

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer / rolnummer: C/13/647879 / HA ZA 18-496

Vonnis van 10 april 2019

in de zaak van

de vereniging

VVE GOUDEN LEEUW NUMMERS 105 T/M 1040 TE AMSTERDAM,

gevestigd te Amsterdam,

eiseres,

advocaat mr. J.J.M. Saelman te Amsterdam,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

ISOLATIEBEDRIJF PLUIMERS B.V.,

gevestigd te Rijssen,

gedaagde,

advocaat mr. J.J. van de Vijver te Workum.

Partijen zullen hierna de VVE en Pluimers genoemd worden.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het incidenteel vonnis van 12 september 2018, waarin is beslist dat de rechtbank Amsterdam bevoegd is om van het geschil kennis te nemen,
- de conclusie van antwoord van Pluimers, met een productie,
- het tussenvonnissen van 17 oktober 2018, waarin een comparitie van partijen is gelast,
- het proces-verbaal van comparitie van 14 januari 2019, met de daarin genoemde spreekantekeningen.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. Op 11 september 2013 heeft Pluimers een eerste offerte uitgebracht aan Pilaster VvE Beheer B.V. (hierna: Pilaster) ten behoeve van de spouwmuurisolatie van 400 appartementen in de tien woontorens van de VVE. Deze offerte luidt als volgt, voor zover hier van belang:

"(...) De spouwmuren worden nageïsoleerd met grijze lijmgebonden polystyreen parels. De parels worden in de spouw geblazen door vulgaten welke door de grindplaten worden geboord. (...) Na het isoleren worden de "nieuwe" vulgaten dichtgemaakt met cement. De bestaande "opgeboorde" vulgaten blijven open om afvoer van vocht te handhaven. Voor een verdere onderbouwning van de offerte wordt verwezen naar het plan van aanpak offertefase. (...)

Prijs spouwisolatie gevelelementen:

(...)

€ 181.070,55

Opmerkingen spouwmuurisolatie:

- alle te isoleren oppervlakten dienen goed bereikbaar en vrij van obstakels te zijn (middels hangbaksystemen).

(...)

Garantie:

Zowel op het materiaal als op de applicatie verlenen wij u een garantie voor een termijn van 10 jaar."

2.2. Naar aanleiding van de offerteaanvraag heeft Pluimers eveneens een plan van aanpak opgesteld. Hierin is het volgende opgenomen, voor zover hier van belang:

"(...) De methode van isoleren bestaat uit inblazen van lijmgebonden isolatieparels (...) waardoor er in de aanwezige holle ruimtes een vaste isolatieplaat ontstaat die complete vulling geeft. (...)

3. Bepaling uitvoeringsmethode

(...)

Omdat het isoleren van dit type gevelelementen sterk afwijkt van standaard spouwisolatie hebben we ook enkele tests uitgevoerd om een goed beeld te krijgen met betrekking tot de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de uitvoeringsmethode die wij voor ogen hebben.

(...)

Isolatiemethode

Op vrijdag 6 september jongstleden hebben we in overleg enkele tests/proeven uitgevoerd om ook qua isoleren het meeste efficiënte vulsysteem toe te passen met zo min mogelijk overlast naar bewoner. (...) De bestaande gaten worden iets opgeboord zodat we met flexslangen het paneel grotendeels kunnen vullen. Vervolgens zal er via de nieuwe boorgaten bovenin worden geïsoleerd om het isolatiepakket in het paneel goed te verdichten zodat de vulling de juiste densiteit heeft. De nieuwe boorgaten worden dichtgezet met voegsel, de bestaande "opgeboorde" afwateringsgaten blijven open in verband met functiebehoud, (...)

4. Werkomschrijving

Er wordt gewerkt vanaf een tijdelijke "bouwplaats" langs de toegangsweg rondom het complex (bereikbaar met vrachtwagens) die voor dit project ingericht zal moeten worden. Uitgangspunt hierin is dat de afbakening en bewaking van dit terrein verzorgd zal worden door de opdrachtgever.

(...)

6. Projectbeheersing

Om de uitvoering van het project de onder controle te houden zal Pluimers Isolatie diverse procescontroles doorvoeren gedurende het project.

Voorbereidingsfase:

- Werkbezoek door VVE bestuur en Pilaster VVE beheer aan Pluimers Isolatie (Rijssen) om nader kennis te maken met de systemen (wanneer gewenst).*
- Reeds uitgevoerde en eventueel aanvullende tests m.b.t. snelheid en uitvoerbaarheid.*
- Locatieoverleg; projectplanning / projectorganisatie*

Uitvoeringsfase:

- *Dagelijkse controle van de voortgang meters en verbruik materialen.*
- *Start-werkoverleg op locatie op 1^{ste} projectdag.*
- *Per fase een voortgangsoverleg.*
- *Oplevergesprek op locatie.*
- *(...)*

Service en garantie

- *10 Garantie op de aangebrachte applicatie (...)*

2.3. Omstreeks 10 maart 2014 heeft Pluimers een presentatie gegeven aan de VVE, waarin onder meer aan de orde is geweest dat Pluimers Europees marktleider is op het gebied van na-isolatie en volledig gecertificeerd is door diverse toonaangevende organisaties waaronder Venin en IKOB-BKB. Tijdens de comparitie van partijen heeft de VVE een compact blok isolatiemateriaal getoond, die Pluimers tijdens de presentatie aan de VVE heeft gegeven.

2.4. Op 10 maart 2014 heeft Pluimers een nieuwe offerte uitgebracht. Het verschil met de eerste offerte is slechts daarin gelegen dat in de tweede offerte de BTW is opgenomen, waarbij de totaalprijs, inclusief BTW, € 199.362,40 bedraagt.

2.5. Bij brief van 15 mei 2014 heeft Pilaster namens de VVE opdracht gegeven voor de werkzaamheden ten behoeve van de spouwmuurisolatie conform de offerte van 10 maart 2014.

2.6. Van 11 augustus 2014 tot 14 november 2014 heeft Pluimers de isolatiewerkzaamheden uitgevoerd. Al tijdens deze werkzaamheden heeft Pluimers opgemerkt dat er op een aantal plaatsen isolatieparels naar buiten traden.

