de procedure, daarin begrepen de kosten van rechtsbijstand aan de zijde van de woningstichting.

de beoordeling van het geschil

10. De spoedeisendheid van dit geschil staat, als niet betwist, vast.

Het dak, de toestand en het herstel daarvan

11. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling is nog eens gebleken dat de woningstichting en haar deskundige (voormelde heer J.), de conclusies van BDA met betrekking tot de dakconstructie geheel onderschrijven en dat tussen partijen niet in geschil is, dat algehele vervanging van de dakbedekking de enig aangewezen vorm is om tot deugdelijk en definitief herstel van het dak te geraken. Tussen partijen is ten aanzien van het dak daarmee feitelijk alleen in geschil voor wiens rekening de herstelkosten dienen te komen. In dat kader overweegt arbiter het volgende over de toestand van het dak.
12. Uit het door de woningstichting in het geding gebrachte rapport van T. blijkt dat er nog voor de eerste oplevering twijfels zijn geweest over de kwaliteit van het betreffende dak. Reeds voor de oplevering heeft BDA het dak bekeken en aanbevelingen gedaan. Die aanbevelingen zijn, zo is in 2007 gebleken, in ieder geval niet volledig opgevolgd. T. komt naar aanleiding van een locatiebezoek van eind september 2008 verder tot de conclusie dat de details niet als voorgeschreven zijn uitgevoerd: op de isolatie onder het felsdak is een bitumendakbedekking aangebracht, waardoor vocht dat in de isolatie doordringt opgesloten raakt in de constructie. Het voordeel van het felsdaksysteem (dakopen) wordt daardoor tenietgedaan. Uit de toegepaste detaillering volgt daarnaast dat water, dat zich ophoopt in de goot, niet over de dakrand, maar in de dakconstructie loopt. Normaal is dat geen probleem, maar omdat de (clip)verbindingen van het felsdak hier de bitumineuze dakbedekking perforeren, kan vocht de constructie binnendringen.

13. Gebleken is verder dat de goten en kilgoten structureel lek zijn. Aan die goten hebben verschillende reparatiewerkzaamheden plaatsgevonden (op een ter gelegenheid van de mondelinge behandeling getoonde video zijn plaatsen te zien waar tot vier bitumineuze lagen over elkaar zijn geplakt), maar tot een deugdelijk en definitief resultaat hebben die reparaties niet geleid, waardoor de problemen met de goten en de kilgoten zijn blijven bestaan. Verder staat vast dat de clips (ter bevestiging van de felsbanen) niet overal in de betonnen dakconstructie zijn bevestigd.
Door BDA zijn steekproefsgewijs insnijdingen gemaakt in het dak en de dakgoten. Daaruit is gebleken dat er vocht aanwezig is tussen de dakisolatie en de dakbedekking en dat de isolatie zelf extreem vochtig c.q. verzadigd is. Tevens is het betonnen onderdak vochtig. Ook daarvan zijn arbiter beelden getoond.
14. Uit de rapporten van BDA en T., de aan arbiter getoonde beelden en detaillering van het dak volgt dat vocht structureel binnendringt en blijft binnendringen in de dakconstructie. Doordat de bevestigingsclips van de felsdaken de dampremmende bitumineuze laag perforeren, is de dakisolatie verzadigd geraakt, waardoor het vocht verder zijn weg vervolgt in het betonnen onderdak en het inmiddels ook zijn weg in de gevelconstructie aan het zoeken is. Dat de gevelconstructie daardoor zal worden aangetast, is bepaald niet uit te sluiten. Nu bovendien de felsbanen niet overal aan het betonnen onderdak zijn bevestigd, bestaat een in potentie gevaarlijke situatie bij storm- en rukwinden. Al met al verkeert het dak in een toestand die - gelet op de gemiddelde levensduur van een aluminium felsdak (circa 30 jaar) - bepaald niet verwacht hoeft te worden. Arbiter is van oordeel dat hier sprake is van een proces van verval, dat niet meer gestuit kan worden door normaal onderhoud, maar uitsluitend door een ingrijpende voorziening, namelijk het in zijn geheel vervangen van de bestaande dakbedekking, waarbij tevens gezorgd dient te worden voor een andere detaillering van het dak ter voorkoming van herhaling van het onderhavige proces van verval. Arbiter is van oordeel dat door dit proces van verval de hechtheid van een wezenlijk onderdeel van de constructie (de dakbedekking en isolatie) is aangetast, zodat sprake is van een ernstig gebrek als bedoeld in artikel 16, derde lid, van de toepasselijke algemene voorwaarden. De woningstichting,

verantwoordelijk voor de bouw van het complex, is daarvoor aansprakelijk te achten.

