

VERANTWOORDELIJKHEID VAN ONTWERPERS EN PASSIEFGEBOUWEN

Door

Frédéric LOUMAYE

Advocaat bij de Balie van Brussel

telefoon: 02 344 49 20 - fax: 02 345 49 08

avocat.loumaye@skynet.be

Alsebergsesteenweg 1324 / 8 te 1180 Brussel

1. INLEIDING: HET EINDE VAN DE VERGEVINGSGEZINDHEID ...

De verschillende spelers die betrokken waren bij de eerste passiefprojecten gaven blijk van een pioniersgeest die doordrongen was van idealisme en goede wil. De opdrachtgevers waren zich bewust van het vernieuwende karakter van deze bouwwerken, en van het feit dat er heel wat probeersels uit konden voortvloeien. Zij hadden geduld met en begrip voor de technische problemen die zich tijdens de werken kunnen voordoen.

De eerste architecten die zich aan dit avontuur waagden, waren vaak idealisten die alles op alles zetten om een project tot een goed einde te brengen. De architect stond vaak niet echt stil bij de rendabiliteit, en aarzelde niet om aanzienlijk veel tijd te besteden opdat het gebouw deze doelstellingen zou halen. Als de erelonen die de architecten aanrekenden voor dergelijke eerste projecten werden omgerekend naar een tarief per uur, dan zouden zij niet meer dan enkele schamele euro's per uur hebben verdiend ...

Ook de eerste aannemers lieten zich meeslepen door het enthousiasme van deze idealistische wegbereiders. Zij traden op als echte "ambachtslui" in de pure betekenis van het woord, die niet minder dan de Heilige Graal van de passiefbouw voor ogen hadden: certificatie.

Idealisme en geloof in of zelfs een passie voor passiefbouw waren de brandstof die de motor van deze verschillende eerste projecten liet draaien. De opkomst en het succes van de passiefstandaard leidden onvermijdelijk tot het einde van de wittebroodsweken die er waren tussen de opdrachtgevers, architecten en aannemers. Vooral de keuze van de politiek om eisen op te leggen voor elke nieuwe constructie die geïnspireerd zijn op de passiefstandaard heeft als gevolg dat deze laatste zijn uitzonderlijke karakter verliest. Daaruit volgt dat de meeste opdrachtgevers de standaard gaan gebruiken uit verplichting, en niet uit overtuiging of omdat ze ervoor zouden openstaan.

De projectontwikkelaars die willen meesurfen op deze nieuwe golf, zien in de passiefnorm mogelijk alleen een bijkomend verkoopargument. Ze zullen de passiefgedachte dus willen inpassen in hun logica van rendabiliteit en strakke plannings.

Sommige aannemers zullen deze nieuwe niche willen benutten vanuit de overtuiging dat ze zullen kunnen blijven werken zoals in het verleden, zonder zich echt of grondig aan te passen aan de methodologie die onontbeerlijk is om geslaagde "passiefhuizen" te bouwen. Als ze deze gebouwen zien als om het even welk ander gebouw, gaan ze voorbij aan de specifieke eigenschappen en de kwetsbaarheid ervan in alle uitvoeringsfasen, van ruwbouw tot afwerking.

De eerste lichter gepassioneerde architecten zal onvermijdelijk worden uitgebreid met professionals die aan passiefbouw doen wegens wettelijke verplichtingen of om de bouwheren tegemoet te komen, maar zonder enige overtuiging ...

Welnu, om de machine vast te laten lopen, volstaat het vaak dat één van de spelers van de driehoek (ontwerper, opdrachtgever, aannemer) niet wordt gedreven door dezelfde goede wil, passie en vaardigheid als de anderen. Achter deze zandkorrel profileert zich vaak de beste vriend/grootste vijand van de ontwerper en de aannemer, namelijk de advocaat en de eventuele gevolgen: het proces,

Bijgevolg is het in het licht van de technische uitdaging van de passiefbouw noodzakelijk dat de professionals zich er bewust van zijn dat het avontuur ook een bron van geschillen en aansprakelijkheidsgedingen kan zijn, en dit in elke fase van het project...

Elke stap van een passiefproject moet onder de voor sommigen “onaangename”, maar toch nuttige loop genomen worden van een jurist

2. INNOVATIE

2.1. Innovatie: de motor van de architectuur ...

De architectuur werd altijd al gekenmerkt door een constante evolutie, met uitzondering van de periodes van decadentie en barbaarsheid. Deze zin voor innovatie heeft geleid tot de strooien hutjes, de kathedralen uit de middeleeuwen en de hedendaagse architectuur. Maar ook deze vooruitgang verliep niet zonder slag of stoot en kende ook heel wat mislukkingen. De bouwbedrijven hebben daar echter de lessen uit kunnen trekken die nodig waren om de architectuur de kans te geven in de loop der jaren vooruitgang te boeken.

Ons tijdperk maakt een belangrijke en boeiende evolutie door inzake bouwtechnieken en materialen. Maar aangezien onze tijdsgeest steeds op zoek is naar een verantwoordelijke voor alle problemen, kan dat leiden tot een stagnering. De "Amerikaanse" mentaliteit, waar alleen advocaten en experts die voor alles en nog wat een proces aanspannen gelukkig van worden, zorgt ervoor dat de architecten en ontwerpers alle potentiële risico's uit de weg zullen gaan.

Welnu, de innovatie omvat per definitie ook wat onzekerheid en dus bijkomende risico's. De voorzichtigheid wil dat we stagneren, ons houden aan de goed geroedeerde technieken en geen risico's nemen door te innoveren. Deze positie is niet alleen weinig aantrekkelijk vanuit creatief en intellectueel oogpunt, maar druist ook in tegen de politieke wil om passiefbouw op te leggen, wat "nieuwigheden" en dus verandering met zich meebrengt.

Deze politieke doelstellingen, gedragen door een tijdsgeest die zich bekommert om het milieu, veroorzaken een revolutie binnen de bouwsector die zich soms verdedigend opstelt als het gaat om innovatie en verandering. De professionals uit de bouwsector, gedreven door de politieke wil en het enthousiasme van het grote publiek voor het passief bouwen, worden dus gedwongen om te breken met de routine, ook al willen ze dat niet, en zich te wagen aan de innovatie met alle extra risico's die daaruit voortvloeien.

Dat “passiefbouw” nieuwigheden inhoudt, is trouwens relatief. In Duitsland worden immers al heel lang dergelijke gebouwen neergezet en daardoor is het mogelijk om wat afstand te

nemen van de gebruikte technieken. De nodige kennis voor de verwezenlijking van een passief gebouw is dus beschikbaar en is geen "nieuwigheid" op zich. De enige echte innovatie is de wettelijke verplichting die de architecten en aannemers ertoe verplicht het comfort van een traditionele constructie op te geven en "aan passief" te gaan doen.

Wanneer verandering opgelegd wordt en niet gewenst is, zijn de risico's op ontsporing of professionele fouten helaas altijd groter, omdat sommige bouwbedrijven geneigd kunnen zijn "aan passief te gaan doen" zonder al te veel overtuiging of kennis van de specifieke kenmerken van deze manier van bouwen. Amateurisme wordt in het kader van het passief bouwen nog veel strenger afgestraft dan bij een traditionele constructie. Het certificaat is immers een stap waar de professionals niet omheen kunnen en dat heeft jammer genoeg soms dramatische gevolgen.

De bouwbedrijven hebben er dus alle belang bij om zich deze "nieuwigheid" die het passiefbouwen is, volledig eigen te maken om dan met succes de eindproef van het "certificaatexamen" af te leggen. Lukt dat niet, dan zou de tweede zit wel eens zware financiële gevolgen kunnen hebben in termen van aansprakelijkheid (afbraak van wat al gebouwd werd, vertraging van de werf, verlies van fiscale voordelen en andere premies, enz.).

Wat men er ook over denkt, binnenkort wordt de passiefstandaard verplicht. Er is dus geen ander alternatief dan er volledig voor te gaan.

2.2 Wie draagt het bijkomende risico dat voortvloeit uit de keuze voor vernieuwing?

Afwijken van de betreden paden impliceert noodzakelijkerwijs meer risico's. Blijft de vraag wie het bijkomende risico, dat voortvloeit uit het gebruik van nieuwigheden, moet dragen.

Er is een rechtsopvatting die stelt dat, bij innovaties, de aansprakelijkheid van de ontwerpers en spelers groter wordt (zie D. Tomasin, *Innovations en responsabilité des constructeurs*, rev. dr. immob., 1990, pagina 281; Luik 16 mei 1988, JLMB, 1990, pagina 441).

Andere spelers menen, net als A. Delvaux en D. Dessard, dat "*de opdrachtgever de gevolgen van het gebruik van nieuwigheden alleen moet dragen als hij vooraf naar behoren geïnformeerd werd over de risico's en hij die risico's toch is aangegaan*" (A. DELVAUX en D. DESSARD, *Le contrat d'entreprise de construction, répertoire notarial*, 1990, pagina 201). De ontwerpers hebben er dus alle belang bij om de opdrachtgever vooraf duidelijk te wijzen op de eventuele risico's die voortvloeien uit het gebruik van nieuwigheden.

Deze meningen zijn volledig tegenstrijdig en vormen dus een bron van onzekerheid wat de aansprakelijkheid betreft. De niet-jurist laat zich het vaakst uit zijn lood slaan door het feit dat in de rechtspraak twee plus twee maar zelden vier is. Het antwoord hangt vaak af van het standpunt dat men wil verdedigen. De meningsverschillen ten opzichte van innovatie laten de deur duidelijk openstaan voor een invraagstelling van de aansprakelijkheid van de professional. Deze kan zich enkel beschermen door een beroep te doen op argumenten die ervoor zorgen dat de opdrachtgever instaat voor de risico's die voortvloeien uit de innovatie.

Toch blijft de vrees bestaan dat deze redenering – die ertoe neigt de risico's gekoppeld aan het gebruik van nieuwigheden af te schuiven op de opdrachtgever – niet van toepassing is voor werven waar men, om wettelijke redenen zoals het geval is voor het passief bouwen, wel een beroep moet doen op nieuwe technieken. Deze innovaties worden aangewend, niet omdat de

opdrachtgever dat wenste met kennis van zaken, maar wel omdat hij ertoe verplicht werd door de wet. Deze wettelijke beperking impliceert onvermijdelijk de verplichting voor de bouwbedrijven om maatregelen te nemen die zich opdringen om een passief gebouw te kunnen optrekken met respect voor de regels van de kunst.

Het gebruik van innovatie omwille van een verplichting vanwege de overheid heeft jammer genoeg als gevolg dat de professionals van de bouwsector als enige aansprakelijk gesteld kunnen worden. Deze laatsten hebben er dus alle belang bij om uiterst voorzichtig te zijn. Dat kunnen ze onder ander doen door niet te aarzelen om een beroep te doen op de kennis van de platformen.

Deze platformen kunnen de bouwbedrijven bijstaan en hen mee laten profiteren van hun ervaring. Ze kunnen hen ook doen beseffen dat de nieuwigheid van het passief bouwen eigenlijk vrij relatief is. De innovatie is dus niet het passief op zich, maar wel het feit dat er massaal volgens de passiefnorm wordt gebouwd in het kader van nieuwe vastgoedprojecten.

