

## Werfverslag 29 voor project: Zwaluwenlaan 15 | 8430 Middelkerke (BE)

### 1070RAW - Zwaluwenlaan 15, 8430 Middelkerke

Residentie Aton: renovatie voor- en achtergevel

Zwaluwenlaan 15

8430 Middelkerke (BE)

Nummer: 1070RAW-29

Datum: donderdag, 23 mei 2024

## Contactpersonen en aanwezigen

Rol	Naam	Contactgegevens	Aanw.
Bouwheer, Syndicus [ERA laPlage]	Syndicus - ERA laPlage	059/30.15.13 syndic@laplage.be	✓
Bouwheer, Syndicus [ERA LaPlage]	Dhr. Frank Rouseré	059/30.15.13 frank@laplage.be	✗
Bouwheer, syndicus [ERA LaPlage]	Mevr. Nadia Adam	059 30 15 13 nadia@laplage.be	✓
Bouwheer, Syndicus [ERA LaPlage]	Mevr. Alexandra Van den Bossche	059/30.15.13 alexandra@laplage.be	✗
Architect, Zaakvoerder [Architectenatelier Vyvey & Partners]	Dhr. Paul Hermans	058/22.21.50 paul@architectenatelier.eu	✗
Architect [architectenatelier Vyvey & Partners nv.]	Dhr. Xavier Becquart	058/22.21.50 xavier@architectenatelier.eu	✓
Studiebureau stabiliteit [Tecclém]	dhr. Frederyck Masscheleyn	09/277.11.01 frederyck@tecclém.be	✗
Ingenieur stabiliteit [Studiebureau Tecclém]	Dhr. Frederic Delville	09/251 51 20 Frederic@tecclém.be	✗
Hoofdaannemer, Directeur gevelrenovatie [Van Huele]	Dhr. Hannes Braeckman	0478/50.13.04 aton@van-huele.be	✗
Hoofdaannemer, Projectleider [Van Huele]	Dhr. Tom Canniere	0478/50.13.00 aton@van-huele.be	✓
EPB-verslaggever [Feys bv]	Mevr. Jasmine Dubois	057/77.35.36 jasmine.dubois@feysbv.be	✗
Veiligheidscoördinator [Feys bv]	Dhr. Mathias Polley	verslagenmp@feysbv.be	✗

Bijkomend aanwezig op de vergadering:

\*


\*

1. OVERHANDIGDE DOCUMENTEN : -

2. OPMERKINGEN OP VORIG VERSLAG: -

3. Indien geen opmerkingen binnen de 7 dagen na het versturen van dit werfverslag, wordt de volledige inhoud van dit verslag als integraal aanvaard beschouwd voor iedereen die dit verslag toegestuurd gekregen heeft gekregen.

## Opmerkingen

Opmerking	Omschrijving
<b>STATUS PROJECT</b>	
<b>29.1</b> Stand van zaken	<ul style="list-style-type: none"><li>- Staalprofielen waren 17/05 voorlopig gemonteerd, doch bleken verkeerd geïnstalleerd tov. de gevelsymmetrie. Aanpassing in uitvoering op 23/05. 24/05 de definitieve verankering.</li><li>- Crepiwerken achtergevel in uitvoering. Wapening en waterdichtingslagen in uitvoering.</li><li>- Plinten aangepast, isolatie 10cm PIR wordt hier nog achter geplaatst en goed opgeschuimd.</li><li>- dakterras: Dekstenen geplaatst. Bemerking zaagzijde op de hoeken. Voegwerken worden opgestart. Tegels wederom in verhuis naar boven.</li><li>- hoofddak: Bebording geplaatst, zijkanten kokers afgedicht. Bovenzijdes nog af te dichtten.</li><li>- Gevelleien: zijgevels en zijkanten kokers uitgevoerd. Slabben onderaan nog af te werken en ankers stellingen gebeuren na afbraak stellingen zijgevels.</li></ul> 
<b>BOUWHEER</b>	
<b>29.2</b> Betonherstel	Tegensprekelijke opmeting van de reeds uitgevoerde werken: <ul style="list-style-type: none"><li>- Binnenkolommen, zoals gemeten op 01/02/2023 (zie detail verslag 16): Totaal = 191dm<sup>2</sup></li></ul>

**29.3 Waterinfiltratie**  
**0301**

Positie: leefruimte, bovenaan tegen de gemene muur.

