

Ambitieuze praktijkcase inzake
circulariteit, flexibiliteit en rendabiliteit

Servitization bij kantoorruimten en ‘office-as-a-service’ – aandachtspunten contractrechtelijk.

Werkpakket 2

Financiële en juridische aspecten

Auteurs

Harry Slachmuylers, Bert Keirsbilck, Dorothy Gruyaert & Evelyne Terryn, KU Leuven

(Omslagfoto: D+A)

Inhoudsopgave

1. Introductie.....	1
2. Het concept Office-as-a-Service	2
3. Juridische kwalificatie.....	2
4. Rechten en verplichtingen.....	3
4.1. Basisverplichtingen van partijen	3
4.2. Mogelijkheid tot moduleren van de oppervlakte van het gehuurde goed	3
4.2.1. Onderdelen van het gebouw die niet in handelshuur worden gegeven.....	4
4.2.2. Ruimtes die in handelshuur worden gegeven.....	5
4.2.3. Aandachtspunten bij elke variante.....	5
4.3. Onderhoud	6
4.4. Eigendom van de (roerende) goederen	6
4.5. Circulariteit opnemen in de overeenkomst	7
4.6. Remedies	8
4.7. Aansprakelijkheid	8
4.8. Verplichte samenwerking met door eigenaar aangeduide architect.....	8
5. Referenties	11

1. Introductie

De POM Oost-Vlaanderen en PMV willen samen met UGent en sogent een Parkgebouw oprichten op het bedrijventerrein Tech Lane Ghent Science Park. Het Parkgebouw, met een bruikbare vloeroppervlakte van ongeveer 10.000m², wordt neergepoot op Eiland Zwijnaarde, op een intussen gesaneerd brownfield. Het gebouw grenst aan de centrale groenzone in het campusgedeelte dat landschappelijk wordt ingericht als rust- en ontmoetingsplek en bedoeld is voor zachte recreatie.

Het Parkgebouw wordt een multifunctioneel gebouw: het moet een aangename ontmoetingsplek worden voor de werknemers van de bedrijven en bezoekers van het bedrijventerrein Tech Lane Ghent. Het gebouw omvat een open dienstenaanbod, zoals restaurant, vergaderruimtes, conference-ruimte, enz. in combinatie met een eigen aanbod aan bedrijfsruimte. In het gebouw zal ook de CESPE Innovatie Accelerator gehuisvest worden: een flexibele open onderzoeks- en innovatieomgeving in het domein van (bio)farmaceutische productie, met o.a. laboratoria en stofvrije cleanrooms (CESPE: Centre of Excellence in Sustainable Pharmaceutical Engineering & Manufacturing).

Dit document is onderdeel van een onderzoeksproject voor Vlaanderen Circulair ter voorbereiding van de aanbesteding en bouw van het Parkgebouw. In dit document wordt Office-as-a-Service en verhuur van bedrijfsruimte vanuit contractrechtelijke standpunt bekeken.

2. Het concept Office-as-a-Service

In deze nota wordt het concept 'Office-as-a-Service' besproken vanuit contractrechtelijk perspectief¹. Dit concept betreft een verhuurmodel voor een flexibel en circulair kantoor, incl. afwerking en inrichting (bureaumateriaal, flexibele wanden, vloerbekleding, verlichting, etc.). Concreet worden twee invullingen van dit concept besproken:

- ten eerste de hypothese dat een deel van het gebouw casco wordt verhuurd, met de verplichting voor de huurder om de inrichting ervan op een duurzame en circulaire manier vorm te geven;
- ten tweede de hypothese dat een deel verhuurd zal worden als kant en klare werkplekken, dus incl. inrichting (echte 'office as a service' overeenkomst).

Hierbij worden aandachtspunten uiteengezet die toelaten om circulariteit en flexibiliteit zo veel mogelijk te waarborgen, en tegelijkertijd gebruik te maken van **contractuele bepalingen** die een billijk evenwicht creëren tussen de rechten en verplichtingen van zowel de aanbieder als de gebruiker.

3. Juridische kwalificatie

Zoals vermeld kan de overeenkomst verschillende vormen aannemen.

Een eerste mogelijkheid sluit aan bij meer traditionele overeenkomsten door **enkel een gebruiksrecht over het casco** te verlenen. De huurder staat in dit geval zelf in voor de inrichting en bijkomende diensten (hij kan hiervoor wel aankloppen bij een derde).