3. DE ADVIESPLICHT IN DE VOORONTWERPFASE

De ontwerpers hebben een adviesplicht ten opzichte van de opdrachtgever en die blijft van kracht gedurende de volledige uitvoering van een gebouw, en dit vanaf het stadium van het voorontwerp en de eerste keuzes.

3.1. Studiebureaus

In het kader van een passiefbouw rust de eventuele aansprakelijkheidsstelling ten gevolge van een tekortkoming wat de adviesplicht betreft niet alleen zwaar op de architect, maar ook op de studiebureaus speciale technieken en de adviesbedrijven voor energieontwerp die zich binnen deze nieuwe niche ontwikkeld hebben.

a) Studiebureau voor energetische ontwerpen

De specifieke kenmerken van de passiefbouw vereisen vaak de interventie van studiebureaus met betrekking tot het energetisch ontwerp, ofwel op het initiatief van de opdrachtgever, ofwel op aanraden van de architect. De politieke wens om de passiefstandaard op korte termijn verplicht te maken, niet alleen voor openbare gebouwen, maar ook voor privéwoningen (in het Brussels Gewest bijvoorbeeld vanaf 2015) heeft als gevolg dat *alle architecten te maken zullen krijgen met deze bouwstandaard.*

De toekomst ziet er dus rooskleurig uit voor de bureaus voor energetische ontwerpen. Het is immers meer dan waarschijnlijk dat de architecten zich voor ondersteuning zullen richten tot dit type van studiebureaus.

De bureaus voor speciale technieken weten al lang dat ze in geval van een geschil dat raakt aan hun interventiezones onvermijdelijk het risico lopen om meegesleurd te worden in de gerechtelijke procedure. De studiebureaus voor energieontwerp, die vaak interveniëren voor de effectieve uitvoering van de werf, en dit enkel in de projectfase, hebben de verkeerde indruk dat hun verantwoordelijkheid niet in vraag gesteld kan worden..

Welnu, als er zich een geschil voordoet met betrekking tot de passiefkenmerken van een project, dan kunnen deze studiebureaus niet buiten het conflict blijven. Het is dus van vitaal belang dat ze door een verzekeringsmaatschappij gedekt worden voor beroepsaansprakelijkheid.

b) Het risico op een veralgemening van een gerechtelijk geschil voor alle ontwerpers en studiebureaus

Het is aan de architect om na te gaan of de studiebureaus weldegelijk goed verzekerd zijn, met als bewijsmateriaal een verzekeringspolis in het kader van zijn project. De gerechtelijke logica zuigt elke professional die van ver of van dichtbij iets te maken heeft met het project mee in het geschil. Elk van de partijen zal immers proberen om de eventuele fouten en de financiële gevolgen die daaruit kunnen voortvloeien, te verhalen op een andere partij.

De studiebureaus voor energieontwerp zijn dus zeker niet vrijgesteld van dit gerechtelijk mechanisme, in tegendeel zelfs. De architect zal zich verschuilen achter de studie en de eventuele fouten van dit bureau in energieontwerp om zo te proberen ontsnappen aan de gevolgen van de problemen als gevolg van een gerechtelijke procedure.

Doorgaans heeft de architect er belang bij ervoor te zorgen dat de opdrachtgever rechtstreeks en zonder onderaanneming een contract afsluit met betrekking tot de studiebureaus speciale technieken, stabiliteit en energieontwerp.

Sommige opdrachtgevers, in het bijzonder de overheid, verplichten de architect ertoe deze verschillende studiebureaus als onderaannemers bij het project te betrekken. Daaruit volgt dat wanneer deze in gebreke blijven, de architect op de eerste rij komt te staan en het dan aan hem is om zich tegen zijn onderaannemer te keren. Welnu, er bestaat altijd een risico dat de onderaannemer volledig in gebreke blijft, onder andere als gevolg van een faillissement. In het kader van zijn verantwoordelijkheden ten opzichte van de opdrachtgever, en ook in zijn eigen belang, moet de architect er dus over waken dat deze studiebureaus een verzekeringspolis hebben.

Het bestaan van een verzekering voor beroepsaansprakelijkheid, ook voor het energieontwerp, volstaat doorgaans om de gevolgen van een faillissement of van insolventie van deze studiebureaus te verhelpen.

3.2. Specifieke kenmerken van passieve gebouwen

De architect moet de aandacht van de opdrachtgever vestigen op de specifieke kenmerken van een passieve constructie. Deze laatste moet zich vanaf deze fase bewust zijn van de specifieke eigenschappen van een dergelijk project, van de verplichtingen en de voordelen die eruit voortvloeien.

De revolutie die een passiefgebouw vertegenwoordigt, speelt zich niet enkel af op technisch vlak, maar raakt ook aan de leefgewoonten. Een dergelijk gebouw heeft specifieke kenmerken wat de esthetische keuzes, de oriëntatie, de leefwijze en zelfs de aanplantingen in de tuin betreft. De architect moet de opdrachtgever er dus op wijzen dat het passiefontwerp ook gevolgen kan hebben voor toekomstige werken en klussen, en zelfs voor de binnendecoratie. Een doorboring op een strategische plaats kan immers ongelukkige gevolgen hebben voor de duurzaamheid en de doeltreffendheid van het gebouw.

De opdrachtgever ziet zijn verantwoordelijkheid zelden in vraag gesteld worden in het kader van een traditioneel gebouw. Bij een passiefgebouw is dat wel anders. De opdrachtgever moet het gebouw immers gebruiken met respect voor de gebruiks- en onderhoudsvorschriften. In het geval van een geschil na de oplevering van het gebouw bestaat de kans dat de opdrachtgever ook aansprakelijk wordt gesteld voor het onderhoud van het gebouw en de naleving van de specifieke eigenschappen ervan.

De onwetendheid van het publiek met betrekking tot de passiefbouw en de soms zware gevolgen van het niet respecteren van de specifieke kenmerken ervan verplichten de architect ertoe bijzonder voorzichtig te zijn in zijn adviesplicht naar de opdrachtgever toe. De

bouwheer moet door zijn architect gewezen worden op de toekomstige specifieke kenmerken van het gebouw en de architect moet zeker met schriftelijke bewijsstukken kunnen aantonen dat hij zijn adviesplicht is nagekomen.

3.3. Budget, premies en fiscale voordelen

De keuze voor een “passiefgebouw” brengt op dit moment een meerkost met zich mee vergeleken met een klassieke bouwwijze. De architect moet de aandacht van zijn klant vestigen op deze eventuele meerkost, maar hem ook informeren over de verschillende regionale premies en fiscale voordelen die er bestaan voor dit type vastgoed.

De adviesplicht verplicht de architect er immers toe de bouwheren te informeren over het bestaan van deze premies en andere fiscale voordelen.

De bouwheer moet ook op de hoogte gebracht worden van de kosten voor onderhoud van dit type gebouw wanneer die verschillen van de klassiekere gebouwen (ventilatie, reiniging en onderhoud van de grondbuis, ...).

3.4. Verschillen tussen theoretische en reële besparing

In het kader van de financiële berekening van de opdrachtgever moeten de ontwerpers de aandacht van hun klanten ook vestigen op de bestaande marge tussen de theoretische berekeningen van besparingen als gevolg van dit type gebouw en de reële besparingen die mogen verwacht worden bij het gebruik.

Doorgaans blijken de architecten en studiebureaus de bouwheer een digitale tabel te bezorgen met het theoretische verbruik van het gebouw. Welnu, per definitie is er steeds een verschil tussen een puur theoretische berekening en de werkelijkheid. Het is belangrijk dat de bouwheer zich ervan bewust is dat het gewoon om een schatting gaat, en niet om een verbintenis tot het behalen van een dergelijk verbruik. Het reële verbruik kan naargelang de levenswijze van de toekomstige bewoners in werkelijkheid gelijk aan of hoger of lager zijn dan de technische berekening.

3.5. Uiteindelijke bestemming van het gebouw

3.5.1. Verhuur

De uiteindelijke bestemming van het gebouw, en in het bijzonder de eventuele huur ervan, moet het voorwerp uitmaken van een bespreking over het al dan niet kiezen voor een passief ontwerp, en dit minstens zolang een dergelijk ontwerp niet verplicht is.

a) A. Bewoonbaarheid van het gebouw en respect voor de wettelijke normen inzake huurcontracten

Passieve gebouwen eisen dat hun gebruikers bepaalde dagelijkse leefregels in acht nemen en de nodige waakzaamheid aan de dag leggen wat het vereiste onderhoud betreft. Geen rekening houden met de regels die gevolgd moeten worden om de werking en het correcte onderhoud van het gebouw te garanderen, kan vrij zware gevolgen hebben.

Een niet gemotiveerde en onbedachtzame gebruiker kan door verschillende klusjes of bij gebrek aan onderhoud schade toebrengen aan de passieve werking van zijn gebouw en zelfs gezondheidsproblemen veroorzaken ten gevolge van een slechte ventilatie van het gebouw.

Welnu, de wet van 20 februari 1991 en verschillende gewestelijke bepalingen verplichten de verhuurder ertoe om enkel vastgoed te verhuren dat vrij is van bewoonbaarheids- en

gezondheidsproblemen. Een gebrek in het ventilatiesysteem zou er onder andere toe kunnen leiden dat het gebouw niet langer voldoet aan de voorschriften van de wet van 20 februari 1991 en aan de verschillende regionale decreten.

In dat geval voorzien de gewesten doorgaans de mogelijkheid om de verhuur van het goed te verbieden en extreem zware boetes uit te schrijven ten laste van de verhuurder. Daaruit volgt dat wanneer een passief gebouw bestemd is voor verhuur, er sterk moet toegezien worden op de veiligheid en het onderhoud.

Het klassieke schoolvoorbeeld is bijvoorbeeld het voorzien van ventilatieroosters die niet afgedicht kunnen worden door de gebruikers, niet per ongeluk, noch door onoplettendheid (bijvoorbeeld door meubels en objecten die erop staan en de verluchtingsmond verstoppert, ...).

b) Huurcontract

De architect moet de aandacht van de eigenaar vestigen op het feit dat hij aangepaste huurcontracten moet opstellen waarin het passief karakter van het gebouw en de interventie van derde bedrijven voor het onderhoud van de ventilatieapparaten gespecificeerd worden.

Het is aangewezen om de huurder precieze plannen te geven om de zones aan te duiden waar geboord mag worden. Best wordt bij het huurcontract een onderhoudshandleiding van het gebouw gevoegd, die wordt ondertekend door de huurders en waarin wordt vermeld dat ze integraal deel uitmaakt van het contract. De bepalingen in dit contract moeten de huurder wijzen op zijn verantwoordelijkheid voor de gevolgen van het niet-naleven van het onderhoudsboekje.

c) Plaatsbeschrijving

De expert die belast is met de plaatsbeschrijving moet de specifieke kenmerken van de passieve gebouwen kennen om de huurschade te bepalen en te berekenen die het gevolg kan zijn van het niet-naleven van deze specifieke kenmerken.

Zo kunnen eenvoudige gaten in een traditioneel gebouw een schade van een paar euro veroorzaken terwijl dezelfde gaten in een passief gebouw zware (en dure) gevolgen kunnen hebben in termen van isolatie. Als de expert die belast is met de plaatsbeschrijving van het gebouw tewerk gaat zoals bij een gewoon gebouw, dan loopt hij het risico de reële omvang van de financiële gevolgen van die enkele gaten heel zwaar te onderschatten.