- plafond
- bovenzijde muur

Schadebeeld is ten gevolge van vocht, doch is nog relatief beperkt en lijkt visueel reeds aan de uitdrogende kant.

(kleine blaasvorming op behang bovenaan en plaatselijke verbloeming van pleister en schilderwerk op plafond)

Vermoedelijke oorzaak: hoewel uitbrak dak op een droge periode gebeurde en hoewel onmiddellijk ook damp scherm werd geplaatst, is deze dichting niet de definitieve dichting. Deze houdt het gros van het water tegen, doch zijn de aansluitingdetails en opstanden hier nog een zwakke schakel in. We vermoeden dat het water zich een weg kon banen via de opstand van de gemene muur.

Oplossing: gezien de definitieve dakdichting in uitvoering is, inclusief de opstanden, zou dit opgelost moeten worden via de voortgang van deze werken.

Aanpak schade: AN geeft dit aan bij zijn verzekeringen, vraagt een offerte van een schilder. SYN stelt de hiervoor een schilder aan te spreken.

Addendum: naastliggende studio vertoont ook beperkte vochtschade aan het plafond. Zie afzonderlijke mailverkeer. Dit wordt evenzeer mee opgenomen in het dossier.

16/05:

SYN heeft offertes schilder overgemaakt aan AN. AN bevestigt dat dit aan de verzekeringen doorgegeven is.

AN vraagt de gegevens van de eigenaren door te geven voor het verzekeringsdossier.

**29.4 Achterzijde**  
**betonbalk/kolom**  
**achteraan doorrit**

In unaniem overleg tussen SYN, aanwezige eigenaar van het technische comité, ARCH en AN werd beslist de achterzijde van de balk en kolom achteraan in de doorrit ook mee af te werken in ongeïsoleerde crepiëfwerking.



**ARCHITECT**

**29.5 architectenatelier Vyvey & Partners**

**INGENIEUR STABILITEIT**

**29.6 Tecclém**

## HOOFDAANNEMER

<b>29.7 Dakopstanden dakterras</b>	<p>Voegen tussen de dekstenen (zowel bestaande als nieuwe) en onderliggende kraal/plooiwerk zijn vrij groot en ogen hierdoor opvallen en slordig. Gelieve hier bijkomend een overdekkend plooiwerk op te voorzien. (Zijgevels en achtergevel)</p>
<b>29.8 Buitenschrijnwerken</b>	<p>Deurpompen op buitendeuren spannen hard en zijn hierdoor eerder onpraktisch met fiets. Bij te regelen.</p> <p>Eigenaar merkt op dat de deuren van de fiestbergingen voorzien hadden moeten zijn van een vaste handgreep ipv. kruk langs de buitenzijde. AN stelt dit te zullen aanpassen.</p> <p>Rolluiken achteraan: Dienen Alu kasten en geleiders te zijn, doch de luiken zelf dienen gevulde PVC lamellen te zijn.</p> <p>Screen vooraan: dient met speciale motor voor afstandsbediening/GSM sturing te zijn. Deze worden op het raamkader gemonteerd, de ruimte dient hiertoe gelaten te worden in de crepi. Dichtingen van raam met gevel goed te verzorgen met slabben.</p> <p>Te bekijken hoe best deurstoppes te voorzien aan de deuren van de terrasbergingen</p>
<b>29.9 Buitenbergingen</b>	<p>Onderaannemer bevestigt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- deur Sergeant draait open richting de garageboxen</li><li>- deur Degroote draait open richting de muur</li></ul>
<b>29.10 balustrades</b>	<p>We kijken of het technisch haalbaar is om via de balustradedetailering de hoogte te mogen meten tov. de terrasvloer en niet tov. de opstand. dd. 19/04 zijn de theoretische productietekeningen reeds overhandigd. Gelieve te kijken of het mogelijk is de hoogte tussen deksteen en onderregel te reduceren.</p>
<b>29.11 Crepi</b>	<p>Te verzekeren dat de nodige drukblokken voor de screens aanwezig zijn. (Nagels zijn zichtbaar)</p>