De tweede mogelijkheid (echte 'office as a service' overeenkomst) wordt gekenmerkt door het feit dat dit een **totaalpakket** is waar de huurder een **vaste prijs per maand** betaalt voor een geïntegreerd pakket van huur en diensten. De overeenkomst heeft dus niet enkel betrekking op de huur van het casco (een onroerend goed), maar ook op de inrichting (roerende goederen) en **aanvullende diensten** zoals catering, onderhoud, schoonmaakdiensten, etc. Daarnaast worden deze overeenkomsten vaak gekenmerkt door **flexibiliteit**, namelijk de mogelijkheid om maandelijks op- en af te schalen met kantoormeubelen en/of kantoorruimte. De vraag rijst hoe deze overeenkomsten juridisch worden vormgegeven.

In de regel zullen beide types overeenkomsten de vorm van een **huurcontract** aannemen (art. 1709 oud BW). De algemene regels inzake huur zijn geregeld in art. 1714-1762bis oud BW en zijn in principe overwegend aanvullend recht, waardoor er in de algemene voorwaarden van kan afgeweken worden. Wanneer aan de toepassingsvoorwaarden van de **Handelshuurwet** is voldaan (zie art. 1 HHW), zoals het geval zal zijn voor restaurants (criterium: kleinhandel/rechtstreeks contact met publiek), is de huurovereenkomst wel onderworpen aan dwingende regels.

Voor de eventuele **aanvullende diensten** (catering, schoonmaakdiensten, onderhoud, etc.) is een kwalificatie als aanneming van werk het meest aangewezen, op voorwaarde dat deze diensten voldoende onderscheiden zijn van de huurcomponent (met toepassing cumulatietheorie: beide regimes parallel toepassen op de verschillende componenten). Aanneming van werk is zeer summier (en aanvullend) geregeld in art. 1787-1799 oud BW, wat het ook hier mogelijk maakt om in de algemene voorwaarden van af te wijken.

Een belangrijk verschil tussen de regimes van aanneming en huur is dat, in tegenstelling tot huur, artikel 1794 oud BW de gebruiker toelaat om een aannemingsovereenkomst op elk moment eenzijdig te beëindigen, mits hij de dienstverlener schadeloos stelt voor al zijn uitgaven, arbeid en alles wat hij bij die aanneming had kunnen winnen. Dit artikel is echter niet van openbare orde, noch van dwingend recht. Partijen kunnen dus dit recht contractueel uitbreiden, beperken en de modaliteiten ervan

wijzigen². Het kan dan ook nuttig zijn om een bepaling op te nemen die deze eenzijdige opzeggingsbevoegdheid van de dienstcomponenten wegbedingt en bepaalt dat de huurcomponent en de aanvullende diensten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Het aanvullend wettelijk kader voor huur en aanneming maakt het tegelijkertijd mogelijk en noodzakelijk om een goed contractueel regime uit te werken voor de betrokken overeenkomsten. Hieronder wordt ingegaan op enkele aandachtspunten.

4. Rechten en verplichtingen

4.1. Basisverplichtingen van partijen

Eerst en vooral is het belangrijk de **basisverplichting van de aanbieder/verhuurder** contractueel vast te leggen³. Dit is het ter beschikking stellen van het goed en het verrichten van de dienst. In de context van 'office as a service' zijn hierbij twee zaken belangrijk:

- Vooreerst is het van belang het gehuurde goed duidelijk te omschrijven: over hoeveel m² krijgt de gebruiker het gebruiksrecht? Hoeveel bureaus/*smart work* plekken omvat dit? Is inrichting inbegrepen in de overeenkomst of wordt louter het casco ter beschikking gesteld? Om flexibiliteit te garanderen, kan ook voorzien worden in een clause die toelaat om kantoorruimte en/of meubels (periodiek) op- of af te schalen (zie over hoe dit contractueel vorm te geven, *infra*, punt 3.2). Ook het duidelijk omschrijven van de aanvullende diensten is van belang (catering, schoonmaken, onderhoud, internet, receptie?, post?, copy/print services?).
- Ten tweede is het van belang de continuïteit van de dienstverlening en de toegang tot de kantoren contractueel te definiëren. Hier zijn verschillende mogelijkheden (met als absolute maximum 24/7/365⁴ maar ook andere – contractueel te definiëren – tijdspannes zijn mogelijk).

Het vastleggen van deze twee elementen kan zowel in de hoofdovereenkomst, als in een meer uitgebreide bijlage bij de overeenkomst (een Service Level Agreement, waar de dienst en continuïteit duidelijk omschreven worden met outputspecificaties en KPI's). Afhankelijk van de omschrijving ervan, zullen de verbintenissen van de aanbieder/verhuurder gekwalificeerd worden als een resultaats- of middelenverbintenis (deze kwalificatie heeft belangrijke gevolgen voor het bewijs van contractuele aansprakelijkheid).