Als de architect of landmeter een plaatsbeschrijving opmaakt zonder rekening te houden met de passieve kenmerken van het gebouw, dan loopt hij het risico nadien aansprakelijk te worden gesteld door de eigenaar die te maken krijgt met aanzienlijke kosten die niet gedekt worden door de schadevergoeding.

3.5.2. Gebruik van het gebouw

De ontwerpers hebben uiteraard ook oog voor de reële projecten van de bouwheer in het licht van dit nieuwe gebouw. Als we uitgaan van een privéwoning, dan moet er natuurlijk rekening gehouden worden met de specifieke kenmerken van het gezin, de eventuele uitbreiding ervan en de evolutie na verloop van tijd, in het bijzonder wat de leeftijd van de kinderen betreft.

Een kantoor, een winkel of een industrieel gebouw moet uiteraard aangepast worden aan de specifieke kenmerken van de activiteiten van de gebruikers van het gebouw.

4. 1.1.3 HET ONTWERP VAN HET PROJECT

4.1. 1.1.3.1 Renovatie van een bestaand gebouw

a) Waarschuwing voor de bouwheer over de specifieke budgettaire kenmerken van een passief renovatieproject

Passief bouwen is uiteraard niet exclusief voorbehouden voor nieuwe gebouwen en kan ook overwogen worden in het kader van een renovatieproject. De transformatie van een gebouw in het kader van een passieve renovatie omvat doorgaans zware en dure interventies. In het kader van zijn adviesplicht moet de architect de aandacht van de bouwheer vestigen op dit budgettaire aspect.

De handhaving van een budget, de prijs/kwaliteitverhouding tussen de investering en return zijn uiteraard van primordiaal belang voor de bouwheer. Hij moet alle kaarten in handen hebben om zijn beslissing met kennis van zaken te kunnen nemen als hij zijn gebouw wil transformeren volgens de passiefnormen.

Uit voorzichtigheid moet de architect het bewijs bijhouden dat hij zijn klant duidelijk gewaarschuwd heeft voor de budgettaire impact van zijn keuzes, in het bijzonder met betrekking tot de mogelijke terugverdientijd in termen van energiebesparing. Besluit de bouwheer uit principe (bijvoorbeeld uit hoofde van de overheid) en los van de economische overwegingen om toch te gaan voor een dergelijk gebouw, dan doet de architect er goed aan zich schriftelijk in te dekken.

Bij de opstelling van het budget van het renovatieproject moet de architect ook uiterst voorzichtig zijn om onaangename verrassingen tijdens de werf te voorkomen.

b) Interferentie tussen de passieve prestatie van het omhulsel en de stabiliteit van eht gebouw

Om een traditioneel gebouw om te vormen tot een passief gebouw moet de architect een hele reeks keuzes maken die, als ze perfect gerechtvaardigd zijn in een logica van isolatie, toch een weerslag kunnen hebben op de eigenlijke structuur van het gebouw en in het bijzonder op de stabiliteit.

De architect moet heel voorzichtig zijn en de isolatielogica toepassen zonder de andere structurele elementen en specifieke kenmerken van het gebouw als dusdanig uit het oog te verliezen. Dit impliceert een nauwe samenwerking tussen de architect, het eventuele bureau voor speciale technieken dat tussenkomt met betrekking tot de problematiek van het passief bouwen en de onderzoeks- en stabiliteitsbureaus.

Het is van vitaal belang dat de keuzes inzake isolatie op het vlak van stabiliteit gevalideerd worden door een bevoegd onderzoeksbureau. Een degelijk project mag niet ontworpen worden op basis van een gecompartmenteerde logica waarbij iedere speler binnen zijn eigen bevoegdheidssfeer optreedt zonder rekening te houden met de interferenties die zich zouden kunnen voordoen, in het bijzonder op het vlak van de stabiliteit.

c) Utopie of realiteit

De architect moet zich ervan bewust zijn dat bepaalde oude gebouwen redelijkerwijs niet omgevormd kunnen worden tot passieve gebouwen. Bepaalde specifieke kenmerken kunnen technische en financiële vereisten met zich meebrengen die niet in verhouding staan tot de beoogde doelstelling.

De zware interventies aan een oud gebouw om het om te vormen tot een passief gebouw impliceren waarschijnlijk ook wijzigingen aan het binnen- en buitenaanzicht van het gebouw. In sommige gevallen kan het gebeuren dat van dergelijke werken moet worden afgezien,

bijvoorbeeld om esthetische redenen. En dan hebben we het nog niet over het probleem van de geklasseerde gebouwen.

De architect mag de bouwheer dus niet in de richting van een project duwen dat achteraf financieel, technisch en esthetisch betwistbaar blijkt. Bovendien kan dit problemen opleveren wat de aansprakelijkheid voor het risico van vlaminslag betreft.

4.2. Aangrenzende gebouwen

De architect moet de reflex hebben om het bij ontwerp van zijn project rekening te houden met de aanpalende gebouwen. Het ontwerp van een passief rijhuis ziet er uiteraard anders uit dan dat van een alleenstaand gebouw. Uitgaande van de hypothese dat een passief gebouw zich naast andere reeds bestaande gebouwen bevindt, moet de aandacht van de bouwheer erop gevestigd worden dat deze aanpalende gebouwen een rechtstreekse weerslag zouden kunnen hebben op zijn eigen project.

Bij een rijgebouw moet de architect zijn project immers ontwerpen rekening houdend met de aanwezigheid van de aanpalende gebouwen. Deze gebouwen kunnen immers afgebroken en niet onmiddellijk vervangen worden, bijvoorbeeld in afwachting van de voltooiing van een lang en ingewikkeld vastgoedproject; ze kunnen ook op een andere manier weer opgebouwd worden. Welnu, de afbraak van de aangrenzende gebouwen of de eventuele aanpassing ervan kan een zekere impact hebben op de prestatie van het passief gebouw.

De eigenlijke structuur van de aangrenzende gebouwen of de leefwijze van de bewoners kan ook gevolgen hebben, zelfs indien geen verbouwing of afbraak plaatsvindt.

Zo zal de aanwezigheid van een aangrenzende en niet verwarmde trappenhal onvermijdelijk een impact hebben op de energieprestatie van het beoogde project. De aanwezigheid van aangrenzende kantoren die per definitie enkel overdag verwarmd worden, en 's avonds en in de weekends niet, zal ook een zekere impact hebben. Hetzelfde geldt voor aangrenzende gebouwen die volledig of gedeeltelijk leegstaan of niet verwarmd worden om diverse redenen die eigen zijn aan de eigenaars en de gebruikers.

De opdrachtgever kan de architect verwijten dat hij niet geanticipeerd heeft op dergelijke problemen. De architect heeft er dus belang bij om schriftelijk de aandacht van de opdrachtgever te vestigen op de keuzes die gemaakt kunnen worden in een dergelijk voorbeeld.

De voorzichtigheid nodigt inderdaad uit om bij het ontwerpen van een passief gebouw uit te gaan van de afwezigheid van deze aanpalende gebouwen, wat onvermijdelijk leidt tot een hogere kostprijs, bijvoorbeeld in termen van extra isolatie. Het brengt de ontwerpers ertoe om uit voorzichtigheid te kiezen voor een iets te grote verwarmingsketel om eventuele problemen te voorkomen.

De opdrachtgever moet dus voor deze keuze geplaatst worden: de veiligheid verkiezen, rekening houdend met de veranderlijke bijkomende kosten die daaruit voortvloeien, of het risico nemen zich te baseren op een situatie die hij niet onder controle heeft.

4.3. 1.1.3.3 Inplanting van de buitenmuren van het nieuwe gebouw

a) Herhaling van de principes

Wanneer het passieve bouwproject niet wordt omringd door reeds aangrenzende gebouwen, of slechts gedeeltelijk, dan rijst de vraag over de inplanting van de toekomstige muren van dit gebouw. Artikel 663 van het burgerlijk wetboek en vooral de toepassing ervan door de rechtspraak regelen dergelijke kwesties van de inplanting van de betreffende muren.

In een stedelijke omgeving (stad en buitenwijken volgens het burgerlijk wetboek van 1804) mag men de toekomstige muur schrijlings bouwen op de grond van de bouwheer en de buur.

Deze kan zich niet verzetten tegen "inname" van zijn terrein. Volgens het Hof van Cassatie resulteert uit artikel 663 van het burgerlijke wetboek immers dat:

"De verwijdering van de muur die "schrijlings gebouwd werd op de scheidingslijn" niet bevolen kan worden ook niet na verzet van de buur, want artikel 663 van het burgerlijk wetboek verplicht de buur in te stemmen met deze bouw." (Cass., 13.11.1952, Pas., 1953, I, p. 158)

In een ander vonnis preciseert het Hof van Cassatie ook dat:

"Artikel 663 ten laste van de eigenaar van het aanpalende terrein een verplichting oplegt tot voisinage, gebaseerd op een veronderstelling van gemeenschappelijk nut van de te bouwen muur." (Cass., 8 februari 1968, Pas., p. 704, met besluit van het Openbaar Ministerie)

De principes van artikel 663 zijn gericht op het opstellen van een gemeenheid in afwachting.

Gezien de rechtspraak duidelijk het grondbelang op zich bevoordeelt ten opzichte van de tijdelijke mening van een huidige eigenaar-buur. Deze kan zich immers enkel beroepen op het feit dat hij de betreffende muur niet onmiddellijk zal gebruiken om de inplanting ervan, schrijlings op zijn terrein, te verhinderen. Hij kan nog van gedachte veranderen...

Nadien zouden zijn erfgenamen of andere toekomstige eigenaars andere projecten kunnen hebben die het gebruik vereisen van deze mandelige muur.

De doelstelling bestaat er ook in dure en buitensporige vastgoedmutaties te voorkomen wanneer de buur de nieuwe muur gebruikt. Dit systeem biedt immers de mogelijkheid om enkel de bouwkost te betalen zonder een authentieke akte te moeten verlijden voor een strook terrein van ongeveer 15 cm breed ...

Deze principes laten ook toe om een continuïteit van aangrenzende constructies te garanderen zonder leegtes te laten tussen twee gebouwen en dit om evidente redenen van esthetiek en openbare hygiëne.

Door deze mechanismen op punt te stellen geeft de rechtspraak duidelijk de voorkeur aan een pragmatische oplossing in het belang van de grond en het openbaar goed.

b) Toepassing van de principes op passieve gebouwen

We gaan er geen doekjes om winden. Het ligt voor de hand dat de meeste architecten de scheidingsmuur automatisch schrijlings op de beide gronden zouden plaatsen, zonder zich af te vragen waarom het eigendom van de buur zomaar ingepalmd mag worden.

We hebben gezien dat deze overschrijding enkel kan bestaan als de muur, door zijn structuur, in desbetreffend geval later gebruikt kan worden door de eigenaar van de naburige grond. Deze "invasie" van het aangrenzende terrein (dat in werkelijkheid vaak heel negatief ervaren wordt) berust op een veronderstelling van toekomstig nut voor de betreffende muur.

Welnu, voor passieve gebouwen is het aangewezen om een isolatielaag van minstens 25 à 35 cm te voorzien. Met het oog op de kosten en de continue doeltreffendheid zal de architect geneigd zijn om te voorzien dat de isolatielaag aangebracht wordt tegen de buitenkant van de toekomstige muur. En uitgaande van de hypothese dat een nieuwe muur, schrijlings gebouwd is op de twee gronden, bevindt die isolatielaag zich dan uiteindelijk op de aangrenzende eigendom. De “inname” van 15 cm (aanvaard door de rechtspraak en de doctrine) in het kader van een passief gebouw wordt gebruikt voor de plaatsing van de isolatie.