2.7. Op enig moment in januari 2015 heeft Pluimers een infrarood rapport laten opstellen ter controle van de gevelisolatie. In haar conclusie heeft zij het volgende geschreven, voor zover hier van belang:

"(...) De elementen zijn naar behoren geïsoleerd, er zijn geen afwijkingen aangetroffen. (...) Punt van aandacht is nog het dichten van naden; aan de onderzijde van de elementen; zowel bij de toegangsdeuren begane grond als op de platte daken waar een niveau-verschil tussen de torens is, zijn dermate grote naden dat hier in de toekomst problemen zouden kunnen ontstaan in de zin van ongedierte e.d. Maatregel zou hier kunnen zijn het aanbrengen van vilt-band, of cellenband ter afdichting. Kier is op plekken groter dan 3 cm, dus dit verdient wel aandacht."

2.8. Enige tijd na de oplevering van het werk bleek dat er, vooral bij harde wind, sprake is van uittrekking van isolatieparels.

2.9. In een e-mail van 8 december 2015 schrijft Pilaster aan Pluimers het volgende, voor zover hier van belang:

"(...) Zoals zojuist besproken met je per telefoon heb ik de volgende vragen:

- *Door vrijkomen van parels uit de gevels na isolatieproject Gouden Leeuw is Tony langs geweest voor foto's en reactie op de vragen. Graag offerte voor bij koud weer, maken van nieuwe beelden zoals na oplevering is gemaakt. De uitslag voor 30-12-15 bij ons binnen.*
- *Dilataties en dak aansluitingen waar vermoeden is dat parels uitkomen worden momenteel dichtgezet. Vraag is hoe het zit met verlijming van Parels. Heb je rapportage v.w.b.*

kwantiteitscontrole waarin staat hoeveel parels zijn aangebracht, hoeveel lijm er is aangebracht en de steekproeven tijdens het project waaruit dit blijkt. Heb je tekst uit normbladen wat verhouding moet zijn en wat gemeten is aangebracht? Is er uitleg over verkleving als er een gevellekkage is? (...)

2.10. Op 14 november 2016 schrijft de VVE aan Pluimers dat vanaf het beëindigen van het werk is geconstateerd dat de parels waarmee de isolatie is uitgevoerd in grote hoeveelheden naar buiten komen, dat zij in september 2016 samen met Pilaster een schouw rondom het gebouw heeft gemaakt waarbij bleek dat op zeer veel plaatsen nog steeds grote hoeveelheden parels naar buiten komen, dat zij een beroep doet op de verstrekte garantie van 10 jaar en dat zij verzoekt om zo spoedig mogelijk over te gaan tot volledig herstel van de spouwmuurisolatie. Ook heeft zij aangekondigd een onafhankelijke bouwkundige in te schakelen om zowel de huidige situatie op te nemen als toezicht te houden op het herstelproces.

2.11. De reactie van Pluimers hierop luidt als volgt, voor zover hier van belang:
"(...) Wij zouden u willen verzoeken contact op te nemen met het Pilaster. (...) Uw klacht is niet te wijten aan de door ons aangebrachte isolatie, maar aan een constructieve fout die hersteld moet worden door Pilaster. (...)"

2.12. Begin 2017 heeft onderzoeksbureau LEKK in opdracht van de VVE onderzoek gedaan naar de staat van de na-isolatie in de gevelconstructie in de woontorens. LEKK heeft thermografisch onderzoek gedaan en aanvullend endoscopisch onderzoek. LEKK heeft in haar rapportage het volgende opgenomen, voor zover hier van belang:
"(...)

Samenvatting

In het voorliggende rapport treft u de resultaten aan van een uitgevoerd onderzoek naar de na-isolatie in de gevelconstructie van een 10-tal woontorens van VvE Gouden Leeuw te Amsterdam. Reden tot het uitvoeren van het onderzoek is dat er bij het bestuur van de VvE meerdere klachten zijn ontvangen van bewoners en omwonenden over isolatieparels die in en om de woningen van de woontorens terecht komen.

Het onderzoek is door LEKK in twee fasen uitgevoerd in de periode van 10 februari tot en met 19 april 2017 in opdracht van VvE Gouden Leeuw te Amsterdam.

- *Fase 1: Thermografische voorinspectie (...) locatiebezoek op 10 februari 2017 (...)*
- *Fase 2: Aanvullend endoscopisch onderzoek (...) locatiebezoek op 3 april 2017 (...)*

Op basis van de onderzoeken kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een causaal verband tussen de in het eerste onderzoek waargenomen thermische afwijkingen (koude binnenwanden) en het ontbreken van isolatiemateriaal in de spouwmuurconstructie. Uit de endoscopische opnamen blijkt er isolatiemateriaal te ontbreken ter plaatse van de thermische afwijkingen. Dergelijke thermische afwijkingen zorgen voor energieverlies en kunnen (op termijn) zorgen voor het ontstaan van schimmelvorming op de binnenwanden van de woningen.

(...)

Om de gebreken te kunnen herstellen zijn enkele aanbevelingen omschreven, dit omvat in ieder geval:

- *Vulgaten met gaas dichtzetten.*
- *Openstaande naden en kieren afdichten.*
- *Na-isoleren van gebieden waar isolatie onthreekt.*
- *Verwijderen isolatiemateriaal rondom de woontorens.(...)*

2.2. algemene gegevens

(...)

Kort na het aanbrengen van de isolatie stelden de bewoners vast dat er zeer veel parels uit de gevelbekleding kwamen. Ook op de grond worden nog voortdurend grote hoeveelheden parels gevonden. (...)

2.4.3. Endoscopisch onderzoek

Om de endoscopische opnamen te kunnen maken is toegang nodig tot de spouwconstructie. Omdat meerdere vul- of hijsgaten niet zijn afgedicht is via deze gaten de endoscoop ingevoerd. Er is een tiental woning bezocht waarbij de gaten vanaf het dakterras zijn benaderd. Er zijn woningen bezocht op de bovenste etages van de woontorens, maar ook enkele lageregelegen woningen om een algemene indruk te kunnen verkrijgen.

