

**Question écrite n°441 de Fatoumata SIDIBE
concernant la construction de logements
passifs par la SDRB**

En réponse à sa question, je communique à l'Honorable Membre les éléments suivants :

1. Dans le cadre du projet Midi-Suède, deux journées complètes d'information ont été réalisées avant la commercialisation proprement dite. Les informations étant déjà très complètes, il n'y a pas eu d'autres sessions d'information. Néanmoins, lors des journées de vente, une attention particulière a été accordée pour réexpliquer le concept du passif et les techniques présentes dans l'immeuble. Si par la suite les acquéreurs se posaient d'autres questions, ils pouvaient prendre directement contact avec l'architecte. En plus d'un très gros travail de présentation du concept passif, les acquéreurs ont reçu une brochure «habiter un logement durable» qui aborde tous les thèmes relatifs au concept passif.
2. La SDRB n'intervient nullement dans la désignation d'un syndic et n'en a pas la compétence juridique. La SDRB, pour faciliter le choix des copropriétaires, demande que minimum trois syndics soient consultés. La SDRB ne peut, d'une manière ou d'une autre, influencer le choix. Ce choix revient juridiquement aux co-propiétaires. Etant donné qu'il s'agissait du premier immeuble à appartements passifs construit en Région de Bruxelles-Capitale, il n'y avait pas encore de syndics spécialisés disponibles. Les acquéreurs ont tenu compte dans leur choix des compétences techniques que les candidats mettaient en avant.
3. Lors de son appel à candidats-syndics, le promoteur a souligné la particularité technique du bâtiment. Les syndics sélectionnés ont été présentés à l'Assemblée Générale des copropriétaires, en conformité avec les obligations légales.
4. En effet, comme stipulé dans l'acte de vente de la SDRB, le promoteur est tenu de consulter un nombre minimum de syndics afin de faire appel au marché et de sonder les compétences.

**Schriftelijke vraag nr. 441 van mevrouw
Fatoumata SIDIBE betreffende de bouw van
passiefwoningen door de GOMB**

In antwoord op haar vraag deel ik het geachte Lid de volgende elementen mede:

1. In het kader van het project Zuid-Zweden werden twee volledige infodagen georganiseerd vóór de eigenlijke commercialisering. De informatie op deze infodagen was allesbehalve "elementair". Andere infovergaderingen waren dan ook overbodig. Dit neemt niet weg dat tijdens de verkoopdagen bijzondere aandacht werd besteed aan het opnieuw uitleggen van het passiefbouwconcept en de gebruikte technieken in het gebouw. Kopers die nadien nog vragen hadden, konden hiervoor rechtstreeks terecht bij de architect. Naast de zeer uitgebreide voorstelling van passiefbouw kregen de kopers ook de infobrochure "Duurzaam wonen" mee. Deze brochure overloopt alle aspecten van de bouw van passiefwoningen.
2. De GOMB komt geenszins tussen in de aanwijzing van een syndicus en is er ook juridisch niet voor bevoegd. Om de keuze van de mede-eigenaars te vergemakkelijken, vraagt de GOMB om minstens drie syndici te raadplegen. De GOMB mag op geen enkele wijze de keuze beïnvloeden. Juridisch gezien komt die keuze toe aan de mede-eigenaars. Aangezien het om het eerste passieve appartementsgebouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ging, waren er nog geen gespecialiseerde syndici ter beschikking. Voor hun keuze hebben de kopers rekening gehouden met de technische vaardigheden die de kandidaten voorlegden.
3. Bij zijn oproep van kandidaat-syndici had de promotor uitdrukkelijk gewezen op de technische bijzonderheden van het gebouw. De geselecteerde syndici werden aan de algemene vergadering van mede-eigenaars voorgesteld overeenkomstig de wettelijke verplichtingen.
4. Zoals bepaald in de verkoopakte van de GOMB is de promotor namelijk verplicht een bepaald minimumaantal syndici te raadplegen om de mededinging te laten spelen en naar de bekwaamheden te peilen.

5. Le bâtiment Midi-Suède a été retenu comme "Bâtiment Exemple". Un certain nombre d'obligations en découlent en termes d'étanchéité à l'air, d'évaluation des besoins en chauffage et des risques de surchauffe, de système de gestion de l'eau et d'équilibre des matériaux de construction. En fin de chantier, l'ensemble de ces paramètres sont strictement contrôlés. Pour ne reprendre que le test d'étanchéité à l'air, il a été réalisé afin de vérifier qu'une étanchéité inférieure ou égale à 0,6 h-1 (taux de renouvellement d'air mesuré à une différence de 50 Pa) était obtenue. Après la fin du chantier, la consommation réelle est suivie pendant une période de cinq ans.