Deze keuze om de isolatie langs de buitenkant te plaatsen is volledig coherent vanuit economisch en technisch standpunt, maar kan helaas niet uitgevoerd worden vanuit juridisch standpunt. De eigenaar van de aanpalende grond ondervindt immers geen enkel onmiddellijk of toekomstig voordeel van deze isolatie.

Wanneer de eigenaar van de aangrenzende grond op een dag zelf een gebouw wil optrekken, dan moet hij die isolatie verwijderen of ernaast bouwen en de 15 cm verliezen die zijn buur gebruikte voor de bouw van zijn passief gebouw. Deze inname van de aangrenzende eigendom heeft zo geen enkel nut voor hem.

Hetzelfde probleem stelt zich bij een houten constructie die, uitgaande van de hypothese van een “inname”, ook geen toekomstig belang biedt voor de naburige eigenaar.

De architect moet dus uiterst voorzichtig zijn bij een keuze die betrekking heeft op de inplanting van de scheidingsmuur van zijn nieuwe gebouw.

Voorziet hij automatisch de schrijlingse inplanting op beide gronden, dan moet hij zich ervan bewust zijn dat hij dit enkel kan doen als deze constructie in desbetreffend geval gebruikt kan worden door de buur, wat niet het geval is als de isolatie op diens eigendom geplaatst wordt en in het geval van een houten constructie.

Welnu, als de muur die schrijlings op beide terreinen gebouwd wordt technisch gezien niet gebruikt kan worden door de eigenaar van het aanpalende terrein voor het optrekken van een eigen gebouw, en dit omwille van de isolatielaag of het gebruik van de techniek van een houten gebouw, dan kan men zich niet langer beroepen op de redenering die op punt gesteld werd door de rechtspraak, noch op de doctrine over de veronderstelling van het toekomstige nut.

Heeft de muur van de nieuwe constructie geen enkel mogelijk nut vanuit technisch oogpunt voor het aanpalende terrein, dan moet deze verplicht exclusief gebouwd worden op het terrein van het passieve gebouw. Daarom moet de architect op het moment van zijn beslissing om de muur schrijlings op beide terreinen te plaatsen zorgen dat de muur van het project een nut kan vertegenwoordigen voor de aanpalende grond, of deze exclusief op het terrein van zijn klant plaatsen.

Uitgaande van de hypothese van een ongelukkige schrijlingse plaatsing op beide terreinen van een muur die geen enkel nut heeft voor het aanpalende gebouw, dan kan de bouwheer zich niet beroepen op artikel 663 en op de gerechtelijke en doctrinale constructie die eruit is voortgevloeid.

Het resultaat is dat de aanpalende eigenaar een gerechtelijke procedure zou kunnen aanspannen om te proberen de verderzetting van de werken te verhinderen en indien nodig de afbraak te eisen van de reeds gebouwde constructies, onder voorbehoud van de theorie van rechtsmisbruik. De gevolgen kunnen dus erg zwaar zijn en de architect kan aansprakelijk gesteld worden en zal de gevolgen moeten dragen. Hij moet dus heel voorzichtig en oplettend zijn bij de plaatsing van de toekomstige muur.

De architect moet zich ervan bewust zijn dat deze "inname" van een aanpalende eigendom een bijzonder gevoelig onderwerp is dat al tot heel wat processen geleid heeft, zelfs wanneer de betreffende muur volgens de wet opgetrokken wordt. Deze inname wordt door de aanpalende eigenaar vaak ervaren als een ernstige aanslag op zijn eigendomsrecht, wat hem ertoe brengt gerechtelijke procedures in te spannen die, door de gerechtelijke en doctrinale constructie, gelukkig goed aflopen voor de bouwer.

Dit is helaas niet altijd het geval indien de "inname" van belendende grond door een passief gebouw geen enkel voordeel biedt voor het aanpalende terrein.

4.4 Materiaalkeuze

In het kader van materiaalkeuze voor een vastgoedproject kan de architect ook zijn verantwoordelijkheid opnemen.

Deze verantwoordelijkheid is er sowieso, ook al bepaalt de architect in zijn lastenboek het type materialen niet en stelt hij zich tevreden met het vooropstellen van te behalen prestaties die de aannemer dan als richtlijn kan gebruiken. Deze overdracht van de keuze naar de aannemer stelt de architect geenszins vrij van zijn verantwoordelijkheid. Hij moet immers nagaan of de materialen die gekozen worden door de aannemer wel aansluiten bij de beoogde doelstellingen in termen van prestatie. De architect kan de keuze van de materialen ook al vastleggen in het lastenboek.

In de twee voorbeelden moet de architect uiterst waakzaam zijn, zowel wat betreft zijn eigen keuze als de goedkeuring van de keuze die voorgesteld wordt door de aannemer. De architect moet over alle nodige garanties beschikken ten opzichte van de beoogde prestaties en dit in het bijzonder als het gaat om nieuwigheden.

Het is verstandig om de fabrikant te vragen naar de geschiktheid van zijn product voor het beoogde gebruik in een bepaald vastgoedproject en het bewijs van die vraag goed bij te houden. Indien problemen optreden met een bepaald materiaal, kan men zijn verantwoordelijkheid dan afschuiven op de fabrikant of de leverancier. De aannemer is immers geen "slaafse uitvoerder" en draagt ook een deel van de verantwoordelijkheid mochten de door de architect gekozen materialen ongeschikt blijven.

De architect, de studiebureaus en de aannemer moeten heel voorzichtig zijn wanneer ze gebruik willen maken van nieuwe materialen die door hun prestatie of kostprijs op het eerste gezicht een zekere troef vormen. Zij moeten bij de fabrikant en bij gespecialiseerde bedrijven informeren naar de kenmerken van deze elementen en de geschiktheid ervan voor het beoogde gebruik in het kader van het vastgoedproject. De architect en de aannemer moeten over de nodige garanties en bewijzen beschikken wat betreft de uitvoering van deze nieuwigheden. Een beroep doen op een extern advies van een expert of van een referentieorganisme kan de nodige garanties bieden en indien nodig leiden tot de verantwoordelijkheid van deze professionals.

Ten slotte moet er ook gewaakt worden over de weerstand tegen de tijd van de gekozen materialen en hun kenmerken. De bouwbedrijven kunnen aansprakelijk gesteld worden gedurende een periode van tien jaar in de hypothese van de tienjarige verantwoordelijkheid en ook voor onzichtbare dagelijkse gebreken. De duur van deze periode van tien jaar houdt in dat

er bijzonder voorzichtig te werk gegaan moet worden bij de keuze van de materialen in het kader van een passiefgebouw, en dat in het bijzonder ten opzichte van het criterium van de duurzaamheid en de bestendigheid in de tijd van de vooropgestelde isolatiekwaliteiten. Dit houdt in dat men over de vereiste wetenschappelijke en technische informatie beschikt die aantoont dat deze materialen het voorwerp uitgemaakt hebben van de nodige garanties op het vlak van bestendigheid in de tijd.

Het ontbreken van terughoudendheid betreffende bepaalde materialen die eigen zijn aan passiefgebouwen noopt de bouwbedrijven tot waakzaamheid en voorzichtigheid, wat betreft zowel de keuze als het gebruik van materialen. De ontwerpers hebben er alle belang bij hun gebouw zodanig te ontwerpen dat eventuele latere interventies - als gevolg van een beschadiging of een verlies aan doeltreffendheid van de producten, waardoor het passieve karakter van het gebouw de facto verloren gaat – gemakkelijk kunnen worden uitgevoerd.

We kunnen ons immers goed voorstellen dat een gebouw een certificaat kreeg omdat het beantwoordde aan de vereiste criteria, maar dat de isolatiekwaliteit na verloop van tijd een beetje verloren gaat, en daarmee eventueel ook het statuut van passiefhuis. Welnu, wanneer men een gebouw neerzet, dan doet men dat uiteraard vanuit een logica van duurzaamheid. De opdrachtgever gaat er op geen enkel moment van uit dat het passieve karakter kortstondig zou zijn.

Een gebouw kan bovendien van eigenaar veranderen, en dat impliceert – als gevolg van de laatste wettelijke hervormingen – een verificatie van de isolatiekwaliteiten waaruit zou kunnen blijken dat het om uiteenlopende redenen niet langer passief is. Dat leidt dan onvermijdelijk tot spanningen tussen de koper en de verkoper, of zelfs tot een geschil.

We moeten ons er bewust van zijn dat als een project uiteindelijk fouten vertoont, het risico bestaat dat dit uitmondt in een faillissement van de fabrikant, waardoor de bouwbedrijven de facto alleen tegenover de opdrachtgever komen te staan voor de rechtbanken, met het daarbij horend risico op een faillissement van de onderneming.

4.5. Ventilatie

Ventilatie in het kader van een passiefgebouw is van primordiaal belang.

De architect moet de opdrachtgever op de hoogte brengen van de mogelijk zware gevolgen van een panne of een storing van het ventilatiesysteem. De architect en het studie bureau speciale technieken moeten alle veiligheidsmechanismen ontwikkelen om alle risico's op storing van de ventilatie te vermijden. De impact van een gebrekkige ventilatie op de gezondheid van de bewoners, de bewoonbaarheid en de duurzaamheid van het gebouw kan rampzalig zijn.

Daarom moet de architect zich bewust zijn van deze situatie en niet aarzelen om een beroep te doen op studie bureaus voor speciale technieken die beschikken over de nodige vaardigheden om een ventilatiesysteem te ontwerpen met de vereiste veiligheden waardoor ieder sanitair risico of risico op beschadiging van het gebouw vermeden kan worden.

Bovendien moeten de architect en het studie bureau speciale technieken zich bewust zijn van de eventuele interferenties van de gebruikers van het gebouw ten opzichte van het ventilatiesysteem. Deze risico's zijn des te belangrijker wanneer de gebruiker niet de eigenaar van het gebouw is en niet werd gewezen op het belang van de ventilatie. Zo kunnen we geconfronteerd worden met gebruikers die, vooral omwille van de geluidshinder, besluiten om de ventilatie gedeeltelijk of volledig uit te schakelen, vooral 's nachts.

De ventilatiemonden moeten geïnstalleerd worden op plaatsen waar ze niet belemmerd kunnen worden door de aanwezigheid van meubels of persoonlijke spullen van de gebruikers (het klassieke voorbeeld is de ventilatiemond die zich boven een kast bevindt waar dan verschillende spullen op gelegd worden waardoor de ventilatiemond verstopt zit!).

De ontwerpers van het ventilatiesysteem moeten weliswaar maatregelen voorzien tegen vrijwillige stopzetting van de ventilatie, maar hun aandacht moet ook gevestigd worden op de problemen met het lawaai van een ventilatiesysteem. De geluidsoverlast is vaak onbekend, hoewel die toch heel concreet comfortproblemen met zich mee kan brengen voor de bewoners van het gebouw. Het lawaai van het ventilatiesysteem kan overdag misschien perfect verdragen worden wanneer het opgaat in de massa van de andere geluiden, maar hetzelfde geldt niet voor 's nachts. De geluidsoverlast die veroorzaakt wordt door het ventilatiesysteem kan aanzienlijke problemen veroorzaken voor de goede nachtrust van de bewoners. De levenskwaliteit van de bewoners moet uiteraard een van de prioriteiten zijn van de architect en de studie bureaus. Daarom moeten zij een bijzondere aandacht besteden aan deze problematiek en het ventilatiesysteem zo ontwerpen dat geluidsoverlast vermeden kan worden.