De **basisverplichting van de huurder** bestaat in het betalen van de huurprijs. Specifiek kenmerkend voor de tweede soort 'office as a service' overeenkomsten is dat alles in deze prijs is inbegrepen. Met het oog op flexibiliteit (cf. op- en afschalen kantoorruimte en bureaus) is het aangewezen om duidelijk aan te geven hoe deze huurprijs wordt berekend. Mogelijks is ook prijsdifferentiatie mogelijk naargelang de huurtermijn (KT = duurder dan LT). Met het oog op het vermijden van **moral hazard** kan naast de maandelijkse huurprijs ook een huurwaarborg worden gevraagd.

4.2. Mogelijkheid tot moduleren van de oppervlakte van het gehuurde goed

Met het oog op **flexibiliteit** is het noodzakelijk om de gehuurde oppervlakte te moduleren in functie van de behoeften van de huurder. Hieronder worden een aantal opties gegeven om dit juridisch vorm te geven. We maken daarbij een onderscheid tussen de delen van het gebouw die via het gemene huurrecht zullen worden gecommmercialiseerd en de delen van het op te richten gebouw die via handelshuur zullen worden gecommmercialiseerd.

4.2.1. Onderdelen van het gebouw die niet in handelshuur worden gegeven

Indien het gaat om ruimtes waar de huurder niet rechtstreeks in contact staat met het publiek, zijn er in theorie drie mogelijke mechanismen om de gehuurde oppervlakte te moduleren.

Mogelijkheid 1: objectieve variatie in de huuroppervlakte in functie van externe gebeurtenis

Een eerste mogelijkheid is dat men de gehuurde oppervlakte **objectief laat variëren** in functie van externe gebeurtenissen, bv.

- een vermindering van de gehuurde oppervlakte indien het personeelskader van de huurder dat in het gebouw tewerkgesteld wordt onder een bepaald getal zakt, de omzet onder een bepaalde drempel daalt of de realisatie van een bepaalde omzet niet wordt gehaald.
- een vermeerdering van de gehuurde oppervlakte indien het personeelskader van de huurder dat in het gebouw tewerkgesteld wordt boven een bepaald getal stijgt of de omzet een bepaalde drempel overschrijdt.

Dat is mogelijk onder de vorm van een **modaliteit van de huurovereenkomst**, bv. een opschortende of ontbindende voorwaarde, nl. bijkomende huurruimte krijgen onder de opschortende voorwaarde dat die externe gebeurtenis zich voordoet of een huur sluiten onder de ontbindende voorwaarde voor een bepaalde oppervlakte dat een externe gebeurtenis zich voordoet.

Een concreet voorbeeld hiervoor zou kunnen zijn dat men uitgaat van een **'vork'** voor het aantal vierkante meters per tewerkgesteld personeelslid in de betrokken ruimtes door de huurder. Als men die vork overschrijdt in plus of min, zou dan een aanpassing van de gehuurde oppervlakte kunnen gebeuren.

De werking van de opschortende of ontbindende voorwaarde werkt van rechtswege (automatisch), volgens hetgeen contractueel is afgesproken, zonder dat partijen daarop enige invloed kunnen hebben.

Vanuit juridisch oogpunt lijkt hier niets aan in de weg te staan. Een opschortende of ontbindende voorwaarde in een huurovereenkomst is in beginsel rechtsgeldig⁵.

Mogelijkheid 2: huuroppervlakte moduleren in functie van de wilsuiting van de huurder

Een tweede mogelijkheid is dat men aan de huurder de mogelijkheid biedt om in functie van zijn behoeften de huuroppervlakte aan te passen. In dat geval staan we voor een **partijbeslissing** binnen de huurovereenkomst, m.a.w. een situatie waarbij één partij de verbintenissen van de partijen kan wijzigen in functie van zijn eigen wil. Over de geldigheid van een partijbeslissing bestaat discussie: bij koop is ze niet geldig, bij dienstencontracten is ze wel geldig.

In casu lijken er ons echter goede argumenten te bestaan om een dergelijk recht voor de huurder als geldig te beschouwen, te meer omdat men het aan een juridisch concept zou kunnen vastkleven:

- Voor de verruiming van de gehuurde oppervlakte zou men kunnen werken met een huuroptie ten voordele van de huurder, waarin men omschrijft hoeveel bijkomende oppervlakte de huurder kan huren indien hij de optie licht, en onder welke voorwaarden dat kan. De verruiming van de oppervlakte is dan afhankelijk van de enkele wil van de huurder.
- Voor de inperking van de gehuurde oppervlakte zou men kunnen werken met een eenzijdig recht tot partiële opzegging van de huurovereenkomst. De huur met betrekking tot de oppervlaktes die niet meer nodig zijn zouden dan *ad nutum* kunnen worden beëindigd, alweer op basis van een eenzijdige wilsuiting van de huurder.