15. De VvE heeft herstel gevorderd conform de eisen van goed en deugdelijk werk, conform de werkplanning van H. BV en met inachtneming van de rapportages van BDA. De stelling van de woningstichting dat de kosten van dergelijk herstel buitenproportioneel zijn en dat de VvE genoeg dient te nemen met een goedkopere herstelmethode door uit te gaan van vervanging van de aluminium felsbanen door kunststof dakplaten, verwerpt arbiter, nu ook de woningstichting zelf de mening is toegedaan dat algehele vervanging de enig aangewezen deugdelijke herstelmethode is. De woningstichting heeft verder nagelaten enig inzicht te geven in de door haar gestelde mindere kosten van een dergelijk kunststofdak. Daarbij laat arbiter de mededeling zijdens de VvE dat bij navraag door haar die kosten nog hoger bleken, dan nog buiten beschouwing.
16. Arbiter is echter wel van oordeel dat - gelet op de omstandigheid dat het dak reeds in 2000 is opgeleverd - een deel van de kosten van het aanleggen van een nieuw aluminium felsdak voor rekening van de VvE dient te komen, omdat een dergelijk dak ook bij een normaal onderhoud na circa dertig jaar aan vervanging toe zou zijn. Om die reden acht arbiter het redelijk dat 30 procent van de kosten van:
 - het verwijderen van de oude dakplaten,
 - het plaatsen de nieuwe aluminium dakplaten en
 - de kosten van de aluminium dakplaten zelf,voor rekening van de VvE komt en voor 70 procent voor rekening van de woningstichting. De kosten van vervanging van de dakisolatie en de verdere ter herhaling van het onderhavige probleem uit te voeren werkzaamheden en de kosten van de daarbij te gebruiken materialen dienen in zijn geheel voor rekening van de woningstichting te komen.
17. De VvE heeft herstel gevorderd binnen maximaal 49 dagen na het in deze procedure te wijzen vonnis, overeenkomstig een werkplanning van H. BV. Arbiter begrijpt deze werkplanning - en daarmee de vordering - aldus dat deze voorziet in een periode van vijf weken van voorbereiding en aanbesteding, waarna de feitelijke vervanging van het dak in 1370 manuren zal worden gerealiseerd. Nu echter de uitvoering van de werkzaamheden

gerealiseerd. Nu echter de uitvoering van de werkzaamheden weersafhankelijk is, zal arbiter bepalen dat de uitvoering dient te geschieden binnen 49 werkbare werkdagen. De gevorderde dwangsom acht arbiter toewijsbaar, zij het dat hij aan de te verbeuren dwangsommen een maximum zal verbinden van € 50.000,00.

De gevolgschade

18. De VvE heeft gesteld dat er gevolgschade is, doordat er vanwege de lekkages aan het dak water in de spouwen van de buitengevels loopt en daardoor de metal-stud-wanden worden aangetast. Arbiter is evenwel van oordeel dat niet genoegzaam vast is komen staan dat de door de VvE gestelde schade zich heeft voorgedaan. Hoewel arbiter het niet ondenkbeeldig acht (zoals hiervoor reeds is overwogen) dat water de gevel in loopt, is niet duidelijk of, en in welke mate zich reeds schade heeft voorgedaan, zoals al evenmin duidelijk is welke schade er na de vervanging van de dakbedekking nog zal zijn. De VvE heeft zelf aangegeven dat daar nader onderzoek naar zal dienen te worden verricht, waarvoor kennelijk ook de glazen gevelplaten dienen te worden verwijderd. Voor dergelijk nader onderzoek is geen plaats in dit kort geding, hetgeen ook de reden is dat arbiter heeft afgezien van een bezichtiging ter plaatse. Arbiter merkt daarbij op dat een bezichtiging van het dak evenmin noodzakelijk was, aangezien tussen partijen vast staat dat de gehele dakbedekking dient te worden vervangen. De vordering onder II zal dan ook worden afgewezen.