Men moet de opdrachtgever ook wijzen op het belang van een correct onderhoud van het ventilatiesysteem. De architect en het studie bureau die gezorgd hebben voor de ventilatie moeten schriftelijk kunnen aantonen dat ze de opdrachtgever wel degelijk alle vereiste informatie gegeven hebben over de werkingsmodus van de ventilatie en het onderhoud ervan. Deze elementen betreffende het onderhoud en de werking van het ventilatiesysteem moeten opgenomen worden in het postinterventiedossier om te garanderen dat deze informatie doorgegeven wordt van eigenaar op eigenaar.

4.6. Ontwerp van een gebouw met het oog op latere interventies

Uiteraard moet de architect voor zijn project gebruik maken van materialen die het mogelijk maken om de doelstellingen van een passiefhuis te behalen. Vandaag beschikken we echter nog niet over voldoende informatie om iets te kunnen vertellen over de levensverwachting van deze verschillende materialen die noodzakelijk zijn voor de goede werking van een passiefgebouw. Welnu, een gebouw wordt per definitie verondersteld decennia lang mee te gaan.

Rekening houdend met de klassieke levensduur van een gebouw, is het meer dan zeker (zelfs los van de kwestie van de doeltreffendheid op korte of lange termijn van de gekozen materialen) dat we ooit zullen moeten interveniëren. Al is het maar voor een of andere reparatie, op het niveau van de elementen die noodzakelijk zijn om dit type gebouw goed te laten functioneren.

De architect moet dus, vooral wat de afwerking betreft, een gebouw ontwerpen dat onderhoudsinterventies en eventuele reparaties mogelijk maakt zonder dat er gebroken moet

worden of zodat dit toch tot een minimum beperkt blijft. De structuur van het gebouw en de afwerking moeten heel concreet alle vereiste interventies toelaten, zowel voor onderhoud als voor reparaties, en dit zonder het gebouw te moeten vernielen.

Een dergelijk ontwerp van het gebouw is niet alleen in het voordeel van de opdrachtgever, maar, als we het heel pessimistisch bekijken, ook van de architect wanneer hem ooit een fout verweten zou worden die reparaties rechtvaardigt. Deze methodologie maakt het mogelijk de financiële impact van technische problemen te beperken, zowel op het niveau van reparaties als van eventuele gebruiksproblemen..

4.7. Een latere wijziging aangebracht aan het gebouw

Een gebouw mag niet ontworpen worden als een vast werk dat niet meer zal evolueren in de tijd. In Europa bouwen we niet alleen volgens een logica van duur, maar bovendien evolueert de bestemming van de gebouwen vaak met de tijd en ondergaan ze uitbreidingen, transformaties en andere interventies..

De ontwerpers moeten er dus voor zorgen dat dit gebouw in de loop der jaren of zelfs eeuwen kan blijven evolueren. De specifieke kenmerken van het passief kunnen dergelijke principes echter utopisch maken. Een gezinswoning wordt in het kader van een passief project immers niet op dezelfde manier ontworpen als een winkel. Elke bestemming van een gebouw houdt ook een hele reeks keuzes en kenmerken in die noodzakelijk zijn voor de prestaties die het mogelijk maken te genieten van de passieve kwalificatie. De gerechtvaardigde wens om een gebouw te ontwerpen dat niet vastzit aan het gebruik en de huidige structuur zou weleens in aanvaring kunnen komen met de financiële en technische vereisten.

Daarom is het heel belangrijk het project niet alleen af te bakenen in het heden, maar ook op korte, middellange en lange termijn. De opdrachtgevers zien zich dus verplicht om keuzes te maken vanuit een economisch standpunt.

Ongeacht de tijd die opdrachtgevers spenderen om te praten over hun eventuele toekomstige projecten, kunnen we nooit de eventuele veranderingen voorzien die gekoppeld zijn aan hun eigen evolutie (gezinsuitbreiding, veranderingen in het beroepsleven, ...) en dan hebben we het nog niet over nieuwe eigenaars met andere bedoelingen..

Het postinterventiedossier waarover we het later nog zullen hebben, wordt vaak ervaren als een corvee zonder al te veel belang, omdat het in de ogen van de meesten maar een gewone formaliteit is die vervuld moet worden. Welnu, in het kader van een passiefgebouw, is het heel belangrijk een hele reeks technische informatie te kunnen verstrekken die noodzakelijk is voor de goede werking van het gebouw en de eventuele aanpassing ervan zowel in termen van bestemming als transformatie, en dit zowel voor de oorspronkelijke opdrachtgever als voor de eventuele toekomstige eigenaars. Daarom is het minstens vereist om het postinterventiedossier goed bij te houden, zodat het kan gebruikt worden om de overdracht van informatie te vereenvoudigen. De gegevens mogen zeker niet verloren gaan en zijn noodzakelijk voor de eigenaar van het gebouw, en wel voor de reparatie, transformatie of verandering van bestemming.

De regering heeft de verplichting voorzien om een postinterventiedossier over te dragen, uitgaande van de hypothese van een vastgoedmutatie. Wanneer in het postinterventiedossier

alle informatie is opgenomen - onder andere de as built plannen en de interventiezones – dan kunnen de architect en de coördinator dit geheugensteuntje betreffende het passiefgebouw doorgeven aan de opeenvolgende eigenaars ervan. In dit opzicht zou het verstandig zijn om een duidelijke inventaris te voorzien met alle informatie en andere documenten die in dit postinterventiedossier zitten en om, zoals gebruikelijk, een geschreven bewijs bij te houden van de communicatie aan de opdrachtgever.

5. De offerteaanvraag

5.1. 1.1.4.1 Keuze van de aannemers

De specificiteit van de technieken die vereist zijn voor de bouw van een passief gebouw heeft als gevolg dat de architect heel voorzichtig moet zijn in de uiteindelijke keuze van de aannemers die moeten meewerken aan het vastgoedproject. De architect moet zich omringen met een maximum aan voorzorgen en garanties ten opzichte van de geschiktheid van de aannemers.

Uiteraard heeft de opdrachtgever het laatste woord wat de keuze van de aannemers betreft, aangezien de architect tijdens deze fase slechts een adviserende rol speelt. De opdrachtgever zou om verschillende redenen een beroep kunnen doen op een aannemer die, volgens de ontwerper, niet beschikt over de nodige vaardigheden om een dergelijk project tot een goed einde te brengen. In het licht van een dergelijke situatie moeten de ontwerpers echt uiterst voorzichtig zijn, zo snel mogelijk aan de alarmbel trekken en schriftelijke bewijzen bijhouden zodra er tijdens de uitvoering van de werf problemen worden vastgesteld.

Bovendien kunnen alle verkregen inlichtingen de opdrachtgever en de ontwerpers nooit behoeden voor een aannemer die uiteindelijk een slechte werkploeg afvaardigt of een beroep doet op een incompetente onderaannemer.

Dergelijke problemen worden nog vergroot bij een opeenvolging van onderaannemer na onderaannemer die telkens onder de prijs werken om zo een marge over te laten voor de hoofdaannemer. Dit leidt vaak tot rampzalige situaties. De kwestie van de informatieoverdracht in het geval van verschillende onderaannemers is ook een groot probleem dat nefaste gevolgen kan hebben bij een passief gebouw (bijvoorbeeld bij interventiezones en zones die de luchtdichtheid in het gedrang kunnen brengen, etc.).

Bovendien kunnen alle verkregen inlichtingen de opdrachtgever en de ontwerpers nooit behoeden voor een aannemer die uiteindelijk een slechte werkploeg afvaardigt of een beroep doet op een incompetente onderaannemer.

Dergelijke problemen worden nog vergroot bij een opeenvolging van onderaannemer na onderaannemer die telkens onder de prijs werken om zo een marge over te laten voor de hoofdaannemer. Dit leidt vaak tot rampzalige situaties. De kwestie van de informatieoverdracht in het geval van verschillende onderaannemers is ook een groot probleem dat nefaste gevolgen kan hebben bij een passief gebouw (bijvoorbeeld bij interventiezones en zones die de luchtdichtheid in het gedrang kunnen brengen, etc.).

Bij bepaalde opdrachten, in het bijzonder overheidsopdrachten, hebben bovendien noch de ontwerpers, noch de opdrachtgevers echt de controle over de keuze van de aannemers die uiteindelijk de opdracht binnenhalen.

Het mode-effect rond de passiefbouw en de nieuwe reglementaire verplichtingen hebben als gevolg dat we helaas te maken krijgen met aannemers die willen profiteren van deze nieuwe “niche” zonder te beschikken over de reële vereiste competenties, noch over de wil om zich aan te passen en rekening te houden met de specifieke kenmerken van een dergelijk project. Of we er nu blij mee zijn of niet, de kring van de eerste koplopers, de echte pioniers van de sector, heeft zich onvermijdelijk uitgebreid tot andere aannemers die niet altijd even geschikt zijn, en dat zou wel eens kunnen leiden tot heel wat geschillen en vaak dramatische situaties voor de opdrachtgevers.

Deze waakzaamheid moet niet alleen aan de dag gelegd worden ten opzichte van de ondernemers die de technieken uitvoeren die vereist zijn voor passiefhuizen, maar ook ten opzichte van de andere aannemers. Alle professioneel betrokken partijen voor dit type gebouw lopen immers het risico dat ze door ongelukkige tussenkomsten de doeltreffendheid van het passief gebouw in het gedrang brengen. De architect moet erover waken dat alle partijen, zelfs na de gesloten ruwbouw, precies weten hoe en waar ze mogen werken (bijvoorbeeld om te boren). Een elektricien, een loodgieter of zelfs een interieurarchitect zouden door een verkeerde handeling ernstige schade kunnen berokkenen aan de doeltreffendheid van het systeem.

En aangezien het de gewoonte is om de testen voor het behalen van het certificaat te laten uitvoeren tijdens de fase van de gesloten ruwbouw, kan het zijn dat we uiteindelijk met een gebouw zitten dat wel een certificaat van passiefgebouw heeft, maar dat in werkelijkheid niet langer de vereiste doeltreffendheid heeft als gevolg van een latere afwerking of zelfs als gevolg van een wat ongelukkige klus van de opdrachtgever. De architect moet er dus over waken dat alle partijen zich bewust zijn van de risico's van hun uit te voeren werk voor de doeltreffendheid van het gebouw.

We moeten ook beseffen dat hoe meer partijen betrokken zijn, hoe moeilijker het is te bepalen wie verantwoordelijk is in het geval van een probleem met de luchtdichtheid of de kwaliteiten van een passief gebouw. Zo kunnen we geconfronteerd worden met een werf waarvoor geen certificaat kan worden toegekend als gevolg van een aaneenschakeling van kleine foutjes, die op zich onschadelijk zouden kunnen zijn, maar die samen leiden tot een catastrofe. De verdeling van de verantwoordelijkheden kan problematisch worden in een dergelijk voorbeeld. Hetzelfde geldt bij eventueel zwaardere fouten waarbij veel betrokken partijen een invloed kunnen gehad hebben op de oorsprong van de fout (aparte vakgroepen, hoofdaannemer en onderaannemers).