Op alle terrassen is vastgesteld dat er vul- of hijsgaten zijn in de buitenelementen van de gevelconstructie welke niet voorzien zijn van vulling of gaas.

Bij gaten waar een vulling ontbrak is bij 29 van de 35 vulgaten (circa 80%) vastgesteld dat er isolatieparels ontbreken. Dat wil zeggen dat er geen volledige spouwvulling is met isolatie vanaf de binnenwand tot tegen de buitenelementen. De lege ruimtes variëren van enkele centimeters tot 30-40 centimeter. Ook tussen de bovendorpels van de raamkozijnen en de buitengevelelementen zijn endoscopische inspecties uitgevoerd. Op deze locaties ontbreekt ook een (flexibele) afdichting. Hier zijn ook gaten waargenomen in de na-isolatie omdat isolatieparels ontbreken.

Tevens zijn tijdens de endoscopische inspecties video-opnamen gemaakt. Hierop is zichtbaar dat bij circa 75% van de inspecties de isolatieparels niet aan elkaar zijn gehecht. Bij het in- en uitvoeren van de endoscoop, verplaatsen de isolatieparels zich ten opzichte van elkaar. (...) Daarnaast valt bij enkele inspecties op dat er zich tussen de losse isolatieparels ook geclusterde isolatieparels bevinden. Met name ter plaatse van de buitenhoeken en de kozijnaansluitingen zijn ongewenste thermische afwijkingen waargenomen. Op deze locaties zijn ook endoscopische inspecties uitgevoerd. Hierop is zichtbaar dat er op deze locaties gaten aanwezig zijn in de na-isolatie.

(...)

2.5 Ingezonden stukken

Na uitvoering van de onderzoeken op locatie zijn een aantal stukken ingezonden door de heer R. Genseberger welke betrekking hebben op het aanbrengen van de na-isolatie. De stukken zijn door ons bestudeerd. Enkele relevante passages uit de stukken zijn uitgelicht.

(...)

3) Uitvoeringsrichtlijnen aanbrengen spouwmuurisolatie met gebonden EPS-schuimparels; URL 28-101 d.d. 17-04-2013

(...)

3) Uitvoeringsrichtlijnen aanbrengen spouwmuurisolatie met gebonden EPS-schuimparels; URL 28-101 d.d. 17-04-2013;

Eisen te stellen aan het gerede product

Onder punt 3 op pagina 9 van 21 staat het volgende vermeld: "Nacontrole aan de buitenzijde van het geïsoleerde object moet zich met name richten op de aanwezigheid van niet afgedichte vulopeningen. Deze moeten alsnog worden afgedicht. Eventuele resten van het isolatiemateriaal rondom het geïsoleerde object dienen te worden verwijderd. (...)"

(...)

Eisen te stellen aan het proces (5.2.2)

Onder punt 5.2.2 (...) wordt ingegaan op de vulopeningen.

Hierin staat vermeld dat de vulopeningen een maximale onderlinge afstand van 100 centimeter (± 20 centimeter) mogen hebben. Uit onze inspectie blijkt dat deze maximumgrens van 120 centimeter plaatselijk wordt overschreden met 30 centimeter.

(...)

Eisen te stellen aan het proces (5.2.6)

Afdichten van vul-, controle- en ontluchtingsopeningen (...); Alle vul-, controle- en ontluchtingsopeningen moeten na het beëindigen van de isolatiewerkzaamheden worden afgedicht. Vastgesteld is dat meerdere vulopeningen in het complex niet zijn afgedicht.

(...)

4. Aanbevelingen

Om de in de conclusie genoemde gebreken ten aanzien van het aanbrengen van de na-isolatie te kunnen verhelpen is het noodzakelijk om herstelwerkzaamheden uit te voeren. De herstelwerkzaamheden omvatten in ieder geval onderstaande zaken.

Vulgaten:

Tijdens het aanbrengen van de isolatieparels zijn zowel bestaande gaten als nieuwe gaten in de buitenpanelen gebruikt. Deze gaten zijn op meerdere plaatsen niet gevuld waardoor isolatiemateriaal uit de gevelconstructie valt. Om de gaten te kunnen afdichten en toch ventilatie en/of afwatering mogelijk te maken adviseren we u de gaten met gaas af te dichten. De mazen dienen kleiner te zijn dan de diameter van de isolatieparels.

Openstaande naden en kieren:

Openstaande naden kieren tussen de buitenschil van de woontorens en het isolatiemateriaal dienen te worden afgedicht. Hierbij dient een flexibele mortel te worden toegepast. Ook zou, afhankelijk van de detaillering en situatie kunnen worden gewerkt met foamhand. Aanvullende inspectie is noodzakelijk om hiervoor een passend plan van aanpak te kunnen uitbrengen.

Ontbrekend isolatiemateriaal:

Als gevolg van het uitreden van isolatieparels of het onvolledig vullen van de luchtsponw tijdens de werkzaamheden van Pluimers zijn thermische lekkages ontstaan. Als gevolg van de thermische lekkage is ook de isolatiewaarde van de gevelconstructie gedaald waardoor kans op (inwendige) condensatie is ontstaan. De gevel dient opnieuw te worden gevuld met isolatieparels.

Verwijderen isolatiemateriaal in en om de woontorens:

Na de herstelwerkzaamheden dienen alle restanten van het isolatiemateriaal te worden opgeruimd. Het volledig schoon opleveren van de werklocatie is vereist conform de werkvoorschriften welke zijn omschreven in de URL 28-101 (...)"

2.13. Uit een KOMO-attest van 29 maart 2013 blijkt dat Pluimers SKG-IKOB gecertificeerd is.

2.14. In de uitvoeringsrichtlijn Aanbrengen spouwmuurisolatie met gebonden APS-schuimparels URL 28-101 d.d. 17 april 2013 (hierna: de uitvoeringsrichtlijn) is het volgende opgenomen, voor zover hier van belang:

"(...) ALGEMENE INFORMATIE BIJ DEZE UITVOERINGSRICHTLIJN

Deze uitvoeringsrichtlijn moet worden gebruikt in combinatie met de "Nationale Beoordelingsrichtlijn voor het KOMO-attest en het KOMO-procescertificaat voor het thermisch isoleren van spouwmuren met in situ materialen.

