

Seminarie Duurzame Gebouwen

# De regelgeving "EPB- werken"

6 oktober 2017

Janson  
BAUGNIET

## EPB-ADVISEUR, ARCHITECT, AANGEVER: WAT ZIJN HUN VERANTWOORDELIJKHEDEN?

*De verantwoordelijkheden van elk van de actoren voor een probleemloze projectopvolging.*

Jean-Nicolas PARDON en Guy BLOCK  
Janson Baugnet





# ***DOELSTELLINGEN VAN DE PRESENTATIE***

- De verplichtingen van elke EPB-interveniënt samenvatten, specificeren en toelichten
- Een pragmatische benadering ontwikkelen voor juridische uitdagingen door praktijkvoorbeelden te analyseren



# PLAN VAN DE UITEENZETTING

- I. De verplichtingen van de interveniënten
- II. De opvolging van EPB-actoren
- III. Analyse van praktijkvoorbeelden



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • De EPB-adviseur

- ▶ Het EPB-voorstel en eventueel ook de technische, milieu- en economische haalbaarheidsstudiestudie opstellen (art. 2.2.5 en 2.2.7 BWLKE);
- ▶ De kennisgeving van het begin van de werkzaamheden opstellen (art. 2.2.8 BWLKE);
- ▶ De gegevens die voor de berekening van de energieprestatie vereist zijn, ter beschikking van Leefmilieu Brussel (LB) houden (art. 2.2.10 §1 BWLKE);



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

- De EPB-adviseur

- ▶ De aangever verwittigen dat het project van de oorspronkelijke EPB-eisen afwijkt en nieuwe berekeningen uitvoeren (art. 2.2.10 §2 BWLKE);

*≠ de stopzetting van de werken opleggen*

*≠ de overheid informeren over de niet-naleving van de EPB-eisen*

- ▶ De ter naleving van de EPB-eisen genomen maatregelen evalueren en er akte van nemen, en de berekeningen voor de EPB-aangifte uitvoeren (art. 2.2.10, §3 BWLKE);



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • De EPB-adviseur

- ▶ De EPB-aangifte opstellen die overeenstemt met de werkelijkheid en het berekeningsbestand in elektronische vorm aan LB bezorgen binnen de aan de aangever toegekende termijn (art. 2.2.10, § 4 en 2.2.11, §2 BWLKE);
- ▶ De EPB-aangifte (en alle elementen gebruikt als basis voor de invoer) gedurende een termijn van vijf jaar bewaren en een exemplaar ervan ter beschikking van LB stellen zodra dit wordt gevraagd (art. 2.2.10, §5 BWLKE);
- ▶ Adviseringsplicht (bijvoorbeeld: advisering t.o.v. de uit te voeren tests tijdens de uitvoering van de werken (cf. slide 12), enz.);



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • De EPB-adviseur

- ▶ **Bijstaan** ( $\neq$  doen, eerder ‘informereren’) van de opdrachtgever binnen zijn competentiedomein
- ▶ Inlichtingen inwinnen:
  - *enerzijds alle inlichtingen inwinnen die vereist zijn om het project tot een goed einde te brengen;*
  - *anderzijds opleidingen volgen en op de hoogte blijven om de nieuwe technieken die voortdurend veranderen, te beheersen;*



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

- De EPB-adviseur → **CONCLUSIES**
- **Geen directievoering over de werken;**
- **Geen ontwerpopdracht;**
- **Geen verplichting tot het controleren van de uitvoering van de werken (maar verplichting tot het vaststellen);**
- **Geen tienjarige aansprakelijkheid, uitgezonderd bij inmenging;**





# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • NB: de notie 'inmenging' in detail