En te midden van al deze verwarring vrezen we dat de gerechtelijke expert en de rechtbank van mening zullen zijn dat al deze professionals aansprakelijk zijn, wat het risico inhoudt op een veroordeling *in solidum*. Uit de ervaring blijkt echter dat aannemers die voor een lang proces staan, vaak gewoon failliet gaan, waardoor de architect en de studiebureaus de eindrekening gepresenteerd krijgen!!!

5.2. Lastenboek

Het spreekt voor zich dat het lastenboek niet gewoon een klassiek document kan zijn dat ook van toepassing is op andere gebouwen. Het lastenboek en alle bepalingen moeten natuurlijk aangepast zijn aan de specifieke kenmerken van de passiefbouw. We moeten ons echter niet verschuilen: heel wat architecten stellen zich meestal tevreden, gewoon uit gemak, met het kopiëren en plakken van een standaard lastenboek, zowel voor de technische als de algemene clausules.

Hoewel het lastenboek in het kader van een klassiek vastgoedproject een belangrijk document is, is het nog veel belangrijker voor een passief project. De architect moet daarom heel waakzaam zijn bij het opstellen van het lastenboek en hij moet erover waken dat de aannemers zich er tijdens de uitvoering ook aan houden. Bij de minste twijfel kunnen we architecten en studiebureaus enkel aanraden zich te wenden tot de platformen om te kunnen profiteren van hun ervaring.

We mogen ook niet vergeten dat het niet noodzakelijk zo is dat aannemers het lastenboek lezen, laat staan dat ze er rekening mee houden. De architect moet dus voorzichtig zijn in het kader van de werfcontrole om zich te vergewissen van de strikte naleving van het lastenboek door de aannemers. En ten slotte, een te algemeen lastenboek is niet goed, maar hetzelfde geldt ook voor een lastenboek dat te ver verwijderd is van de werkelijkheid en dat enkel goed bedoelde maar onuitvoerbare wensen omvat.

5.3. Technische bureaus

De passiefbouw kondigt een mooie toekomst aan voor studiebureaus en ingenieurs. De architect, die te maken krijgt met een hele waaier technische verplichtingen en specifieke kenmerken van dit type gebouw, zal zich terecht wenden tot gespecialiseerde studiebureaus, zoals uiteraard ook al gebeurde voor de stabiliteit.

Zo is het opportuun dat de architect de interventie vraagt van een studie bureau speciale technieken en/of energieontwerp, in het bijzonder voor de ventilatie en thermische problemen. Uit voorzichtigheid kunnen best afzonderlijke en rechtstreekse contracten voorzien worden tussen de opdrachtgever en deze laatste. Vanuit juridisch standpunt en in termen van aansprakelijkheid is het immers altijd gemakkelijker om geen relatie van onderaanneming aan te gaan met om het even welke betrokken partij voor een vastgoedproject.

Een beroep doen op een studie bureau speciale technieken voor het energieontwerp en de stabiliteit, ontslaat de architect in geen geval van zijn aansprakelijkheid bij ongeval. Rekening houdend met zijn rol als “orkestleider” moet hij, ondanks de tussenkomst van de studiebureaus, blijf geven van een extreme waakzaamheid en zijn coördinerende rol met overtuiging vervullen. Het heeft immers geen zin dat elke betrokken partij en ontwerper aan de slag gaat op zijn eigen eiland zonder rekening te houden met eventuele wisselwerkingen. In het kader van een renovatie, bijvoorbeeld, kunnen de vereisten op het vlak van thermische isolatie soms zware gevolgen hebben voor de stabiliteit.

Het is dan ook noodzakelijk dat de architect, trouw aan zijn rol van orkestleider, zich vergewist van de perfecte coördinatie tussen alles wat bedacht wordt door de studiebureaus speciale technieken en/of energieontwerp en de studies van de stabiliteitsbureaus, zodat ze samen komen tot een project dat vanuit alle standpunten haalbaar is en waarbij de financiële aspecten niet uit het oog verloren worden.

De juridische ervaring toont aan dat de architect er in geval van een ongeluk maar zelden zonder kleerscheuren vanaf komt, zelfs wanneer de verantwoordelijkheid van de studiebureaus wordt aangetoond. De rechtbanken menen dat hij ondanks alles een deel van de verantwoordelijkheid behoudt. Daarom moet de architect erover waken, zeker in het kader van een passief project, dat de verschillende studiebureaus speciale technieken, stabiliteit en energieontwerp komen tot een haalbaar project, zowel technisch als financieel.

5.4. Opleidingen

De overheid heeft in sommige gevallen, onder andere om milieuredenen, besloten de passiefstandaard op korte termijn op te leggen voor alle nieuwe gebouwen en dit zonder enige opleidings- of certificeringsbasis te voorzien op het vlak van competentie. Daarom kan om het even welke onderneming binnen de bouwsector – uiteraard genietend van de toegang tot de vereiste specialisatie - zich wagen aan passief bouwen.

Het spreekt voor zich dat de pioniers binnen dit domein ook op die manier functioneerden en gewoon lessen getrokken hebben uit de praktijk om te komen tot de beheersing van deze nieuwe technieken. Vaak ging het om gepassioneerde mensen – en hetzelfde geldt voor de architecten en studiebureaus - die niet keken naar alle tijd die ze staken in hun opleiding tot de beheersing van deze nieuwe tools. De gedrevenheid t.o.v. passief bouwen en de politieke wens om deze standaard op te leggen, houden in dat deze eerste kring van gemotiveerde geïnitieerden wordt uitgebreid tot aannemer en architect lambda, die misschien niet echt overtuigd zijn en enkel aan passief gaan doen uit opportunisme of gewoon omdat het verplicht is. Een dergelijke situatie zou kunnen leiden tot schadegevallen en geschillen met grote belangen, zowel voor de bouwheren als de betrokken professionals. De specifieke kenmerken van passief bouwen kunnen de kostprijs van dergelijke schadegevallen en de daaruit volgende gebruiksproblemen de hoogte in jagen.

Het is dus aangewezen een minimum aan opleiding en bijscholing te voorzien, zowel voor de aannemers als de architecten. Ten opzichte van deze wettelijke termijn heeft de Orde van de Architecten er alle belang bij een voorsprong op te bouwen ten opzichte van de leden. De professionele verzekering BA kan op dit vlak ook een preventieve rol spelen. Ten slotte kunnen we alleen maar het belang van informatie via de platformen en het magazine be.passive benadrukken.

6. CONTROLE VAN DE WERKEN

6.1. Rol van de architect: orkestleider of opzichter?

De architect moet een controle uitvoeren van de werf.

Hij moet niet de rol spelen van de werfleider die bijna permanent op de werf verblijft.

Die controleplicht wordt immers ondubbelzinnig gedefinieerd door de rechtspraak en de doctrine, en wel in deze bewoordingen:

"De controle, uitgeoefend door de architect, heeft als voorwerp de verificatie van de conformiteit van de werken die uitgevoerd worden door de aannemer met de contractuele documenten, de regels van de kunst en de veiligheidsvoorschriften en -vereisten. Hij moet de werken controleren naarmate ze vorderen, zeker wanneer ze zich later niet meer lenen tot een onderzoek, zodanig dat er onmiddellijk een oplossing gezocht kan worden voor de vastgestelde fouten."

Volgens Y. Hannequart moet de architect:

- *periodiek aanwezig zijn op de werf om de gebreken en fouten te ontdekken en er zo snel mogelijk iets aan te doen, om zo de uiteindelijke goede uitvoering te vrijwaren binnen de voorziene termijnen;*

- *preventief reageren indien hij een fout in de organisatie of in de uitvoering door de aannemer, of een defect aan het materiaal zou ontdekken;*

- *helpen tijdens de belangrijkste uitvoeringsfases, met name in functie van de geschiktheid van de aannemer om problemen op te lossen die hij normaal gezien zou kunnen tegenkomen."*

(A. DELVAUX et D. DESSARD, *Le contrat d'entreprise de construction, répertoire notarial*, 1991, page 140 ; zie ook Y. HANNEQUART, *La responsabilité de l'architecte*, Liège, 1985, p. 57 ; P. RIGAUX, *L'architecte*, Bruxelles, 1975, page 332).

Onder andere door de toepassing van dit concept van de controleplicht gaan we ervan uit dat de architect uiteraard niet permanent aanwezig moet zijn op de werf.

Welnu, als we deze definitie van de controleplicht toepassen op een zogenaamd passief gebouw, dan kunnen we besluiten dat de architect veel vaker aanwezig moet zijn dan in het geval van een zogenaamd klassiek project. Er zijn immers veel meer delicate fasen die de goede werking van het passiefhuis in gevaar kunnen brengen dan bij een traditioneel gebouw.

Conform wat reeds werd gesteld, kan elke tussenkomst van een vakman, zelfs nadat de ruwbouw winddicht is gemaakt, zware gevolgen kan hebben voor de goede werking van het passiefhuis. Bovendien kan het gebruik van materialen problemen meebrengen waardoor nauwkeuriger moet worden opgetreden, vooral wat de thermische isolatie betreft.

De architect kan de arbeiders uiteraard niet voortdurend in de gaten houden om zich er bijvoorbeeld van te vergewissen dat de dichtheidsmembranen tussen de wanden aangebracht worden op een schone, stof- en vuilvrije ondergrond, op een vlakke en egale manier. Een dergelijke vereiste zou niet redelijk en bovendien niet haalbaar zijn. Er werken immers verschillende arbeiders op een werf en we kunnen moeilijk achter ieder van hen een architect zetten. De moeilijkheid bestaat erin dat tijdens de evolutie van de werf bepaalde, bijzonder belangrijke elementen voor de garantie van de dichtheid, verstopt zullen worden door wanden en andere bekledingen die eventuele problemen onzichtbaar maken.

In het geval van een ongeluk als gevolg van een slechte uitvoering of een ongelukkige interventie van een betrokken partij, vrezen we dat de opdrachtgever de architect zal verwijten dat hij tekort is geschoten in zijn controleplicht omdat hij niet aanwezig was of de problemen niet had gedetecteerd.

Uit voorzichtigheid is in het kader van een dergelijke werf dus een veel grotere aanwezigheid vereist van de architect. Deze voorzichtigheid heeft echter gevolgen want we krijgen zo een verschuiving van de rol van coördinator naar die van opzichter. Welnu, na heel wat doctrinale en gerechtelijke controverses werd met grote meerderheid besloten dat de architect die rol van opzichter niet moet spelen.

De architect moet zich wel bewust zijn van deze problematiek en zijn honoraria (indien nodig) verhogen om zo rekening te houden met een veel frequentere aanwezigheid in het kader van dit type projecten, of hij moet de opdrachtgever aanraden een beroep te doen op een andere professional die dan belast wordt met deze taak. En opnieuw kan best elk contract in

onderaanneming tussen de architect en die werfopzichter vermeden worden. Uiteraard moeten de vaardigheden van de opzichter om een dergelijke opdracht tot een goed einde te brengen, gecontroleerd worden.

6.2. Richtlijnen

De architect moet ook extreem duidelijke uitvoeringsdetails voorzien en het bewijs van overdracht ervan aan de verschillende betrokken partijen bijhouden om onvrijwillige schade te voorkomen aan de elementen die noodzakelijk zijn voor de goede werking van het passiefhuis.