In beide gevallen kan het eenzijdige optierecht worden gemoduleerd. Men zou bv. kunnen denken aan een limitatief aantal weigeringsgronden van de verhuurder om de verruiming of inkrimping van de

ruimtes te weigeren. In ieder geval is het in een B2B-context aangewezen om in de overeenkomst op te nemen waarop dit eenzijdige wijzigingsrecht in hoofde van de huurder is gebaseerd. Zo kan een eventueel vermoeden van een onrechtmatig beding worden weerlegd (art. VI.91/5, 1° WER).

Mogelijkheid 3: kortlopende huurovereenkomsten

Een totaal ander concept om te moduleren is dat men met een kortlopende huurovereenkomst werkt van bv. een maand of een dag, die **stilzwijgend verlengd** wordt tussen partijen. Indien men een grotere of kleinere behoefte heeft, zou men dan een nieuwe overeenkomst voor een nieuwe prijs en aangepaste huuroppervlakte kunnen sluiten. Het risico met dit model is dat het zeer gelijk op een 'klassiek' co-working space, zoals die al bestaan en dat het moeilijk is om een langetermijnperspectief te creëren.

4.2.2. Ruimtes die in handelshuur worden gegeven

Wij begrijpen dat in het huidige financieel model een restaurant inbegrepen zit. Een kinderopvang of winkel zijn ook op termijn mogelijk, indien deze nood aanwezig blijkt.

Indien het onroerend goed in hoofdzaak gebruikt wordt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek, is de **Handelshuurwet** van toepassing. **De mogelijkheden tot modulariteit op het vlak van de oppervlakte bij handelshuur zijn veel kleiner dan bij gemene huur.**

Een handelshuur heeft een minimumduurtijd van negen jaar. De huurder kan evenwel een handelshuur slechts beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploitatie of bij ter post aangetekende brief. Een onderling akkoord tussen de partijen is wel geldig, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd (zie Artikel 3 Handelshuurwet).

Op dit strakke stramien bestaan slechts een **aantal verzachtingen**:

- Bedingen die afwijken van artikel 3 Handelshuurwet die voor de huurder voordeliger zijn dan de wettelijke regeling, zijn geldig. In die zin is een beding dat de huurder de mogelijkheid toekent om de handelshuurovereenkomst elk jaar of op elk ogenblik op te zeggen, geldig, evenals de inkorting van de te respecteren opzeggingstermijn of de vrijstelling ten gunste van de huurder van de te respecteren formaliteiten.
- Het sluiten van een contract op proef voor bv. een jaar is volgens het Hof van Cassatie geoorloofd.
- Het decreet van 17 juni 2016 inzake de handelshuur van korte duur ("Pop up Decreet") laat toe om een handelshuur te sluiten voor een duurtijd van maximaal één jaar. Indien de duurtijd van die huur de maximumduur te boven gaat, valt men automatisch onder de Handelshuurwet.

4.2.3. Aandachtspunten bij elke variëteit

Bij elk van de hypothesen die we naar voren schuiven, rijzen er verschillende **bekommernissen** die het juridische te boven gaan en goeddeels commerciële vraagstukken vormen:

- Een te grote moduleerbaarheid kan voor de verhuurder een nefaste invloed hebben op de **bezettingsgraad** van het gebouw. Het betekent namelijk dat men altijd ruimte tussen gehuurde ruimtes in 'reserve' moet houden, en dus onderbenut, zodat die kunnen worden aangepast als de variabele zich voordoet. Hoe groter die moduleerbaarheid, hoe groter de negatieve invloed hiervan op het huurrendement. Men zou die nadelen enigszins kunnen wegvlakken, bv. door te bedingen dat:

- de verruiming/vermindering slechts mogelijk is in de mate dat de gebruiker van de naastliggende module instemt met die operatie, waardoor hij de omgekeerde beweging moet ondergaan;
 - de mogelijkheid tot verruiming/beperking tot bepaalde ogenblikken in het jaar inperken;
 - de mogelijkheid tot verruiming onder opschortende voorwaarde stellen van beschikbaarheid van ruimte;
 - een verruiming of beperking van de ruimte ook kan gepaard gaan met het feit dat de volledige huur naar een andere verdieping van het gebouw wordt verhuisd;
 - een zeker 'stramien' in de verruiming en beperking geldt, doordat slechts via bepaalde 'thresholds' kan worden verruimd/beperkt (bv. minimum met x m² tegelijk).
- Moet de huurwaarborg mee variëren in functie van de gehuurde oppervlakte?
 - In de huurovereenkomst anticiperen op pandemie: risico-allocatie? Doorbetaling huurprijs?
 - Als de huurruimte wijzigt, moet er dan een plaatsbeschrijving worden opgemaakt?