- ▶ De Brusselse wetgever heeft erop toegezien dat de aan de EPB-adviseur toevertrouwde opdrachten de follow-up van de werkzaamheden door de *architect niet hinderen* (EPB-ordonnantie) → de adviseur wordt niet belast met het uitwerken van de EPB-maatregelen en heeft geen enkele leidinggevende bevoegdheid bij de uitvoering van de werken
- ▶ MAAR theorie van de wederzijdse controle van elkaars fouten: indien de EPB-adviseur, als professioneel, vaststelt of *kan* vaststellen dat bepaalde elementen van het project, architecturale keuzen e.d. niet in het belang van de opdrachtgever zijn, moet hij deze laatste hierover informeren (= bijstaan)
- ▶ Als de EPB-adviseur deze bijstands-/informatieopdracht overschrijdt en de maatregelen uitwerkt of de werken leidt, is er sprake van inmenging. Gevolg: hij neemt een ontwerpverantwoordelijkheid op zich (mogelijk leidend tot een tienjarige aansprakelijkheid).



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • De architect

- ▶ De aangever helpen om de EPB-adviseur alle documenten en informatie te bezorgen die voor de follow-up van het project en de opstelling van de EPB-aangifte vereist zijn (art. 2.2.9, §4 BWLKE);
- ▶ Uitwerken van de EPB-maatregelen die zonder enige tegenstrijdigheid in het globale architecturale ontwerp moeten worden opgenomen;
- ▶ Hun uitvoering controleren en zo nodig de lijst van de tekortkomingen opstellen en de herstellingsmaatregelen vastleggen of de minderwaarde berekenen;



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • De architect

- ▶ Toezien op de naleving van het budget;
- ▶ De opdrachtgever bijstaan bij de oplevering van de werken en uitrustingen;
- ▶ De opdrachtgever adviseren, informeren en bijstaan m.b.t. de EPB-regelgeving (art. 17 van het deontologische reglement);
  - *Bijvoorbeeld: deze verplichting heeft als oorzaak voor de architect dat hij moet nagaan of de EPB-adviseur of de aannemer die door de opdrachtgever werd gekozen, competent is voor zijn opdracht.*



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • De architect

- ▶ Tijdens de uitvoering van de werken de eventuele tests voorzien om zich ervan te vergewissen dat de EPB-eisen worden nageleefd (tests integreren in planning, budget, coördinatie van de uitvoerders (bouwvakken), enz.);

– *Bijvoorbeeld: meting van de luchtdichtheid*

\*\*\*

- ▶ **Voor eenvoudige renovaties als er geen EPB-adviseur tussenkomt, gelden voor de architect bovendien dezelfde verplichtingen als vermeld voor de EPB-adviseur;**



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • De aannemer

- ▶ De aangever helpen om de EPB-adviseur alle documenten en informatie te bezorgen die voor de follow-up van het project en de opstelling van de EPB-aangifte vereist zijn (art. 2.2.9, §4 BWLKE);
- ▶ De gevraagde werkzaamheden correct uitvoeren overeenkomstig de wettelijke en contractuele voorschriften en bepalingen, de regels van het vak en de technische normen;
- ▶ De opdrachtgever adviseren, informeren en bijstaan m.b.t. de EPB-eisen volgens zijn competenties;



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

- De aangever

- ▶ **De EPB-eisen naleven (art. 2.1.1, 10° BWLKE);**
- ▶ Een EPB-adviseur aanwijzen voor de nieuwe of zwaar gerenoveerde EPB-eenheden vóór de vergunningsaanvraag wordt ingediend (art. 2.2.5, §1 en §2 BWLKE);
- ▶ Zo nodig iemand aanwijzen voor de uitvoering van de haalbaarheidsstudie (art. 2.2.7 BWLKE: technische haalbaarheidsstudie → EPB-adviseur; geïntegreerde haalbaarheidsstudie → studiebureau);
- ▶ De geïntegreerde haalbaarheidsstudie overmaken aan LB vóór de SV-aanvraag wordt ingediend (art. 2.6.5, o) BWLKE);



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • De aangever

- ▶ Het EPB-voorstel ondertekenen en het bij de vergunningsaanvraag voegen (art. 2.2.5, §1 BWLKE);
- ▶ Acht dagen voor het begin van de werkzaamheden de kennisgeving ervan aan LB bezorgen (of aan de vergunningverlenende overheid voor de eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheden; de kennisgeving wordt overigens opgesteld door de aangever zelf als de werkzaamheden vrijgesteld zijn van de tussenkomst van een architect) (art. 2.2.8 BWELKE);