### 29.12 Dekstenen

Ter plaatse van aansluiting met Crepi: kussens te voorzien waar crepi op stuit. Aannemer stelt daar nog een stuk deksteen, dikte 14cm op de voorzien.  
linker zijde (kijkend naar de gevel), hier dient de dakdichting nog opgetrokken te worden achter de crepi (steekt nu niet uit boven de deksteen)  
Op de verspringende hoeken zijn 2 zaagzijdes zichtbaar. Esthetisch niet mooi.  
- aannemer probeert deze huidig weg te werken met betonreparatiemortel, hij stelt dat dit zal uitdrogen en meer op de deksteen zal lijken. Dit resultaat wordt na uitdrogen beoordeeld.  
- indien niet afdoende daar een stuk uitzagen en een nieuw stuk in plaatsen die geen zaagzijde zichtbaar heeft



### 29.13 Veiligheid en gezondheid

We vragen ten allen tijde de duidingen en verslagen van de veiligheidscoördinator te respecteren.

**29.14** Opmerkingen  
eigenaren

1. linkerraam voorgevel bovenste verdieping: beschadigd door werken (barst in raam)
2. Rechterraam voorgevel bovenste verdieping: dorpel gebroken door de werken
3. Perforaties van vallend puin in dak linker buur: deze zijn voorlopig dichtgekleefd, dienen nog grondig met de dakwerker afgedicht te worden
4. binnen afwerking van dagkanten van ramen achtergevel van app. 0101 en 0201 zijn plaatselijk losgedrukt door het uitharden van het isolatieschuim, dienen hersteld te worden. (Andere appartementen zijn bewoond of konden we niet binnen, er kunnen er nog volgen)
5. appartement 0203 (2e verdieping links in vooraanzicht) meldt een beschadiging in zijn beglazing. na te zien en te herstellen.
6. Schade aan raam bij reeds geplaatste staalprofiel. (verdieping 1, 2e raam van rechts)
7. plafonds van beide appartementen 3e verdieping, aangegeven aan verzekeringen, alsook de herstellingsoffertes van de schilder.
8. Penthouse: beide raamdorpels zijn met al hun ankerbouten doorgeboord tot in de binnenaafwerking. Gezien eigenaar toch toekomstig nog zal herschilderen, vraagt hij deze schade te herstellen en goed te enduiren. Schilderen zelf en behang is huidig niet nodig geacht.



**PLANNING**

**29.15** Actuele planning

Actuele planning zoals overgemaakt door hoofdaannemer dd. 22/05/2024:

**ACHTERGEVEL:**

23-24 mei

Creawall:

- Leveren en plaatsen isolatie & wapening achtergevel & beide technische verdiepingen (+ schouw)

27 mei

Dewan:

- Plaatsen dorpels achtergevel & TV
- Plaatsen plinten gelijkvloers garagedoorrit
- Plaatsen plinten gelijkvloers voorgevel

Creawall:

- Leveren en plaatsen sierpleister AG
- Leveren en plaatsen isolatie, wapening & sierpleister op de beide technische verdiepingen & schouw

28 mei – 31 mei

Creawall:

- Leveren en plaatsen sierpleister AG (indien mogelijk plaatsen Lotusan)
- Leveren en plaatsen isolatie, wapening & sierpleister op de beide technische verdiepingen & schouw + Lotusan

3 juni – 7 juni

Creawall:

- Leveren en plaatsen isolatie, wapening & sierpleister op de beide technische verdiepingen & schouw + Lotusan