(...)

Hoewel in het algemeen spouwmuren van steenachtige constructies zonder bouwfysische bezwaren met isolatiemateriaal gevuld kunnen worden moet men, om de beoogde kwaliteit te krijgen, van tevoren attent zijn op een aantal beperkende factoren.

In de hierna volgende hoofdstukken zal een aantal hiervan nader worden beschouwd.

Los daarvan zal in alle gevallen ten minste vooronderzoek moeten plaatsvinden naar de volgende aspecten:

- *De reeds aanwezige gebreken aan de gevel (scheurvorming, kwaliteit, voegwerk)*

(...)

Het is daarom noodzakelijk om, voor het isoleren, alle gevels (voor-, achter- en eventuele zijgevels) in- en uitwendig aan een kritisch onderzoek te onderwerpen (o.a. met behulp van een endoscoop) Om onder meer het uitvoerend bedrijf van de benodigde informatie te voorzien moeten de vanuit dit vooronderzoek verkregen gegevens ordelijk en systematisch worden vastgelegd.

(...)

2.2.2 Scheuren in gevels en gebrekkig voegwerk

Gevels, waarin scheuren in het buitenspouwblad voorkomen, moeten, na vaststellen van de oorzaak van de scheurvorming, ook wanneer binnenshuis geen vochtdoorslag is vast te stellen, worden gerepareerd. (...) Gebrekkig voegwerk moet eveneens worden hersteld en tevens dient metselmortel beoordeeld te worden. (...)

2.15. Begin 2018 heeft LEKK in opdracht van de VVE een nadere inspectie uitgevoerd aan de woontorens. In haar meetverslag van 10 april 2018 heeft zij het volgende opgenomen, voor zover hier van belang:

(...)

Opdracht en doelomschrijving

Het doel van het onderzoek is om een volledige gevel (van 1 woontoren) met behulp van thermografie en endoscopie in kaart te brengen. Het doel hiervan is om te kunnen vaststellen of het technisch mogelijk is met behulp van deze metingen te kunnen aangeven op welke locaties de gevelisolatie ontbreekt.

(...)

Het aanvullend onderzoek

Omdat het onduidelijk is om te kunnen vaststellen hoeveel isolatiemateriaal er ontbreekt in de buitengevels, zal een volledige gevel worden getest. Hiervoor zal een representatief geveldeel van een woontoren worden onderzocht. De betreffende gevel dient tegenoverliggend te zijn aan een andere woontoren. Vanaf de overliggende toren is vanaf het balkon op de vierde etage de andere toren met thermografie in kaart worden gebracht. Daarna zijn op locatie de thermografische beelden beoordeeld en geanalyseerd om aansluitend bij de geïnspecteerde toren de woningen te bezoeken voor uitvoering van een endoscopisch onderzoek.

(...)

Visuele waarneming

Tijdens de rondgang rondom de flats valt op dat er zich grote hoeveelheden isolatiebolletjes bevinden op het gehele terrein (paden en groenstroken). Ook in de overdekte passage tussen de flats ligt isolatiemateriaal op de grond. (...) Tijdens het locatiebezoek op 30 januari 2018 zijn in alle acht bezochte woningen bolletjes isolatiemateriaal in de woning en op de balkons waargenomen.

(...)

Uit de thermografische opnamen is gebleken dat er sprake is van een terugkerend patroon van thermische afwijkingen. Ter plaatse van deze thermische afwijkingen zijn endoscopische inspecties uitgevoerd. Tijdens het endoscopisch onderzoek is vastgesteld dat isolatiemateriaal geheel of gedeeltelijk ontbreekt ter plaatse van thermische afwijkingen. Ook is zichtbaar dat isolatiebolletjes uit de open boorgaten waaien bij een windbelasting.

(...)

Conclusie

Op basis van de meetgegevens uit dit onderzoek kan worden vastgesteld dat er over het gehele geveloppervlak sprake is van thermische afwijkingen. Voornamelijk rondom de gevelopeningen (raamkozijnen en de dakranden zijn thermische afwijkingen waargenomen. Uit de endoscopische opnamen blijkt dat ter plaatse van de thermische afwijkingen isolatiemateriaal ontbreekt.

Hiermee is een causaal verband aangetoond tussen de thermische afwijkingen op het gevelvlak en het ontbreken van isolatiemateriaal. Eerder onderzoek toont aan dat het thermisch beeld van de onderzochte gevel niet afwijkt van alle andere gevels van de tien woontorens. (...)"

2.16. Na afloop van de werkzaamheden heeft Pluimers een garantiecertificaat d.d. 19 november 2014 aan de VVE verstrekt. Dit certificaat bevat de volgende bepaling: "De garantie op hechting (in geval van spray-werkzaamheden), vormbehoud en isolatiewaarde worden voor een periode van 10 jaar na uitvoeringsdatum gegarandeerd. De garantie is beperkt tot de aanneemsom, waarvan het werk werd uitgevoerd. De garantie en de mate van aansprakelijkheid is in de tijd gezien lineair aflopend."

3. Het geschil

3.1. De VVE vordert - samengevat - dat de rechtbank, voor zover mogelijk bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis, Pluimers veroordeelt:

1. tot nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst, waarbij zij zorgt voor een deugdelijke uitvoering van de isolatiewerkzaamheden, subsidiair, voor het geval isolatie met EPS-parels niet kan worden toegepast, tot nakoming van haar verplichtingen door toepassing van een andere, gelijkwaardige wijze van isolatie;
2. tot het opruimen van de isolatieparels die in de omgeving van het complex zijn terecht gekomen;
3. om met deze werkzaamheden aan te vangen binnen vier weken na betekening van het vonnis op straffe van een dwangsom;
4. tot vergoeding van de schade ten bedrage van € 8.712,00; vorenstaande te vermeerderen met de wettelijke rente en de proceskosten.