4.3. Onderhoud

Naast de basisverplichting, is het ook van belang om een goed contractueel kader vast te leggen over wie er verantwoordelijk is voor onderhoud en het verhelpen van storingen. Aanvullend (wanneer partijen niets contractueel hebben voorzien) geldt dat de verhuurder verantwoordelijk is voor onderhoud en grote herstellingen, terwijl de huurder verantwoordelijk blijft voor geringe herstellingen tot onderhoud (zie art. 1720 en 1754 oud BW). Kenmerkend aan de tweede soort '*office as a service*' overeenkomst is echter dat **alle kosten voor reparaties, onderhoud en vervanging voor rekening van de aanbieder/verhuurder** zijn. Dit is ook de beste optie vanuit een circulair perspectief. Om de aanbieder/verhuurder te beschermen tegen **moral hazard** is het hier wel aangewezen om te voorzien in uitzonderingen voor defecten door onjuist gebruik of onbevoegde reparaties. Daarnaast is het ook nuttig om een termijn op te nemen in de overeenkomst binnen dewelke deze herstellingen worden uitgevoerd (bv. binnen 24 uur na melding door de gebruiker).

Een tweede manier om **moral hazard** te vermijden is het opnemen van een '*bonus pater familias*' clausule, d.i. een clausule die stelt dat de huurder zich dient te gedragen als een voorzichtig en redelijk persoon. Dit abstract criterium kan dan verduidelijkt worden in de huisregels van het '*office as a service*' project (hier kunnen ook restricties over het inrichten van het casco worden opgenomen vb. enkel herbruikbare binnenwanden plaatsen, geen 'natte' montagetechnieken, etc.).

Eventueel kan voor het garanderen en faciliteren van onderhoud en herstelling een **controle** mogelijkheid voor (personeel of aangestelden van) de aanbieder/verhuurder worden opgenomen in de overeenkomst. Belangrijk is wel dat deze controle mogelijkheid geen buitenproportionele inbreuk uitmaakt op het rustig huurgenot van de gebruiker/huurder (zie art. 1719 oud BW).

4.4. Eigendom van de (roerende) goederen

Bij de verhuur van het **casco** met inrichting door de gebruiker/huurder is het van belang dat de rechten van de gebruiker/huurder of een derde circulaire dienstverlener die zorgt voor de inrichting van het casco gevrijwaard worden (bescherming tegen onroerende natrekking). Hiervoor kan verwezen

worden naar de analyse van de goederenrechtelijke aspecten (zie publicatie PaaS- goederenrechtelijke aspecten). Na afloop van de overeenkomst moeten alle gebruikte roerende goederen terug worden genomen zodat het casco opnieuw kan verhuurd worden. Hiervoor is het aangewezen om een **verplichting** in de overeenkomst op te nemen **om de goederen op het einde van de overeenkomst terug te nemen**. Eventueel kunnen hier ook garanties gevraagd worden om de gebruikte goederen duurzaam te herbestemmen (zie ook hieronder bij 4.5).

Bij de tweede soort ‘office as a service’ overeenkomsten stelt de aanbieder/verhuurder ook de inrichting ter beschikking. Aangezien de aanbieder/verhuurder de **eigendom** wenst te **behouden**, kan het nuttig zijn om ook uitdrukkelijk in de overeenkomst op te nemen dat de roerende goederen gebruikt in het kader van de overeenkomst steeds eigendom van de aanbieder blijven. Eventueel kan ook d.m.v. naamplaatjes of een publieke melding in de lobby/gang de eigendomssituatie gecommuniceerd worden naar derden toe.

Eventueel is het mogelijk om een **verbod** op te nemen in de overeenkomst **om de meubels te verplaatsen of weg te nemen/aanpassingen aan de meubels te doen** om zo beschadigingen/vervreemding te vermijden. Wel is het belangrijk op te merken dat de Belgische huurregels een gebruiksrecht verlenen voor de gebruiker/huurder, waardoor deze normaal gezien wel de mogelijkheid heeft om het gehuurde goed te verplaatsen. Daarom gaat een absoluut contractueel verbod te ver. Eventueel kan worden bedongen dat het verplaatsen van de meubels mogelijk is met schriftelijke toestemming van de aanbieder/verhuurder (die steeds gegeven wordt indien geen risico voor beschadiging).