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • De aangever

- ▶ LB of de vergunningverlenende overheid informeren over elke verandering van aangever, EPB-adviseur of architect wanneer die verandering vóór het indienen van de EPB-aangifte plaatsvindt (art. 2.2.9 §2 BWLKE);
- ▶ De EPB-adviseur of de architect informeren over alle gegevens die voor de berekening van de energieprestatie vereist zijn (art. 2.2.10, §1 BWLKE) en hen alle documenten en informatie bezorgen die voor de follow-up van het project en de opstelling van de EPB-aangifte nodig zijn (art. 2.2.9, §4 BWLKE);





# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

## • De aangever

- ▶ De EPB-adviseur vrije toegang tot de werf verlenen (art. 2.6.5, n) BWLKE);
- ▶ De EPB-aangifte ondertekenen en deze overeenkomstig de voorgeschreven vormen en termijnen aan LB of de vergunningverlenende overheid bezorgen (art. 2.2.11, §1 BWLKE);
- ▶ De EPB-aangifte voor de eenvoudig gerenoveerde EPB-eenheden opstellen als de tussenkomst van een architect niet verplicht is (art. 2.2.10, §4 BWLKE) en de voor de berekening vereiste gegevens die ter beschikking van LB moeten worden gesteld zodra deze laatste erom vraagt, gedurende een termijn van 5 jaar bewaren (art. 2.2.10, §5 BWLKE – het gaat om dezelfde verplichting als voor de EPB-adviseur of de architect);



# I. DE VERPLICHTINGEN VAN DE INTERVENIËNTEN

- De aangever

- ▶ De werkzaamheden van alle interveniënten toelaten en vergemakkelijken, informeren, samenwerken en te zijner tijd de nodige beslissingen nemen.
- ▶ Zich onthouden van elke inmenging als deze tussenkomst verlamt, hindert of ingaat tegen de prerogatieven van de andere interveniënten en ertoe leidt dat de vaklieden hun activiteit niet langer normaal kunnen uitoefenen (bijv.: een technisch procedé of een materiaal veranderen zonder het akkoord van de architect of de EPB-adviseur).



# PLAN VAN DE UITEENZETTING

- I. De verplichtingen van de interveniënten
- II. De opvolging van EPB-actoren**
- III. Analyse van praktijkvoorbeelden



## II. DE OPVOLGING VAN EPB-ACTOREN

- De opvolging van EPB-adviseurs = de opvolging van architecten in het gemene recht
  - ▶ Overnemen van het uitgevoerde werk in eigen naam → hij draagt de gevolgen van de fouten van de eerste (behalve bij ontlasting).
  - ▶ Leidt niet noodzakelijk tot de ontlasting van de eerste t.o.v. de tweede (bij bewijs);



## II. DE OPVOLGING VAN EPB-ACTOREN

- De opvolging van aangevers

- ▶ Bijzaak volgt hoofdzaak
- ▶ Uitzondering: zodra een EPB-voorstel is ingediend: verwerft de koper of de huurder de hoedanigheid van aangever die de EPB-aangifte indient als (art. 2.2.11 BWLKE)
  - de verkoop- of huurovereenkomst opvolging voorziet
  - de partijen een tussentijds verslag hebben ondertekend
  - alle gegevens bij het einde van de werkzaamheden aan de koper of de huurder worden bezorgd om de EPB-aangifte op te stellen

Bij ontstentenis blijft de verkoper of de verhuurder verplicht de aangifte in te dienen.

- ▶ Voorschrift?