3.2. De VVE legt - kort samengevat - aan haar vordering ten grondslag dat Pluimers is tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichting tot het isoleren van de tien woontorens van de Gouden Leeuw. De door Pluimers ingespoten isolatieparels zijn in grote hoeveelheden weggewaaid, en waaien nog steeds weg, waardoor inmiddels isolatiemateriaal in de spouwmuur ontbreekt.

3.3. Pluimers voert - kort gezegd - als verweer aan dat zij niet aansprakelijk is voor het uittreden van de parels. Zij is in de voorbereiding en uitvoering zeer zorgvuldig te werk gegaan. Voor zover de parels uittreden via naden en kieren dient dit voor rekening en risico van de VVE te komen. Pluimers had immers met de VVE afgesproken dat zij zorg zou dragen voor het afdichten van de kieren en naden tussen de verschillende gevel-elementen.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. De rechtbank stelt vast dat tussen partijen niet in geschil is dat er sprake is van uittreding van aanzienlijke hoeveelheden parels uit de door Pluimers geïsoleerde woontorens van de VVE en dat er werkzaamheden zullen moeten plaatsvinden, bestaande uit in ieder geval het zorgvuldig nalopen van alle openingen, het navullen met isolatiemateriaal, het waar nodig dichten van naden en kieren en het opruimen van de in de

omgeving van de woontorens losliggende pels. Die hoofdvraag die voorligt is voor wiens rekening en risico deze werkzaamheden dienen te komen.

Vorbereidings- en onderzoeksfase

4.2. Naar aanleiding van een eerste offerte van 11 september 2013, een presentatie aan de VVE op 10 maart 2014 en een nieuwe offerte van dezelfde datum heeft Pilaster namens de VVE op 15 mei 2014 aan Pluimers opdracht gegeven tot het isoleren van de tien woontorens. Pluimers heeft aangevoerd dat zij in die periode met Pilaster uitdrukkelijk de noodzaak heeft besproken tot het afdichten van de kieren en naden tussen de verschillende gevelelementen en tussen de gevelelementen en de aansluitingen op kozijnen en dat zij toen hebben afgesproken dat Pilaster, dan wel de VVE de kieren en naden zouden dichtten. Dat deze afspraak is gemaakt blijkt uit de e-mailcorrespondentie met Pilaster. Daarnaast heeft Pluimers een proefopstelling laten uitvoeren om de haalbaarheid van de bedachte isolatie- en uitvoeringsmethode te onderzoeken en heeft zij aan de hand van de door Pilaster verstrekte bouwtekeningen geconstateerd dat de platen afgedicht en afgekit waren. Het zag er allemaal goed uit, er werden geen naden kieren gezien en grondiger onderzoek was niet mogelijk, anders dan destructief onderzoek. Pluimers heeft dan ook zeer zorgvuldig vooronderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het werk, aldus steeds Pluimers.

4.3. De VVE betwist dat het vooronderzoek zorgvuldig is geweest en betwist dat zij, dan wel Pilaster namens haar, met Pluimers afspraken heeft gemaakt over het afdichten van naden en kieren. Uit de e-mailcorrespondentie blijken deze afspraken ook geenszins. Wellicht heeft Pilaster nadien nog wat naden en kieren gedicht, maar dat zegt niets over afspraken voorafgaand aan of tijdens het werk. Pluimers had op grond van de uitvoeringsrichtlijn zich er van moeten vergewissen dat de gevels geschikt waren voor de voorgenomen isolatie, alvorens zij tot uitvoering van de isolatie overging. Dat Pluimers een dergelijk onderzoek heeft gedaan is niet gebleken. Ook heeft Pluimers nooit aan het verzoek van de VVE voldaan de onderzoeksresultaten van een dergelijk onderzoek, die Pluimers op grond van de richtlijn ordelijk en systematisch had moeten vastleggen, te verstrekken. Het heeft er alle schijn van dat Pluimers zich heeft gebaseerd op bouwtekeningen uit 1970 en er van uit is gegaan dat het raamwerk van de cassettes aansloot op de gevelplaten en de binnenmuren, zonder zelf onderzoek te doen naar de geschiktheid van de constructie. Aldus steeds de VVE.

4.4. Pluimers betwist dat de richtlijn van toepassing is op het onderhavige werk, omdat het geen spouwmuurisolatie betreft. De ruimten die worden gevormd door de cassettes achter de gevelelementen zijn namelijk, volgens Pluimers, niet gelijk te stellen aan een spouw.

4.5. De rechtbank stelt vast dat tussen partijen niet in geschil is dat Pluimers gezien haar certificering in beginsel gehouden is aan de richtlijn. In tegenstelling tot hetgeen Pluimers aanvoert is de richtlijn naar het oordeel van de rechtbank ook van toepassing op het onderhavige werk. In haar offerte(s) spreekt Pluimers immers over "de spouwmuren" en "spouwmuurisolatie" en tijdens de presentatie heeft Pluimers zich voorop laten staan dat zij volledig gecertificeerd is door diverse toonaangevende organisaties waaronder Venin en IKOB-BKB. De VVE heeft er daarom op mogen vertrouwen dat Pluimers het werk volgens de geldende richtlijn zou uitvoeren. Bovendien geldt dat Pluimers als gecertificeerd bedrijf de in de richtlijn genoemde zorgvuldigheidseisen sowieso in acht dient te nemen.

4.6. Zoals in 2.14 weergegeven had Pluimers op grond van de richtlijn ten minste vooronderzoek moeten doen naar reeds aanwezige gebreken aan de gevel, had zij alle gevels in- en uitwendig aan een kritisch onderzoek moeten onderwerpen (o.a. met behulp van een endoscoop), had Pluimers deze informatie ordelijk en systematisch moeten vastleggen, en had Pluimers er voor moeten zorgdragen dat gebrekkig voegwerk werd hersteld en beoordeeld alvorens met de isolatiewerkzaamheden te beginnen. De rechtbank stelt vast dat Pluimers geen stukken heeft overgelegd waaruit blijkt dat zij een dergelijk onderzoek heeft gedaan. Ter terechtzitting heeft Pluimers bovendien verklaard dat endoscopisch onderzoek niet mogelijk was, maar dat zij op basis van de bouwtekeningen van de torens en de testopstelling de overtuiging had dat de naden en kieren dicht waren. De rechtbank stelt dan ook vast dat niet is gebleken dat het vooronderzoek conform de zorgvuldigheidsvereisten van de richtlijn is uitgevoerd.