4.5. Circulariteit opnemen in de overeenkomst

Een eerste mogelijkheid om circulariteit uitdrukkelijk op te nemen in de overeenkomst, is in de **overwegingen** voorafgaand aan de overeenkomst⁶. Deze overwegingen schetsen de context en de ideeën achter de overeenkomst en voorzien in een nuttig kader voor de interpretatie ervan. Een aantal zaken die kunnen vermeld worden zijn:

- De achtergrond van de overeenkomst (overgang van lineair naar circulair);
- De circulaire doelen die worden nagestreefd;
- De achtergrond van de partijen en hun interesse in circulaire strategieën;
- Het gegeven dat de aandacht voor circulariteit voor beide partijen een doorslaggevend element uitmaakte om over te gaan tot de contractsluiting.

Ten tweede is het ook aangewezen om uitdrukkelijk **garanties** wat betreft circulariteit op te nemen in de overeenkomst.

In de hypothese dat de kantoren casco verhuurd worden en de gebruiker/huurder instaat voor de inrichting ervan (zelf of door beroep te doen op een derde, zoals ‘carpet-’ of ‘office furniture-as-a-service’ aanbieders) kan dit gebeuren door een **beding** dat uitdrukkelijk de vereisten uiteenzet waaraan de gebruikte meubels, wanden en/of tapijten moeten voldoen (bv. gemaakt uit herbruikbare materialen, circulair ontworpen, mogelijkheid tot hergebruik, enkel verplaatsbare wanden, etc.)

In de hypothese dat de kantoren verhuurd worden als kant en klare werkplekken, dus incl. inrichting, is het vanuit het oogpunt van de circulaire economie aangewezen om een beding op te nemen over wat er gebeurt met de goederen op het einde van de ‘office-as-a-service’ overeenkomst. In de meeste gevallen zal dit neerkomen op een **terugnameplicht** voor de aanbieder/verhuurder. In dit beding kunnen ook circulaire garanties worden opgenomen, namelijk dat deze terugnameplicht impliceert dat de aanbieder/verhuurder het product op duurzame wijze zal herbestemmen, bijvoorbeeld door

hergebruik, refurbishing, herproductie, upcycling, enz., of dat hij hiervoor beroep zal doen op een derde.

Tot slot kunnen in het licht van de transitie naar een meer circulaire economie ook **innovatieverplichtingen** worden opgenomen in de overeenkomst. Op deze manier kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met innoverende ontwikkelingen op de markt die een duurzamer, zuiniger of efficiënter gebruik van de kantoren mogelijk maken

4.6. Remedies

Uiteraard is het belangrijk dat de aanbieder/verhuurder beschermd is bij wanbetaling of indien huisregels niet worden gerespecteerd. Hiervoor kunnen verschillende bedingen worden opgenomen:

- ten eerste een beding dat de mogelijkheid bevestigt om de **verplichtingen uit de overeenkomst op te schorten** (*exceptio non adimpleti contractus*, ofwel ENAC) wanneer de wederpartij niet voldoet aan haar verplichtingen. Voor de aanbieder/verhuurder kan dit bv. in de praktijk worden omgezet door de gebruiker/huurder de toegang te ontzeggen door zijn keycard af te sluiten. De gebruiker/huurder kan overgaan tot het inhouden van de huurprijs;
- ten tweede een beding dat voorziet in de (buitengerechtelijke) **ontbinding** van de overeenkomst wanneer partijen (herhaaldelijk of langdurig) hun verplichtingen niet nakomen (wederkerigheid!);
- Tot slot is het ook mogelijk om bedingen op te nemen die voorzien in (aanvullende) **schadevergoeding** bij wanprestatie en/of ontbinding (wederkerigheid!).

4.7. Aansprakelijkheid

Daarnaast is het ook aangewezen om enkele clausules in de overeenkomst op te nemen die de verdeling van het risico en de aansprakelijkheid regelen. Hierbij kan gedacht worden aan:

- **Exoneratieclausules** (let op: strikte voorwaarden, zie ook B2B wet!). Aansprakelijkheid kan bijvoorbeeld beperkt worden tot het gedekte bedrag van de aansprakelijkheidsverzekering;
- **Overmachtsclausules** en/of **hardshipclausules** (imprevisie);
- Verplichting om **verzekering** te nemen.