De gevorderde advieskosten

19. Met betrekking tot de kosten van de door de VvE ingeschakelde adviseurs, overweegt arbiter dat de beoordelingsmaatstaf voor die kosten gezocht dient te worden in het bepaalde in artikel 6:96 BW: het moet gaan om kosten waarvan het redelijk was om ze te maken en de omvang ervan moet redelijk zijn. De rapportagekosten van BDA (€ 13.476,75 inclusief btw) voldoen aan deze dubbele redelijkheidstoets en zijn ook erkend door de woningstichting, zodat die zonder meer voor toewijzing in aanmerking komen. Dat is anders met betrekking tot de kosten van V.. Nu de VvE louter uit leken bestaat, acht arbiter het niet onredelijk dat de VvE zich heeft laten bijstaan door een eigen bouwkundige. De omvang van de door V. gemaakte kosten acht arbiter

evenwel voorshands niet geheel redelijk. In redelijkheid zal arbiter die kosten matigen tot een bedrag van € 7.500,00 inclusief btw, zodat in totaal toegewezen zal worden een bedrag van € 20.976,75.

de proceskosten en overige vorderingen

20. Gelet op de mate waarin partijen in principiële en in financiële zin in het gelijk en ongelijk zijn gesteld acht arbiter het billijk dat de VvE 25% van de proceskosten draagt en de woningstichting 75% daarvan.
21. De door de Raad gemaakte kosten hebben tot en met het depot van dit vonnis ter griffie van de rechtbank te Amsterdam volgens het kostensysteem van de Raad € 7.874,84 (waarvan € 1.241,04 aan BTW) bedragen en zijn verrekend met de door de VvE gedane stortingen.
22. Gelet op het voorgaande bepaalt arbiter de tegemoetkoming in de kosten van rechtsbijstand van de VvE naar de meerdere mate van ongelijk van de woningstichting in billijkheid op € 2.500,00.
23. Ter zake van de proceskosten dient derhalve door de woningstichting aan de VvE te worden voldaan € 8.406,13 (= € 5.906,13 + € 2.500,00).
24. Arbiter zal het vonnis, zoals gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad verklaren.
25. Hetgeen meer of anders is gevorderd dient te worden afgewezen.

DE BESLISSING

Arbiter, rechtdoende in kort geding als goed man naar billijkheid:

VEROORDEELT de woningstichting om - met inachtneming van de rapporten van BDA van 17 september 2007 en 6 december 2007 en de door de (leden van de) VvE gesloten koop-/aannemingsovereenkomst(en) en de daarbij behorende contractstukken - alle in het dak en in de appartementen van het complex H. te A. tot (mogelijk) lekkages leidende gebreken en tekortkomingen (inclusief met name de (kil)goten en de felsbanen) alsmede alle zich aldaar bevindende, en tot onvoldoende windvastheid leidende gebreken en tekortkomingen, naar de eis van goed en deugdelijk werk te herstellen conform de werkplanning van H. BV van 19 mei 2009, binnen maximaal 49 werkbare werkdagen na een termijn van vijf weken na de datum van dit vonnis, op straffe van een dwangsom van € 5.000,00 (vijfduizend euro) voor iedere dag of deel van de dag dat de woningstichting in

strijd handelt met deze veroordeling, met een maximum van € 50.000,00 (vijftigduizend euro), een en ander met inachtneming van hetgeen hiervoor onder 16 is overwogen;

VEROORDEELT de woningstichting aan de VvE te betalen € 20.976,75 (twintigduizend negenhonderd zesenzeventig euro en vijfenzeventig cent);

VEROORDEELT de woningstichting ter verrekening van de proceskosten aan de VvE te betalen € 8.406,13 (achtduizend vierhonderd zes euro en dertien cent);

VERKLAART dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

WIJST AF hetgeen meer of anders is gevorderd.

Aldus gewezen te Amsterdam, 29 oktober 2009

w.g. M.G.H. Zeillemaker
31733