Afspraken over het dichten van naden en kieren

4.7. Hoewel het standpunt van Pluimers ten aanzien van het bestaan van naden en kieren niet helemaal helder is, enerzijds betoogt zij dat zij na het vooronderzoek de overtuiging had dat de naden en kieren dicht waren en anderzijds dat zij met Pilaster had afgesproken dat de VVE zou zorgdragen voor het dichten van naden en kieren, zal de rechtbank ook de vraag dienen te beantwoorden of Pilaster, namens de VVE, de taak op zich had genomen alle naden en kieren te dichten.

4.8. Vast staat dat partijen in 2013 en 2014 niet schriftelijk hebben vastgelegd dat Pilaster/de VVE het dichten van naden en kieren op zich zou nemen. Pluimers beroept zich op een latere e-mail van 8 december 2015 (zie 2.9), maar zoals de VVE terecht opmerkt, blijkt daar geenszins uit dat Pilaster/de VVE voorafgaand of tijdens de uitvoering van het werk die taak op zich heeft genomen. Er blijkt slechts uit dat Pilaster op dat moment, dus ver na oplevering van het werk, heeft toegezegd wat naden en kieren dicht te zetten. Evenmin is in de offerte of het plan van aanpak vastgelegd dat Pilaster/de VVE deze taak op zich zou nemen, terwijl uit de richtlijn blijkt, en ook door Pluimers ter terechtzitting is verklaard, dat het voor het isoleren van gevels essentieel is dat naden en kieren gedicht zijn. Het zou dan ook logisch zijn dat afspraken als door Pluimers beweerd over een dergelijk essentieel onderdeel van het werk in de offerte of het plan van aanpak zouden zijn vastgelegd.

4.9. Pluimers heeft hieromtrent aangevoerd dat deze afspraak niet in de offerte/plan van aanpak is opgenomen, omdat daarin alleen haar eigen werkzaamheden staan vermeld, maar dit is niet juist. Onder "4. Werkschrijving" van het plan van aanpak staat immers dat de opdrachtgever voor afbakening en bewaking van het bouwterrein moet zorgen en onder "6. Projectbeheersing" staan alle te nemen stappen in de voorbereidingsfase en uitvoeringsfase, zoals werkbezoek Pilaster/de VVE en overlegmomenten met Pilaster/de VVE vermeld. Het verweer dat alleen de werkzaamheden van Pluimers daarin vermeld staan faalt dan ook.

4.10. Pluimers heeft ten aanzien van de door haar gestelde afspraken tot slot nog een algemeen aanbod tot getuigenbewijs gedaan, maar zij heeft dit niet nader geconcretiseerd. De rechtbank passeert het bewijsaanbod om die reden.

4.11. Vorenstaande leidt tot de conclusie dat niet vast is komen staan dat Pluimers en Pilaster/de VVE afspraken hebben gemaakt over het dichten van de naden en kieren, noch dat Pluimers de VVE er op heeft gewezen dat er nog naden en kieren gedicht moesten worden alvorens zij met de werkzaamheden kon aanvangen.

Non-conformiteit

4.12. Pluimers is op basis van de offerte en het bijbehorende plan van aanpak jegens de VVE gehouden een isolatie te leveren waarbij alle tien woontorens zodanig zijn geïsoleerd dat alle holle ruimtes in de gevel zijn gevuld met lijmgebonden isolatieparels die in de holle ruimte een vaste isolatieplaat vormen (zie 2.1 en 2.2.). Pluimers heeft betoogd dat met de term “vaste isolatieplaat” niet zo’n compact geheel wordt bedoeld als het door hen aan de VVE getoonde blok, maar meer een samenhangend geheel dat voldoende stevig is dat de ruimte bij een opening niet als een zandloper leeg zal lopen.

4.13. De VVE heeft in november 2016 aan Pluimers laten weten dat er grote hoeveelheden parels blijven uittreden, dat zij herstel van de isolatie wenst en dat zij een onafhankelijke bouwkundige in zou schakelen om de situatie op te nemen. Pluimers heeft de aansprakelijkheid met een kort bericht van de hand gewezen en heeft kennelijk geen aanleiding gezien bij het aangekondigde onderzoek aan te sluiten.

4.14. Begin 2017 heeft onderzoeksbureau LEKK het aangekondigde onderzoek verricht en daarvan een rapportage opgemaakt, zoals weergegeven onder punt 2.12. Pluimers heeft ten aanzien van de onderzoeksresultaten aangevoerd dat hieruit niet kan worden geconcludeerd dat de aangebrachte isolatie in zijn totaliteit niet naar behoren zou functioneren, nu LEKK slechts 2 van de 48 gevels heeft onderzocht. Verder heeft Pluimers de aanname van LEKK dat 75% van de ingebrachte parels niet aan elkaar zou zijn gehecht betwist, omdat dit volgens Pluimers nergens op is gebaseerd. Verder heeft Pluimers de bevindingen, de onderzoeksmethoden en de aanbevelingen onbesproken gelaten.

4.15. De VVE heeft ter terechtzitting betoogd dat het onderzoek wel degelijk representatief is voor alle torens, omdat de constructie systeembouw betreft die bij alle torens gelijk is. Pluimers heeft dit niet verder betwist.