De architect en de studiebureaus moeten erover waken dat er geen informatie verloren gaat tussen de betrokken partijen en voornamelijk voor de verschillende fases. Meer dan ooit moet dit genre projecten ontwikkeld worden in het kader van een globale visie waarbij informatieverlies naar de opdrachtgever en de toekomstige eigenaars vermeden wordt, zowel tijdens als na de werf.

7. DE OPLEVERING EN DE CERTIFICERING VAN PASSIEFGEBOUWEN

7.1. Algemeen

In België wil de praktijk dat de oplevering van de werken opgesplitst wordt in twee stappen (het Burgerlijk Wetboek voorziet er nochtans maar één), namelijk een voorlopige oplevering, gevolgd door een definitieve oplevering, doorgaans na één jaar. Eenvoudig gezegd bestaat de voorlopige oplevering erin het einde van de werken vast te stellen en een lijst te maken van onvoltooidheden en gebreken die een nieuwe interventie van de aannemer rechtvaardigen. Na een proefperiode wordt overgegaan tot de definitieve oplevering van de werken.

De definitieve oplevering (en in sommige gevallen, in functie van de contracten ondertekend met de opdrachtgevers, de voorlopige oplevering) vormt het uitgangspunt voor de tienjarige aansprakelijkheid. De gevolgen van een oplevering zijn heel belangrijk en talrijk.

De architect van een passiefgebouw zal op het moment van de opleveringen uiteraard extreem waakzaam moeten zijn met betrekking tot de specifieke kenmerken van dit type constructie.

7.2. Het certificaat “passiefgebouw”

De opdrachtgever zal terecht wensen dat de doeltreffendheid van het passief gebouw wordt gecontroleerd, onder andere om na te gaan of de beoogde doelstellingen werden bereikt.

Wie vandaag in België een passief gebouw neerzet, komt in aanmerking voor gewestelijke premies en belastingvermindering. De Gewesten en de Federale Staat hebben de toekenning van deze premies en van de belastingvermindering doorgeschoven naar passiefplatformen. Een "passiefbouw-certificaat", afgeleverd door deze passiefplatformen, is dus noodzakelijk

om in aanmerking te komen voor belastingvermindering. Het certificaat wordt afgeleverd als het gebouw slaagt in een test en ook beantwoordt aan een hele reeks criteria.

Het spreekt voor zich dat de opdrachtgevers graag willen profiteren van deze voordelen wanneer ze passieve gebouwen neerzetten. Bijgevolg worden de betreffende gebouwen systematisch onderworpen aan testen en controleberekeningen die vereist zijn voor het krijgen van het “passiefbouw”-certificaat. De opdrachtgever van een dergelijk gebouw zal uiteraard eisen dat het een certificaat krijgt.

Daarom moeten de architecten hun tijd steken in deze testen en de aflevering van dit certificaat. We kunnen ervan uitgaan dat dergelijke prestaties niet aansluiten bij de klassieke opdracht van de architect en dat er dus honoraria aan gekoppeld kunnen worden. Het is maar normaal dat de architect bijkomende honoraria mag vragen met betrekking tot zijn prestaties voor de aflevering van het certificaat.

Zelfs wanneer het certificaat en de interventie van de passiefplatformen in werkelijkheid gebruikt werden voor andere motieven (premies en fiscale aftrekbaarheid), dan zullen ze zich onvermijdelijk vermengen met de problematiek van de oplevering van het gebouw. Hoewel het certificaat voor andere doeleinden werd gecreëerd, wordt het in de ogen van de opdrachtgever het bepalende criterium om de oplevering al dan niet te aanvaarden. De opdrachtgever zal van de professionals die zijn belangen behartigen in het kader van zijn project verwachten dat zij al het nodige doen om deze stap met succes te zetten.

De architect en de aannemer van het passiefhuis worden dus geconfronteerd met een resultaatsverplichting. Deze verplichting is op zijn minst dwingend en vergroot het risico op invraagstelling van de verantwoordelijkheid van de professionals die bij een project betrokken zijn. Het gebruik wil dat dit certificaat afgeleverd wordt na de gesloten ruwbouw.

Worden er in die fase problemen met de luchtdichtheid gedetecteerd, dan kan dat leiden tot het demonteren van wat net werd voltooid om te proberen de vastgestelde problemen op te lossen en de tests met succes te doorstaan. Voor wie vaak te maken heeft met passief bouwen is het waarschijnlijk verstandig om de aankoop te overwegen van apparatuur die het mogelijk maakt om preventief over te gaan tot een reeks controles zonder te wachten op de proef van de certificering. Door op die manier preventief te handelen, kunnen we nog tussenkomen zonder over te moeten gaan tot vaak dure afbraakwerken die de werf bovendien aanzienlijk vertragen.

Het certificaat wordt afgeleverd als het gebouw voldoet aan normen die op punt gesteld werden in het kader van een promotiestrategie van de Gewesten en de Federale Staat. Deze normen zouden echter onaangepast of voorbijgestreefd kunnen blijken. We kunnen ons dus wel voorstellen dat een gebouw het certificaat niet behaalt, maar toch voldoet aan de voorschriften van de passiefstandaard. De architect en de aannemers zouden er dus kunnen van uitgaan dat ze hun opdracht perfect hebben uitgevoerd. Daarom is het dus belangrijk de aandacht van de bouwheren te vestigen op het onderscheid dat gemaakt moet worden tussen een echt passiefgebouw en de toekenning van het certificaat, door tussenkomst van de passiefplatformen, dat gekoppeld is aan fiscale voordelen en premies. Dit onderscheid zal verdwijnen wanneer de passiefnorm verplicht wordt voor alle nieuwbouwprojecten.

Daarom heeft de architect er dus belang bij de bouwheer te wijzen op het feit dat zijn prestaties gekoppeld aan het certificaat bovenop zijn klassieke opdracht komen en dat de

aflevering (of niet) van dit document enkel implicaties heeft wat betreft de premies en de belastingen. De weigering van het certificaat impliceert niet systematisch dat het gebouw niet voldoet aan de kenmerken van de passiefstandaard. De ontwerpers kunnen zich helaas niet langer verschuilen achter dit onderscheid wanneer de passiefbouw verplicht zal zijn en dus de noodzaak tot het behalen van het juiste certificaat vereist.

Deze wettelijke verplichting belast de constructeurs met een resultaatverplichting met een toch wel zware inhoud. ...

Bovendien moeten we ons er ook van bewust zijn dat niets om het even wie ervan weerhoudt zijn eigen certificaat of passiefhuislabel te creëren. Uiteraard geeft een dergelijk certificaat of label geen recht op de premies en belastingvoordelen. Maar toch kan het naar voor geschoven worden als een verkoopargument. Zo zouden we geconfronteerd kunnen worden met een juridische warboel met alle gerechtelijke gevolgen van dien waarbij een huis verkocht wordt met een pseudocertificaat zonder doeltreffendheid wat betreft belastingvoordelen of premies. Eigenlijk berust het dan gewoon op een basis van fantasieën. De koper van een dergelijk gebouw wordt dan zowel bedrogen wat betreft de doeltreffendheid en de ernst van het certificaat als wat betreft de gevolgen voor belastingvermindering.

De politieke wil om de passiefbouw op te leggen zal de aflevering van een certificaat dat erkend wordt door de overheden echter de facto noodzakelijk maken.

Bovendien is het zo dat, bij de uitvoering van de tests, blijkbaar niet altijd een vertegenwoordiger van de passiefplatformen die de certificaten moeten afleveren aanwezig is in de Gewesten. De kans bestaat dus dat wordt geknoeid met de certificatie-tests. Uit veiligheidsoverwegingen, en om ijdele discussies te vermijden, moet de architect dus eisen dat de vertegenwoordiger van de passiefplatformen systematisch aanwezig is wanneer deze tests worden uitgevoerd.

7.3. Het gebruik van twee certificatie-tests

Het is vandaag gebruikelijk om certificatie-tests uit te voeren na de voltooiing van de gesloten ruwbouw, inclusief de uitvoering van wat een impact kan hebben op de luchtdichtheid (dampkap, schoorsteen, enz.).

Welnu, we kunnen ons moeiteloos een gebouw voorstellen dat een certificaat behaalde na testen die uitgevoerd werden bij de voltooiing van de gesloten ruwbouw, maar waarvan de prestaties nadien sterk afnemen als gevolg van interventies op het moment van de afwerking. De kenmerken van een passiefgebouw zorgen er immers voor dat de prestaties ervan aanzienlijk zouden kunnen verminderen als gevolg van ongelukkige interventies van verschillende vakmensen na de voltooiing van de gesloten ruwbouw.

Een voorzichtige opdrachtgever zou er dus belang bij hebben een test te eisen op het moment van de voltooiing van de gesloten ruwbouw, maar ook wanneer het gebouw klaar is (afwerking) en op het moment van de voorlopige oplevering. Een projectontwerp dat de mogelijkheid inhoudt om de eventueel vastgestelde problemen op te lossen door de destructieve maatregelen te beperken, blijkt in een dergelijk voorbeeld bijzonder nuttig.

8. DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID

Het burgerlijk wetboek voorziet in de artikels 1792 en 2270 de uitwerking van een zogenaamde tienjarige aansprakelijkheid van de professionals binnen de bouwsector, of heel concreet, van de architecten, de aannemers en de studiebureaus, en dit met betrekking tot alle zware gebreken die de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw (ruwbouw) zouden kunnen ondermijnen. Deze aansprakelijkheid heeft, conform de naam, een duur van tien jaar en begint, behoudens anders overeengekomen, vanaf de definitieve oplevering.

Een bepaalde rechtspraak heeft geprobeerd om de tienjarige aansprakelijkheid uit te breiden tot alles wat een gebouw ongeschikt maakt voor gebruik, en dit voornamelijk in termen van woonbaarheid, wat bijzonder gevaarlijk is met betrekking tot passieve gebouwen. Een gebrek aan een passief gebouw kan immers leiden tot situaties die de woonbaarheid van het gebouw in het gedrang kunnen brengen, vooral met betrekking tot ventilatie. In een dergelijk voorbeeld zou deze fout binnen de uitgebreide definitie van de tienjarige aansprakelijkheid vallen. De bouwers en ontwerpers hebben er dus alle belang bij extreem voorzichtig te zijn waar het deze problematiek betreft.

Onze rechtbanken lijken op dit moment echter een striktere definitie te volgen, die deze tienjarige aansprakelijkheid beperkt tot aanslagen op de stevigheid en de stabiliteit van het gebouw als gevolg van ernstige gebreken.

Dankzij dit beperkende concept van de tienjarige aansprakelijkheid zouden de problemen met thermische isolatie en ventilatie hieraan ontsnappen. We moeten echter heel voorzichtig zijn voor de mogelijke evolutie van onze rechtspraak en dan in het bijzonder met betrekking tot de “tijdsgeest” die erop gericht is de consument te beschermen.

9. KLEINE VERBORGEN GEBREKEN

De rechtspraak heeft de theorie goedgekeurd voor de verantwoordelijkheid voor kleine verborgen gebreken en dat verklaarde waarschijnlijk waarom de overvloed aan theorieën die een uitbreiding van de definitie wilden geven aan de tienjarige aansprakelijkheid terzijde werd geschoven. Zoals de naam al zegt, zijn de kleine verborgen gebreken niet noodzakelijk waarneembaar bij de oplevering. De ontwerpers kunnen enkel verantwoordelijk gesteld worden met betrekking tot hun adviesplicht als ze de opdrachtgever hebben geadviseerd om de oplevering te aanvaarden terwijl er waarneembare gebreken waren die ze niet zelf hebben gedetecteerd.