# PLAN VAN DE UITEENZETTING

- I. De verplichtingen van de interveniënten
- II. De opvolging van EPB-actoren
- III. **Analyse van praktijkvoorbeelden**



### III. ANALYSE VAN PRAKTIJKVOORBEELDEN

- De opdrachtgever is ontevreden omdat het budget werd overschreden en zijn energiefactuur nog even hoog is
  - ▶ Budget = architect
  - ▶ Nooit een verbintenis aangaan m.b.t. het energieverbruik
    - Als verbintenis is aangegaan: derde factor bewijzen



### III. ANALYSE VAN PRAKTIJKVOORBEELDEN

- EPB-eisen niet nageleefd wegens ongeschikte materiaalkeuzen
  - ▶ Aangever: administratieve boete (art. 2.6.1. BWLKE)
  - ▶ Architect: ontwerpopdracht = keuze van de materialen
  - ▶ Aannemer: als hij het juiste materiaal niet heeft geplaatst of als hij het slecht heeft geplaatst, als het materiaal gebreken vertoont, als hij zelf het materiaal heeft gekozen
  - ▶ EPB-adviseur: bij verkeerde berekening of bij ontbreken van enige reactie (theorie van de wederzijdse controle van elkaars fouten: verantwoordelijkheid van de EPB-adviseur die niet reageert binnen zijn algemene competentiedomein t.o.v. taken die niet op hem neerkomen)





### III. ANALYSE VAN PRAKTIJKVOORBEELDEN

- EPB-adviseur raadt het gebruik aan van technieken of materialen waarmee uiteindelijk niet aan de EPB-eisen kan worden voldaan
  - ▶ Inmenging (cf. slide 9)



### III. ANALYSE VAN PRAKTIJKVOORBEELDEN

- Opvolging EPB-adviseurs op het einde van de werkzaamheden. Geen enkele kennisgeving aan LB. Het is voor de opvolger onmogelijk de invoer van de eerste adviseur op de bouwplaats te controleren. De aangifte stemt niet overeen met de werkelijkheid.
  - ▶ Aangever: strafrechtelijke sancties (art. 2.6.5 BWLKE)
  - ▶ Tweede EPB-adviseur: neemt het werk van de eerste adviseur in eigen naam over (behalve bij ontlasting – alleen t.o.v. de aangever)
  - ▶ Eerste EPB-adviseur: verantwoordelijk voor zijn fouten als de tweede adviseur het bewijs van fouten levert (plaatsbeschrijving + communicatie)



### III. ANALYSE VAN PRAKTIJKVOORBEELDEN

- Architect en adviseur zijn het oneens over een EPB-maatregel. De architect meent dat er met de maatregel aan de EPB-eisen kan worden voldaan; de adviseur denkt er anders over. Er wordt niet aan de EPB-eisen voldaan.
  - ▶ Aangever: administratieve boete (art. 2.6.1. BWLKE)
  - ▶ Architect en EPB-adviseur moeten schriftelijk advies uitbrengen aan de aangever, die het laatste woord heeft.
  - ▶ De professional die niet wordt opgevolgd, moet om ontlasting door de aangever vragen.
  - ▶ Bij ontstentenis van schriftelijk advies en/of als er geen ontlasting wordt gevraagd zijn zowel de architect als de adviseur verantwoordelijk krachtens de theorie van de wederzijdse controle van elkaars fouten (cf. slide 9).  
-> verantwoordelijkheid in solidum (= schadevergoeding door elk verantwoordelijke professioneel)



### III. ANALYSE VAN PRAKTIJKVOORBEELDEN

- De EPB-adviseur vermoedt de aanwezigheid van bouwknopen die de naleving van de EPB-eisen onmogelijk maken. De architect vraagt de EPB-adviseur de vereiste uitvoeringsdetails te realiseren om aan de EPB-eisen te voldoen.
  - ▶ Het gaat om een ontwerpopdracht die aan de architect toebehoort. Als de adviseur de details zou realiseren:
    - zou hij hiervoor niet worden betaald omdat dit werk buiten zijn opdracht valt;
    - zou hij de verantwoordelijkheid van de architect op zich nemen wegens inmenging.