4.16. De rechtbank heeft uit de rapportage opgemaakt dat LEKK onderzoek heeft gedaan op locatie bij de torens, daar met meerdere bewoners heeft gesproken, een visuele inspectie heeft gedaan en zowel thermografisch onderzoek als endoscopisch onderzoek heeft verricht. De bevindingen zijn zeer gestructureerd weergegeven en zij heeft haar bevindingen naast de eisen gelegd zoals die zijn vastgelegd in de uitvoeringsrichtlijn. Op grond daarvan is zij tot de conclusie gekomen dat er een causaal verband is tussen de in het eerste onderzoek waargenomen thermische afwijkingen, ofwel koude binnenwanden, en het ontbreken van isolatiemateriaal in de spouwmuurconstructie. Nu deze conclusie ten aanzien van de onderzochte torens niet inhoudelijk wordt betwist, gaat de rechtbank uit van de juistheid van de bevindingen. Nu daarnaast ook niet is betwist dat alle gevels van tien torens uit systeembouw bestaan en dus gelijk zijn, gaat de rechtbank er van uit dat het onderzoek representatief is voor alle torens.

4.17. Op grond hiervan stelt de rechtbank dan ook vast dat de geleverde isolatie niet (meer) voldoet aan hetgeen op basis van de offerte en het bijbehorende plan van aanpak aan de VVE geleverd had moeten worden.

Overmacht en garantie

4.18. Pluimers heeft aangevoerd dat zij vermoedt dat de isolatieparels zijn losgekomen bij kieren en naden bij kozijnaansluitingen en randafwerkingen als gevolg van mechanische belasting bij stormwinden tegen het gebouw. Het mogelijke effect van stormwind op de isolatieparels kan zijn versterkt doordat de cassetteruimtes achter de gevelelementen niet overal goed tegen de binnenmuren waren aangesloten, waardoor een grotere mechanische kracht op de parels is uitgeoefend. Hierop hoefde Pluimers niet bedacht te zijn en is bovendien een externe omstandigheid waarop Pluimers geen invloed heeft kunnen hebben. De verstrekte garantie is hierop dus ook niet van toepassing, aldus steeds Pluimers. De VVE stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van mechanische belasting maar van windbelasting en dat Pluimers daar in de voorbereidingsfase als deskundige juist wel op bedacht had moeten zijn.

4.19. De rechtbank overweegt als volgt. Tijdens de presentatie heeft Pluimers zich geprofileerd als Europees marktleider op het gebied van na-isolatie en heeft zij toegelicht hoe de tien torens konden worden geïsoleerd, waardoor de bewoners onder meer lagere energie kosten en een verhoogd wooncomfort zouden krijgen. In de offerte en het plan van aanpak heeft Pluimers bovendien een garantie voor de duur van 10 jaar afgegeven. Gesteld noch gebleken is dat Pluimers de VVE op enig moment heeft gewaarschuwd dat het isolatiemateriaal zou kunnen verdwijnen/uittreden in geval van stormwinden, die zoals algemeen bekend is in Nederland regelmatig voorkomen, en die, zoals in ieder geval bij Pluimers als bekend mag worden verondersteld, op een hoog flatgebouw een andere kracht uitoefenen dan een standaard woonhuis. De VVE mocht er dan ook van uitgaan dat de door Pluimers aan te brengen isolatie in ieder geval 10 jaar zou voldoen. Het gaat dan ook niet aan dat Pluimers zich nu op het standpunt stelt dat de garantie in dit geval niet van toepassing is. Pluimers is de deskundige op dit gebied en had zich dit risico moeten realiseren, niet de VVE. Indien Pluimers voor dergelijke omstandigheden een uitzondering had willen maken, had zij de garantie op dat punt kunnen beperken. Nu zij dat niet heeft gedaan, is zij aan de garantie gehouden. De rechtbank heeft gelezen dat zij in haar garantiecertificaat van 19 november 2014 enkele beperkingen heeft opgenomen, maar ook op die beperkingen kan zij zich niet beroepen. Een vooraf gegeven onbeperkte garantie voor de duur van 10 jaar, kan niet achteraf worden beperkt. Tussen partijen geldt de garantie zoals die is opgenomen in de offerte, namelijk: *“Zowel op het materiaal als op de applicatie verlenen wij u een garantie voor een termijn van 10 jaar.”*

Herstel

4.20. Vorenstaande leidt tot de conclusie dat Pluimers gehouden is tot nakoming van haar verplichting tot het leveren van een isolatie waarbij alle tien woontorens zodanig zijn geïsoleerd dat alle holle ruimtes in de gevel zijn gevuld met lijmgebonden isolatieparels die in de holle ruimte een vaste isolatieplaat vormen, eventuele naden en kieren in deze ruimtes afdoende zijn afgedicht en waarbij ook de losliggende parels in de omgeving door Pluimers zullen worden opgeruimd.

4.21. Ter terechtzitting heeft Pluimers een plan van aanpak voor de herstelwerkzaamheden voorgehouden, waarbij - kort gezegd - per gevelement zal worden onderzocht of en zo ja waar parels ontbreken en op die plaatsen worden bijgevuld. Voorafgaand aan de navulwerkzaamheden zullen alle openingen zorgvuldig worden nagelopen en, waar nodig deze worden afgedicht of vervangen. Alvorens tot het navullen wordt overgegaan, zal moeten worden gecontroleerd of de afdichtingswerkzaamheden goed zijn uitgevoerd en na afloop moeten de losliggende parcellen in en buiten het complex moeten worden opgeruimd. De rechtbank constateert dat deze aanpak grotendeels overeenkomt met de aanbevelingen in de rapportage van LEKK, met dien verstande dat LEKK ook nog adviseert om de ventilatie/afwateringsgaten af te sluiten met gaas, hetgeen juist voorkomt.

4.22. De rechtbank zal Pluimers veroordelen tot het uitvoeren van de herstelwerkzaamheden op haar kosten, waarbij het door Pluimers voorgestelde plan van aanpak een goed uitgangspunt is. Het is echter aan Pluimers als deskundige partij om te beoordelen of dit een afdoende oplossing is.