6. Au-delà du DIU réglementaire, un "Manuel d'utilisation spécifique" a été conçu en collaboration entre la SDRB et le promoteur. D'autres formations supplémentaires ne sont pas prévues pour les habitants d'un logement passif car il n'est pas plus compliqué qu'un logement normal. La copropriété peut cependant demander au syndic de fournir un support spécifique.

7. Un dossier as built et les fiches techniques ont été transmis au syndic. Un dossier d'intervention ultérieure est transmis à chaque propriétaire comme légalement imposé, ainsi que le "Manuel d'utilisation spécifique", mentionné ci-dessus.

8. La SDRB informe des énormes économies possibles engendrées par un logement passif. Vu que les acquéreurs ont acheté les logements au même prix de vente au m² que d'autres projets, aucun surcoût ne peut être attribué au fait que le logement soit passif. La nécessité d'un syndic revient à chaque immeuble collectif, qu'il soit passif ou pas. L'intervention d'un chauffagiste est nécessaire pour entretenir la chaufferie, que l'immeuble soit passif ou pas. L'entretien des panneaux solaires, des VMC est identique pour un immeuble classique et passif.

5. Het gebouw Zuid-Zweden werd uitgeroepen tot 'Voorbeeldgebouw'. Een titel die een aantal verplichtingen met zich meebrengt in verband met de luchtdichtheid, de evaluatie van de verwarmingsbehoeften, het risico op oververhitting, het waterbeheersysteem en de ecobalans van de bouwmaterialen. Aan het einde van de werf zullen deze parameters strikt gecontroleerd worden. De luchtdichtheidstest, bijvoorbeeld, is uitgevoerd om na te gaan of de luchtdichtheid maximaal 0,6 h-1 bedraagt (luchtvernieuwingen gemeten bij een drukverschil van 50 Pa). Na de werf zal het werkelijke verbruik gedurende vijf jaar worden gevolgd.

6. Naast het reglementaire post-interventiedossier stelde de GOMB in samenwerking met de promotor ook een specifieke handleiding op. Er zijn geen andere bijkomende opleidingen voorzien voor de bewoners van een passiefwoning, aangezien een dergelijke woning niet ingewikkelder is dan een traditionele woning. De mede-eigendom kan de syndicus desalniettemin vragen een specifieke ondersteuning te voorzien.

7. Een as-built dossier en de technische fiches zijn aan de syndicus overhandigd. Aan elke mede-eigenaar wordt, zoals wettelijk bepaald, een post-interventiedossier bezorgd, evenals de eerder vermelde specifieke handleiding.

8. De GOMB licht de kopers in over de enorme besparingen die mogelijk zijn met een passiefwoning. Bovendien is de verkoopprijs per m² dezelfde als in andere projecten. Er kunnen dus geen meerkosten worden toegeschreven aan het feit dat het een passiefwoning betreft. De aanstelling van een syndicus is vereist in elk collectief gebouw, passief of niet. Hetzelfde geldt voor de verwarming: in elk gebouw, al dan niet passief, moet een technicus worden ingeschakeld voor het onderhoud van de verwarming. Tot slot is ook het onderhoud van de zonnepanelen en VMC in een passiefgebouw hetzelfde als in een traditioneel gebouw.

9. Toutes les études démontrent que la qualité de l'air dans un logement passif est nettement supérieure à celui rencontré dans un logement normal. L'air est constamment renouvelé. Il en résulte donc que l'organisation de tests de qualité de l'air n'est pas opportune. Pour maintenir cette qualité de l'air, il faut annuellement changer les filtres du double flux. Cet entretien est du même ordre que le changement de filtre d'une hotte.

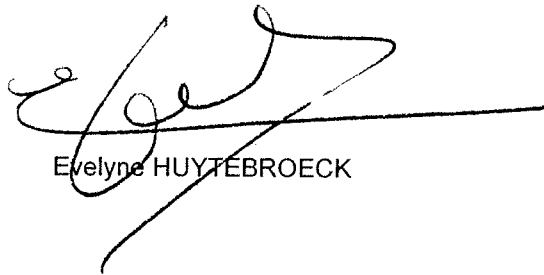
10. L'ordonnance relative à l'assainissement des sols est une obligation légale et a donc été respectée.

11. A ce jour, il n'existe pas encore d'agrément d'entreprises de poseurs de panneaux solaires.

9. Alle studies wijzen uit dat de luchtkwaliteit in een passiefwoning veel beter is dan in een traditionele woning. De lucht wordt voortdurend ververs. De luchtkwaliteit testen is dus niet relevant. Om de luchtkwaliteit te handhaven, moeten jaarlijks de filters van de balansventilatie worden vervangen. Deze ingreep is te vergelijken met de vervanging van een dampkapfilter.

10. De bepalingen van de ordonnantie betreffende de sanering van verontreinigde bodems zijn wettelijke verplichtingen. Ze werden dan ook nageleefd.

11. De GOMB heeft geen informatie betreffende de erkenning van bedrijven die zonnepanelen plaatsen.



Evelyne HUYTEBROECK