Van Huele:

- Afwerken terrassen achtergevel

Jonckheere:

- Leveren en plaatsen hoekprofielen & regenwaterafvoerbuizen

- Leveren en plaatsen afwerkingsprofielen onder de dekstenen (zie afzonderlijke mail)

- Inpakken schouwen (zie afzonderlijke mail)

10 juni

Declerck

- Leveren en plaatsen kasten (2stuks)

11 – 14 juni

Aluform

- Leveren en plaatsen balustrades achtergevel

- Leveren & plaatsen stopstukken balustrades TV (ingekorte elementen)

Van Huele

- Demonderen takel & werfinrichting.

17-21 juni

Deco:

- Demontage achtergevel (exacte datum doorgeven voor opstop sierpleister Creawall)

- Demontage zijgevels (exacte datum doorgeven voor opstop leien (Jonckheere)

24-28 juni

Van Huele

- Aansluiten RWA & afwerken plint achtergevel

- Opkuis

1-12 juli

Jonckheere

- Aanpak garages

---

VOORGEVEL:

23-24 mei

Metaalcomfort

- Plaatsen metaalstructuur

Van Huele

- Plaatsen epdm

- Helpen staalstructuur

- Opkitten dekstenen

- Bovenzetten tegels

27 mei – 7 juni

Van Huele

- Houten structuur en trifix plaatsen (tem waterdichtingslagen)

Aluform

- Voorbereidende werken ankerstaven

3 – 7 juni

D-Tyle

- Plaatsen tegels TV Voorgevel

Jonckheere

- Opmerkingen aanpakken (zie afzonderlijke mail)

10 juni – 18 juni

Van Huele

- Terugplaatsen tegels voorland  
Creawall
- Plaatsen isolatie, sierpleister & Lotusan

19-25 juni  
Van Huele  
- Plaatsen Triflex afwerking

26 - 27 juni  
Aluform  
- Plaatsen balustrades & lage schermen  
Jonckheere  
- Plaatsen hoekprofielen  
- Plaatsen regenwaterafvoerbuizen

27 juni  
Orion  
- Verwijderen lift  
Van Huele  
- Verwijderen werfinrichting

28 juni  
Deco (creawall aanwezig voor opstop)  
- Demontage stelling voorgevel

Bedenking 1, genoteerd conform besproken met de aanwezig leden van het technische comité:  
Aanpak garaboxen in de eerste 2 weken van juli:

- mits uitdrukkelijke voorwaarde dat de achtergevel en voorgevel volkomen klaar geraken tegen eind juni, kan daar desnoods mee geleefd worden dat deze werken in het slechtste geval na eind juni gebeuren.
- Grote probleem is uiteraard de uitdrukkelijke bouwstop die heerst vanaf 1/07.

Maw.

- ofwel specifiek toestemming bekomen van de gemeente, alsook van de syndicus ifv. van akkoord alle eigenaren (verloven...)
- ofwel, gezien Jonckheere de komende 14 dagen geen activiteit op de werf heeft, kijken of zij huidig hiertoe een ploeg kunnen sturen. Dit betreft de voorkeur, gelieve hierop aan te sturen bij de dakwerker.
- ofwel, in het slechtste geval, op te schuiven naar 1/09.

Bedenking 2,

De planning is uiterst krap, hier zit geen rek op.

We rekenen er algemeen op dat geen verdere vertraging meer ondervindt.

We moeten voor de afbraak van de stellingen kunnen opleveren, dwz. uiterlijk 27/06.

### **Wekelijkse werfvergadering:**

De wekelijkse werfvergadering gaat door op **donderdag om 9u** (tenzij specifiek anders afgesproken)

De eerstvolgende vergadering gaat door **donderdag 30/05/2024**.

### **Algemeen**

Noot. Indien bepaalde werken aanleiding geven tot meerprijzen dient de meerprijs vooraf te worden voorgelegd aan de bouwheer en architect ter goedkeuring vooraleer de werken mogen worden uitgevoerd.