4.8. Verplichte samenwerking met door eigenaar aangeduide architect

Tot slot gaan we in op de situatie waar de eigenaar/aanbieder een bedrijfspannend casco verhuurt aan de huurder die instaat voor de verdere afwerking en fit out, maar hierbij wel dient samen te werken met een door de eigenaar aangeduide architect. Vanuit contractueel oogpunt zijn er twee aandachtspunten, namelijk (i) de onafhankelijkheid van de architect en (ii) de vrije keuze als opdrachtgever wat betreft de architect met wie men wil samenwerken. Deze aandachtspunten worden hierna besproken.

(i) Onafhankelijkheid van de architect

Artikel 4, lid 2 Reglement van beroepsplichten stelt dat elke architect ondanks zijn statuut steeds de nodige professionele en technische onafhankelijkheid moet hebben om zijn beroep uit te oefenen overeenkomstig zijn opdracht die de openbare orde raakt en de regels van de plichtenleer (zie artikel 4, tweede lid Reglement van Beroepsplichten).

De vraag naar de onafhankelijkheid van de architect ten aanzien van een eigenaar/verhuurder is vergelijkbaar met de vraag naar de onafhankelijkheid van de architect ten aanzien van bouwpromotoren. Het komt immers regelmatig voor dat er een (bijna) exclusieve samenwerking wordt aangegaan tussen een bouwpromotor en een architect. Hierbij verwijst de promotor zijn klanten

systematisch door naar dezelfde architect of stelt hij zelfs het contracteren met deze architect verplicht⁷. In deze situatie bestaat het risico dat de onafhankelijkheid van de architect in het gevaar komt⁸.

Toch geeft deze situatie niet automatisch aanleiding tot een schending van artikel 4 Reglement van beroepsplichten⁹. De klant van de bouwpromotor moet bewijzen dat de afhankelijkheid van de architect in het gedrang komt, en dit aan de hand van voldoende feitelijke elementen¹⁰. In ieder geval staat een gebrek aan onafhankelijkheid van de architect vast wanneer de promotor de keuze van de architect heeft opgedrongen aan de kandidaat-koper¹¹. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de architect woordelijk vermeld staat in de samenwerkingsovereenkomst tussen de bouwheer en de bouwpromotor en het in deze samenwerkingsovereenkomst omschreven bouwontwerp dateert van geruime tijd vóór de eerste ontmoeting van de bouwheer met de architect¹².

(ii) De vrije architectenkeuze

Gelinkt aan het vraagstuk van de onafhankelijkheid van de architect is de **vrije keuze** van de architect. In principe kan een initiatiefnemer tot een bouw volledig vrij zijn architect kiezen¹³. Er bestaat geen eensgezindheid of een architectenclausule (i.e. een clausule die het gebruik van een welbepaalde architect verplicht stelt, vaak in de vorm van een derdenbeding) rechtsgeldig is¹⁴.

Zo oordeelde het hof van beroep van Gent dat het beding waarbij de koper van een onafgewerkt appartement de door de bouwondernemer aangestelde architect aanvaardt als zijn architect, niet strijdig is met de wet¹⁴. Ook kan de verkoper van een stuk bouwgrond als verkoopvoorwaarde bedingen dat de koper, voor het daarop op te richten gebouw, een beroep zal doen op de aangewezen architect¹⁵. Zodanig beding om iets te doen is een beding ten gunste van een derde en is rechtsgeldig¹⁶.

De rechtbank van eerste aanleg van Brussel oordeelde daarentegen dat de vrije keuze van architect door de bouwheer een fundamenteel beginsel is. Het beding dat bij de verkoop van een bouwgrond de tussenkomst van een bepaalde architect aan de koper oplegt, is onwettig¹⁷.

Doorgaans worden twee argumenten ingebracht tegen de geldigheid van dergelijke clausules: het intuitu personae karakter van de architectenovereenkomst en de wettelijk bepaalde vrijheid van de bouwheer om een architect naar keuze aan te stellen. Volgens Goossens overtuigen deze argumenten echter niet¹⁸. Zo kan er afstand worden gedaan van het intuitu personae karakter van de architectenovereenkomst en moet volgens hem de vrije keuze van de architect worden genuanceerd. Aangezien de wet van 1939 enkel een onverenigbaarheid van aannemer en architect inhoudt, moet de geldigheid van een architectenclausule in die context worden beoordeeld. Een architectenclausule is dan enkel nietig wanneer deze verplichting de uiting is van een afhankelijkheid van de architect tegenover de aannemer/verkoper of een dergelijke afhankelijkheid met zich meebrengt of in stand houdt¹⁹.

(iii) Besluit

Er bestaat dus discussie over de geldigheid van architectenclausules en de onafhankelijkheid van de architect wanneer een bouwheer een bepaalde architect wordt “opgedrongen”. Dat zal telkens *in concreto* moeten beoordeeld worden. Er moet erop worden toegezien dat de architect voldoende onafhankelijkheid behoudt ten opzichte van de POM.