### III. ANALYSE VAN EEN TRANSVERSAAL PRAKTIJKVOORBEELD

- *De opdrachtgever wil in zijn huis grote renovatiewerken uitvoeren waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, evenals de tussenkomst van een architect en de naleving van EPB-eisen. Hij wijst voor deze werken een architect, een aannemer en een EPB-adviseur aan.*
- *Bij voltooiing van de werken worden er twee problemen vastgesteld:*
  - ▶ *De EPB-procedure werd niet nageleefd: er werd geen kennisgeving van het begin van de werkzaamheden naar LB gestuurd. Bovendien werd de EPB-aangifte niet door de aangever ondertekend maar wel door de EPB-adviseur naar LB gestuurd.*
  - ▶ *De EPB-eisen worden niet voldaan wegens de verandering van de isolatie door de aannemer. Blijkbaar had de opdrachtgever de aannemer gevraagd een andere isolatie te plaatsen dan diegene die door de architect werd aangeraden, dit om de kosten te verlagen en heeft de adviseur niet toegelicht. Na vaststelling op de werf stelt de EPB-adviseur de EPB-aangifte op overeenkomstig met de werkelijkheid. -> de eisen worden niet voldaan*



### III. ANALYSE VAN EEN TRANSVERSAAL PRAKTIJKVOORBEELD

#### • *WAT DE NIET-NALEVING VAN DE PROCEDURE BETREFT*

##### Strafrechtelijke verantwoordelijkheid

- ▶ *Aangever: strafrechtelijke sancties (art. 2.6.5 BWLKE)*

##### Burgerlijke verantwoordelijkheid (als uitgeschakeld door benadeelde aangever)

- ▶ *De informatie- en bijstandsplicht van de EPB-adviseur werd niet nagekomen, tenzij het tegengestelde wordt bewezen*
- ▶ *De informatie- en bijstandsplicht van de architect werd niet nagekomen, tenzij het tegengestelde wordt bewezen.*
- ▶ *Nagaan of de aangever geen fout heeft gemaakt: gebrek aan reactiviteit, traagheid, enz. (door architect of EPB-adviseur te bewijzen)*



### III. ANALYSE VAN EEN TRANSVERSAAL PRAKTIJKVOORBEELD

#### • *WAT DE NIET-NALEVING VAN DE EPB-EISEN BETREFT*

- ▶ *Aangever: administratieve boete (art. 2.6.1. BWLKE)*
- ▶ *Architect: ontwerp OK MAAR verantwoordelijk indien hij op de hoogte was of had moeten zijn van de verandering (controle- en informatieverplichtingen)*
- ▶ *Aangever: inmenging en gebrek aan communicatie van informatie aan de EPB-adviseur → gedeelde verantwoordelijkheid (met aannemer en desgevallend de architect)*
- ▶ *Aannemer: verantwoordelijk als hij de gevolgen van de verandering voor de EPB-eisen kon bepalen. En ook als hij de informatie niet aan de architect heeft bezorgd.*
- ▶ *EPB-adviseur: niet verantwoordelijk want hij heeft de verandering op de werf vastgesteld en de EPB-aangifte overeenkomstig aan de werkelijkheid opgesteld.*





# WAT MOET U ONTHOUDEN VAN DEZE UITEENZETTING?

- Verplichtingen van elke interveniënt = fundamenteel verschillend
- Specifieke opdracht EPB-adviseur → specifiek contract
- Theorie van de wederzijdse controle van elkaars fouten  
→ *hoofdelijke* verantwoordelijkheid
- Architect = spil





# TOOLS, WEBSITES, BRONNEN:

- L.-O. HENROTTE, M. EFFINIER EN S. VAN DER MERSCH, *Performance énergétique des bâtiments. Wallonie-Bruxelles-Flandre*, Brussel, Larcier, 2015
- M. EFFINIER, "La performance énergétique des bâtiments et le droit de la construction", *Droit de la construction*, Brussel, Larcier, 2016
- F. VAN BEVER, "La performance énergétique des bâtiments", *Guide de droit immobilier*, Waterloo, Kluwer, 2015



# CONTACT



**Jean-Nicolas PARDON en Guy BLOCK**

Geassocieerde advocaten – Janson Baugniet

Terhulpsesteenweg 187

1170 Brussel

 : 02/675.30.30

E-mail: [jn.pardon@janson.be](mailto:jn.pardon@janson.be); [g.block@janson.be](mailto:g.block@janson.be)