Kosten dichten naden en kieren

4.23. Tot slot dient de rechtbank de vraag te beantwoorden voor wiens rekening de afdichtingswerkzaamheden dienen te komen. De VVE heeft ter terechtzitting verklaard dat een professioneel voegbedrijf de kosten voor het dichten van de naar schatting 14 kilometer aan kieren minimaal € 150.000,- bedraagt exclusief de kosten van steigers en hangbakken die nodig zijn. Volgens het plan van aanpak dat Pluimers ter terechtzitting heeft voorgehouden bedragen de kosten voor het totale herstelplan zo'n € 300.000,-. De raming van de VVE heeft Pluimers niet betwist. Op grond hiervan gaat de rechtbank er van uit dat de kosten van het dichten van de kieren de aanneemsom van € 199.362,40 benaderen.

4.24. Pluimers stelt zich op het standpunt dat de kosten daarvan voor rekening van de VVE dienen te komen, omdat partijen dat zo hebben afgesproken. Ook indien deze afspraak niet zou bestaan dienen deze kosten voor rekening en risico van de VVE te komen, aldus Pluimers. De VVE stelt dat Pluimers dit in de voorbereidende fase met haar had moeten bespreken, zodat de VVE, gezien de smalle beurs van veel van haar leden, wellicht een ander besluit ten aanzien van de isolatiewerkzaamheden had kunnen maken.

4.25. De rechtbank kan het betoog van Pluimers in zoverre volgen dat als zij in de voorbereidende fase had ontdekt dat er zoveel naden en kieren zouden zijn, zij deze kosten voor rekening van de VVE had laten komen. Maar zoals de rechtbank hiervoor heeft vastgesteld heeft zij dit niet vooraf met de VVE besproken, noch heeft zij in haar offerte of plan van aanpak een voorbehoud gemaakt voor dergelijke kosten. Op grond van de uitvoeringsrichtlijn had zij voorafgaand aan de uitvoering van de isolatiewerkzaamheden de gevel moeten controleren op openingen en had zij na afloop opnieuw een controle moeten uitvoeren. Dat deze werkzaamheden niet afdoende zijn uitgevoerd kan niet achteraf tot een extra kostenpost van de VVE leiden. Zij mocht er immers van uit gaan dat voor het bedrag van € 199.362,40 de tien torens afdoende geïsoleerd zouden worden. Dit leidt tot de conclusie dat alle kosten voor de hersteloperatie volledig voor rekening van Pluimers komen.

Kosten vaststelling schade

4.26. De VVE heeft tot slot een bedrag van € 8.712,00 als schade gevorderd. Dit betreft de kosten voor de onderzoeken van LEKK. Pluimers betwist hiervoor aansprakelijk te zijn, omdat zij niet aansprakelijk is te houden voor het uittreden van de parels. Uit het vorenstaande vloeit voort dat dit verweer niet kan slagen. Nu dit deel van de vordering niet anderszins is betwist, zal het worden toegewezen.

Dwangsom en uitvoeringstermijn

4.27. Pluimers heeft aangevoerd dat de gevorderde uitvoeringstermijn van 4 weken te kort is om de noodzakelijke voorbereidingen te treffen om tot uitvoering te komen en acht een termijn van 6 maanden redelijk om het werk te starten en vervolgens in één aaneengesloten periode uit te voeren. Zij zal, als zij daartoe wordt veroordeeld, de werkzaamheden uitvoeren, zodat het opleggen van een dwangsom niet nodig is, aldus Pluimers. De VVE heeft geen bezwaar gemaakt tegen dit verzoek. Nu bij het oorspronkelijke werk tussen het moment dat de offerte werd uitgebracht en daadwerkelijk met het werk werd aangevangen ook zo'n half jaar gelegen was, acht de rechtbank het verzoek van Pluimers redelijk en zal zij het op die wijze toewijzen. Ook ziet de rechtbank gezien de toezegging van Pluimers geen reden een dwangsom op te leggen.

4.28. Pluimers zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van de VVE worden begroot op:

- dagvaarding	€ 98,01
- griffierecht	1.950,00
- salaris advocaat	<u>922,00</u> (2 punten × tarief € 461,00)
Totaal	€ 2.970,01

5. De beslissing

De rechtbank

5.1. veroordeelt Pluimers om de verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst alsnog geheel na te komen en te zorgen voor deugdelijke uitvoering van de isolatiewerkzaamheden;

5.2. veroordeelt Pluimers om de isolatieparels die in de omgeving van het complex de Gouden Leeuw zijn terecht gekomen, op te ruimen;

5.3. veroordeelt Pluimers om binnen 6 maanden na betekening van de uitspraak met de uitvoering van de werkzaamheden te beginnen en deze in één aaneengesloten periode uit te voeren;

5.4. veroordeelt Pluimers tot betaling van € 8.712,00, te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang vanaf 8 mei 2018 tot de dag van volledige betaling;

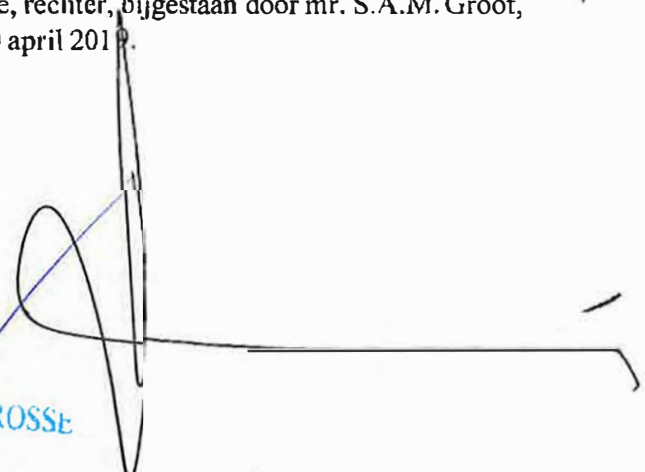
5.5. veroordeelt Pluimers in de proceskosten, aan de zijde van de VVE tot op heden begroot op € 2.970,01;

5.6. veroordeelt Plumers in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 157,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat Plumers niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 82,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak;

5.7. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

5.8. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. R.H. Mulderije, rechter, bijgestaan door mr. S.A.M. Groot, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 10 april 2019.



UITGEGEVEN VOOR GROSSE
De griffier van de
Rechtbank Amsterdam