De vraag stelt zich of er veiligere alternatieven bestaan voor het contractueel verplicht stellen om met een “vaste” architect in zee te gaan. Hier kan aan minstens twee opties worden gedacht. Een eerste optie bestaat in het opnemen van een verplichting om samen te werken met een architect die bewezen ervaring heeft met circulaire projecten. Hierbij kan dan eventueel een indicatieve lijst van architecten worden gegeven waaruit de huurder kan kiezen. Aan deze clausule kan eventueel worden toegevoegd dat de huurder ook een andere architect kan voorstellen, indien deze voldoende bewezen ervaring met circulaire bouwtechnieken of circulaire inrichtingstechnieken heeft. Een tweede optie is het

invoegen van een clauseule met alle circulaire principes die in acht moeten genomen worden bij de *fit-out*, samen met de verplichting om een architect te contacteren die hierop toezicht houdt.

5. Referenties

1. Zie voor enkele voorbeelden van 'office as a service': Tribes: <https://www.tribes.world/nl/services>; WeWork: <https://www.wework.com/nl-NL>; Spaces: <https://www.spacesworks.com/>.
2. A. VAN OEVELEN, Overeenkomsten. 2: Bijzondere overeenkomsten: E. Aanneming van werk, lastgeving, in Beginselen van Belgisch Privaatrecht, Mechelen, Wolters Kluwer, 2017, 384.
3. Zie hierover: A. VAN VAERENBERGH en F. LEYMAN, "'Product als dienst'-overeenkomsten, een stap in de richting van de circulaire economie", MER 2019, (20) 26.
4. Zie bijvoorbeeld "Spaces", dat toegang 24/7/365 biedt: <https://www.spacesworks.com/products-services/office-space/>
5. In artikel 1762bis oud BW staat weliswaar dat een uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde voor niet geschreven wordt gehouden, maar hiermee bedoelt de wetgever het uitdrukkelijk ontbindend beding.
6. Zie bv. CIRCLE ECONOMY, "The Circular Phone, Legal, operational and financial solutions to unlock the potential of the 'Fairphone-as-a-service' model", 31 December 2017, available at <https://www.circle-economy.com/resources/the-circular-phone>, 22.
7. K. UYTTERHOEVEN, "Belangenconflicten bij architecten", D&T 2015, (5) 35.
8. K. UYTTERHOEVEN, "Belangenconflicten bij architecten", D&T 2015, (5) 33.
9. KV, noot onder Gent 9 juni 2006, NJW 2007, 136; B. LOUVEAUX, "Contrat d'entreprise et nullités" (noot onder Bergen 25 juni 1991), JLMB 1992, 768.
10. Gent 9 juni 2006, NJW 2007, 134. Zie voor een overzicht: F. BURSENS, Handboek aannemingsrecht, Antwerpen, Intersentia, 2019, 505, nr. 1407.
11. Rb. Nijvel 5 november 1990, T. Aann. 1993, 283, noot.; Rb. Bergen 23 april 1985, T. Aann. 1993, 347, noot G. BAUS.
12. Antwerpen, 14 september 2011, Limb.Rechtsl. 2012, 60, noot.
13. G. BAERT, W. GOOSSENS en W. NEVEN, "De rechtsverhouding van architect tot bouwheer, aannemers en technische adviseurs", in X., Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht, september 2021, 123.
14. W. GOOSSENS, Aanneming van werk: het gemeenrechtelijk dienstencontract, Brugge, die Keure, 2003, 371, nr. 435.
15. Gent 17 december 1968, RW 1968-69, 1134.
16. Rb. Charleroi 25 juni 1968, JT 1969, (30), 32, tweede kolom, zevende overwegende, Res Jur. Imm. 1968, nr. 4508, 323.
17. Brussel 8 februari 1961, Pas. 1962, II, 154.
18. Rb. Brussel 28 december 1976, Pas. 1979, III, (62) 63, tweede kolom, derde overwegende.
19. W. GOOSSENS, Aanneming van werk: het gemeenrechtelijk dienstencontract, Brugge, die Keure, 2003, 371, nr. 435.

PARK EILAND
GEBOUW ZWIJNAARDE



WIJ BOUWEN MEE!

**GREEN DEAL
CIRCULAIR
BOUWEN**

VLAANDEREN
CIRCULAIR

Vlaamse
Confederatie Bouw
Bouw, energie & milieu

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER
OVAM

voor meer info:

<https://www.circulair-parkgebouw.be>