De tienjarige aansprakelijkheid impliceert dat de gebreken verborgen zijn. Ze is onderworpen aan een verjaringstermijn van tien jaar vanaf de definitieve oplevering van de werken. De rechtsvordering moet bovendien aangespannen worden binnen een “nuttige termijn”, startend vanaf de ontdekking van het gebrek door de opdrachtgever.

Deze termijn van tien jaar vormt uiteraard een probleem in het geval van een passief gebouw, in het bijzonder als we bedenken dat we niet over voldoende afstand beschikken om de doeltreffendheid in de tijd te controleren voor bepaalde materialen die gebruikt werden om de thermische isolatie te garanderen. Per definitie zijn de problemen met thermische isolatie doorgaans niet zichtbaar.

Deze garantie voor verborgen gebreken betreft niet de ernst ervan, een noodzakelijke voorwaarde voor de tienjarige aansprakelijkheid.

Welnu, als er in de loop der jaren gebreken in de thermische isolatie blijken als gevolg van het ontbreken van duurzaamheid in de tijd van de gebruikte materialen, dan kan dit

onvermijdelijk leiden tot een invraagstelling van de verantwoordelijkheid van de professionals die in het kader van de werf betrokken waren.

Gelukkig meent de rechtspraak doorgaans dat de fout van de professional geanalyseerd moet worden, onder andere in functie van de wetenschappelijke kennis van die tijd. Er bestaat echter ook een bepaalde rechtspraak die meent dat de bouwers verantwoordelijk zijn van zodra ze de mogelijkheid hadden deze gebreken te detecteren, zelfs als dit impliceerde dat ze zouden moeten overgaan tot dure onderzoeken.

De aansprakelijkheid voor kleine verborgen gebreken is dus een soort zwaard van Damocles dat boven het hoofd hangt van alle professionals in de bouwsector, die er alle belang bij hebben om druk uit te oefenen bij de overheid en andere certificeringsorganen om producten te kunnen afleveren die een zekere garantie genieten, die dan ingeroepen kan worden om zich vrij te spreken van elke fout.

10. ADVIESPLICHT OP HET EINDE VAN HET PROJECT.

Het is aangewezen dat de architect een gebruikshandleiding opstelt en het bewijs van overdracht van een dergelijk document aan de opdrachtgever bijhoudt. Het is ook best om met behoud van bewijs ervan de plannen as built, over te dragen.

Deze plannen moeten duidelijk de volgende zones omvatten: plaatsen waar men mag boren, interveniëren om over te gaan tot onderhoud of reparaties, enz. Het is ook aangewezen om, weer best schriftelijk, de aandacht van de opdrachtgever te vestigen op het belang om deze plannen as built en de gebruikshandleiding door te geven aan eventuele toekomstige eigenaars.

Het zou verstandig zijn om deze gebruikshandleiding en de plannen as built toe te voegen aan het postinterventiedossier. In het geval van een vastgoedmutatie is de verkoper verplicht om de aankoper een postinterventiedossier te overhandigen. Het is aangewezen om van deze wettelijke verplichting te profiteren om ervoor te zorgen dat een hele reeks noodzakelijke informatie voor de goede werking van een passiefgebouw, voor de eventuele interventies en uitbreiding gecommuniceerd kunnen worden aan alle opeenvolgende kopers van het goed.

Door al deze informatie en documenten op te nemen in een postinterventiedossier, samen met een inventaris om verlies te voorkomen, kan de architect niet alleen het bewijs leveren van de overdracht van deze informatie, maar ook het “geheugen” van het gebouw beschermen, want voor dit type van gebouwen mag dat echt niet verloren gaan.

Het is ook heel belangrijk om de opdrachtgever eraan te herinneren dat het van levensbelang is om de systemen die het gebouw doen functioneren correct te onderhouden. Dit onderhoud moet uitgevoerd worden door erkende organismen. De ontwerpers moeten de opdrachtgever erop wijzen dat ze afzien van hun aansprakelijkheid wanneer het onderhoud en de nodige herstellingen niet uitgevoerd worden. Een dergelijke ontlastingsclausule is waarschijnlijk niet 100% doeltreffend, maar vormt wel een verstandige voorzorgsmaatregel voor de beroepsmensen die meewerkten in het kader van het project.

We moeten de aandacht van de opdrachtgever ook vestigen op de elementen die regelmatig een onderhoud of zelfs een vervanging (de stopverf van het raamwerk, ...) vereisen. De ontlastingsclausule moet ook betrekking hebben op deze verplichting tot onderhoud en vervanging en moet daarbij uiteraard zo exhaustief mogelijk zijn.

De opdrachtgever moet ook gesensibiliseerd worden voor het feit dat zijn levenswijze als bewoner gevolgen zou kunnen hebben op de prestaties van het gebouw.

11. OVERDRACHT VAN EEN PASSIEFGEBOUW

Door allerhande gebeurtenissen in het leven zal het zeker en vast gebeuren dat de eerste opdrachtgevers van een passiefgebouw het op een dag weer op de vastgoedmarkt plaatsen. Ook de promotoren zijn zich er bewust van geworden dat de passiefbouw een goed verkoopargument is. Het passieve karakter van het gebouw is sowieso een belangrijk element bij de verkoop en de bepaling van de prijs.

Het is uiteraard noodzakelijk dat het certificaat dat uitgereikt werd door de platformen overgedragen wordt aan de eventuele kopers en dit nog voor de ondertekening van het verkoopcompromis. Toch is dit certificaat op zich, dat doorgaans afgeleverd wordt na de voltooiing van de gesloten ruwbouw, niet toereikend om de eventuele kopers te garanderen dat het gebouw dat ze willen kopen nog steeds als passief gekwalificeerd kan worden.

We hebben immers al meegemaakt dat na de gesloten ruwbouw, tijdens de afwerking van het gebouw, bepaalde interventies afbreuk doen aan de passieve eigenschappen van het gebouw. Bovendien zouden de bewoners na de oplevering van het gebouw onbewust kunnen overgaan tot “slecht kluswerk” met als gevolg dat de passiefkwalificatie van het gebouw verloren gaat, en dit zelfs zonder dat ze het beseffen.

We worden ook geconfronteerd met het probleem van de duurzaamheid in de tijd van de materialen die gebruikt worden voor de luchtdichtheid. We kunnen niet uitsluiten dat bepaalde producten, ook al worden ze correct gebruikt, na verloop van maanden en jaren aan doeltreffendheid zullen inboeten en er dus toe zullen leiden dat het gebouw niet langer passief is.

Daarom is het heel belangrijk voor de kopers om op kosten van de verkopers te eisen dat er overgegaan wordt tot een nieuwe certificering van het gebouw.

Het verstandigste zou zijn om deze certificering te krijgen voor het ondertekenen van het compromis en het opstellen van een offerte. Deze wens is eigenlijk niet erg realistisch wanneer we de reële onderhandelingsstermijn kennen en de druk om zo snel mogelijk te komen tot de ondertekening van een compromis of ten minste een sterk bod.

In deze omstandigheden is het noodzakelijk om in het compromis te voorzien dat de verkoper op zijn kosten en binnen een vrij korte termijn overgaat tot een nieuwe certificering van het gebouw om na te gaan of het wel degelijk nog altijd passief is. Deze certificering moet uitgevoerd worden door een van de passiefhuisplatformen of een ander organisme dat erkend wordt door de overheid om het passiefkarakter van een gebouw al dan niet te bepalen.

Het compromis moet een opschortende voorwaarde voorzien ten voordele van de koper die deze toelaat, indien hij dat wenst, de verkoop als geannuleerd te beschouwen wanneer het gebouw dit passiefcertificaat niet kan krijgen. Er moet een redelijke termijn voorzien worden om de koper de mogelijkheid te bieden een standpunt in te nemen vanaf de ontvangst van de informatie waaruit blijkt dat het gebouw in werkelijkheid niet langer passief is.

Wordt een dergelijke opschortende voorwaarde niet voorzien, dan kan dat leiden tot conflicten. Dan is de verkoop immers afgerond vanaf de ondertekening van het compromis. Daaruit volgt dat als het gebouw uiteindelijk niet passief is en er geen opschortende voorwaarde is, de partijen geen andere keuze hebben dan een gerechtelijke procedure aan te spannen en dit zelfs als ze allebei akkoord gaan om van de overdracht af te zien. Het volstaat immers niet dat de partijen het compromis gewoon verscheuren, want dan zou het kunnen dat ze registratierechten en hoge boetes moeten betalen. Enkel een gerechtelijke procedure, die lang kan duren en veel kan kosten, kan de partijen en het goed bevrijden. Het goed is onverkoopbaar zolang een gerechtelijke beslissing in kracht van gewijsde gegane veroordeling of ten minste van voorlopige uitvoering niet werd uitgesproken en dat kan verschillende maanden tot zelfs meerdere jaren duren. We kunnen ons heel goed de rampzalige financiële gevolgen voorstellen van een dergelijke situatie.

Het is dus heel belangrijk om een dergelijke gerechtelijk chaos met bijhorende kosten en tijdverlies te vermijden door een opschortende voorwaarde te voorzien die toelaat de verkoop te annuleren indien het goed niet langer passief blijkt.

Een dergelijke clause vormt ook een belangrijke bescherming voor de koper. De compromissen voorzien op de klassieke manier immers een vrijstellingsclausule ten voordele van de verkoper voor alle verborgen gebreken, voor zover deze niet duidelijk verborgen werden en niet gekend waren door deze laatste. Daaruit volgt dat als de verkoper te goeder trouw niet weet dat zijn gebouw niet langer passief is, hij kan proberen om zich te verschuilen achter deze vrijstellingsclausule voor verborgen gebreken om elke vraag voor annulatie van de verkoop en/of voor schadevergoeding te blokkeren.

De aanwezigheid van een dergelijke clause in het compromis laat zo niet alleen toe om de aankoper te beschermen, maar biedt de partijen ook de kans om, als ze dat willen, de annulatie van de verkoop in der minne te regelen zonder gerechtelijke procedure of geschil.

Maar we mogen het certificaat met “passieflabel” van de platformen ook niet verwarren met het energieprestatiecertificaat (EPC), dat geëist wordt door onze drie gewesten in het geval van een vastgoedverkoop of verhuring. De drie gewesten hebben een dergelijk certificaat immers verplicht naar aanleiding van de Europese EPB-richtlijn voor energieprestaties van gebouwen.

De koper en de notarissen zullen er alle belang bij hebben waakzaam te zijn om mogelijke verwarring tussen dit energieprestatiecertificaat en het certificaat eigen aan de passiefstandaard te voorkomen. De doelstellingen en de methodologie van deze twee documenten zijn volledig verschillend. Een energieprestatiecertificaat dat een gebouw een betere score (A+) verleent, mag niet gelijkgesteld worden met een passiefcertificaat.

We kunnen de kopers, verkopers en notarissen alleen maar vragen om uiterst voorzichtig te zijn bij de verkoop van een passiefgoed om ontgoochelingen, geblokkeerde situaties en andere dure en tijdrovende gerechtelijke procedures te vermijden.