

## Hoofdstuk 8

### 8. Duurzaamheid en appartementsrechten

*Mr. dr. M.C.E. van der Vleuten*

In Hoofdstuk 7 is op de algemene goederenrechtelijke aspecten van verduurzaming in de gebouwde omgeving ingegaan. Een en ander ligt echter anders indien de toepassingen zien op een gebouw dat in appartementsrechten is gesplitst. Om die reden zal in het navolgende worden ingegaan op enkele bijzondere juridische kenmerken van appartementsplitsingen en zal worden besproken hoe om te gaan met vooral de besluitvorming over verduurzaming bij appartementsrechten.

#### 8.1. Appartementsrecht

Heel eenvoudig gezegd is bij elke koopwoning met boven- en/of benedenburen sprake van een appartementsrecht. Dat kan een klassiek benedenhuis of een nieuwbouw seniorenflat zijn, maar ook een kantoor- of bedrijfsruimte, een winkel of bijv. een parkeerplaats of een rijtjeshuis kan een appartementsrecht zijn. Een appartementseigenaar koopt niet alleen een appartementsrecht, maar wordt - samen met de andere appartementseigenaars - mede-eigenaar van het hele gebouw. Samen zorgen zij voor de gemeenschappelijke delen zoals bij voorbeeld de lift en het dak, maar ook duurzaamheidsingrepen zoals zonnepanelen, een WKO-installatie, laadpalen of warmtepompen. Hoe dat geregeld is, staat in de akte van splitsing, waarover later meer. Maar eerst wordt het appartementsrecht en de VvE met haar organen besproken.

Volgens de wet is een appartementsrecht (art. 5:106 lid 4 BW) een *aandeel in de eigendom* van een gebouw met toebehoren en/of de desbetreffende grond met toebehoren, waarin is begrepen de *bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik* van bepaalde gedeelten die zoals blijkt uit hun inrichting bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (de privé-gedeelten), alsmede het medegebruik van de overige gedeelten (de gemeenschappelijke gedeelten) en van de gemeenschappelijke zaken (bijv. meubilair in de gemeenschappelijke gedeelten).

Het kan om een aandeel in de *eigendom* gaan, maar ook om een aandeel in het *opstal- of erfpachtrecht* (voor deze begrippen zie Hoofdstuk 7). Dat maakt voor het begrip verder niet uit; het gaat om een aandeel in de eigendom van het geheel en een gebruiksrecht van een privégedeelte dat voortvloeit uit de mede-eigendom. Dat gebruiksrecht is exclusief voor de gerechtigde tot het appartementsrecht.

## 8.2. Vereniging van Eigenaars (VvE)

Sinds 1972 is het verplicht om zodra een gebouw of stuk grond in appartementsrechten wordt gesplitst (nodig om de appartementen afzonderlijk te kunnen verkopen) ook een Vereniging van Eigenaars (VvE) op te richten. Alle eigenaars zijn van rechtswege lid van deze VvE. Opzeggen is niet mogelijk; een eigenaar blijft lid zolang hij eigenaar is. Alleen wanneer het appartement verkocht wordt (of wanneer hij op een andere manier geen eigenaar meer is), vervalt het lidmaatschap van de VvE. De opvolgend eigenaar wordt dan van rechtswege lid van de VvE. Wie geen eigenaar meer is van een appartement in het betreffende complex, kan geen lid blijven van de VvE.

De VvE heeft twee belangrijke taken: ze zorgt voor de instandhouding en het onderhoud van het gebouw en ze behartigt de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. De VvE is geen eigenaar van het gebouw, dat zijn de individuele eigenaars tezamen. De VvE dient als overlegstructuur en als rechtspersoon om een aantal zaken goed te regelen. De verzekering van het gebouw bijvoorbeeld, maar ook de onderhoudscontracten en -opdrachten. De eigenaars besluiten samen in de algemene vergadering (ook wel VvE-vergadering genoemd) welke opdrachten dat zijn. Het bestuur voert namens de VvE de besluiten uit.

### 8.2.1. De organen van een VvE

Het hoogste orgaan in de VvE is de *algemene vergadering*. Daaraan nemen alle eigenaars deel. In deze vergadering, die meestal één of twee keer per jaar plaatsvindt, worden alle belangrijke beslissingen over het onderhoud en de gang van zaken in het complex genomen. Besluiten over zonnepanelen, een WKO-installatie, laadpalen en warmtepompen vallen over het algemeen ook onder de bevoegdheid van de algemene vergadering, en dus niet onder de bevoegdheid van bijvoorbeeld het bestuur of de voorzitter.

Daarnaast heeft iedere VvE een *bestuur*, bestaande uit één of meer personen. Een bestuurder is niet altijd ook eigenaar; de algemene vergadering kan ook een professionele bestuurder benoemen. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging en zorgt voor de uitvoering van de vergaderbesluiten.

De *voorzitter van de vergadering* leidt de vergadering en zorgt ervoor dat deze ordentelijk verloopt. Deze voorzitter is over het algemeen geen lid van het bestuur. Als het bestuur uit meerdere personen bestaat, kan een van hen wel de taak van voorzitter van de vergadering uitoefenen.

In veel VvE's zijn commissies actief. De *kascommissie* komt in bijna iedere VvE voor. Als de kascommissie de jaarstukken controleert, hoeft er immers geen accountant te worden ingeschakeld.

Vaak is er ook een leefbaarheidscommissie, een technische commissie of nog een andere commissie. Wat de taken van zo'n commissie zijn, hangt af van de opdracht die de algemene vergadering aan de commissie heeft gegeven.

Soms is er ook een *Raad van Commissarissen* (vooral in servicecomplexen). In dat geval houdt de Raad van Commissarissen toezicht op het bestuur.

### 8.3. Wet- en regelgeving

Appartementseigenaars, en daarmee alle leden van de VvE, zijn gebonden aan de 'VvE-regels'. Daaronder vallen de wettelijke bepalingen (in ieder geval Boek 5 titel 9 BW), de bepalingen in de splitsingsakte met daarin het splitsingsreglement c.q. het modelreglement (al dan niet met aanvullingen en/of wijzigingen) dat van toepassing is verklaard. Ook het huishoudelijk reglement en alle andere besluiten die de VvE later nog neemt, horen bij de VvE-regels. Ze hebben de rangorde zoals hierboven is beschreven: eerst de wet, dan de akte van splitsing met daarin het splitsingsreglement, en als laatste regelingen het huishoudelijk reglement en eventuele vergaderbesluiten. Die laatste zijn gelijkwaardig in rang.<sup>1</sup> Iedere eigenaar moet zich aan deze VvE-regels houden, of hij in het gebouw verblijft of niet.

De wet- en regelgeving voor VvE's is vrij overzichtelijk en is op een paar plaatsen te vinden. Om te beginnen gelden de wettelijke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek: Boek 5, titel 9 'appartementsrechten'. Daar staat dat iedere VvE een akte van splitsing moet hebben. In die akte van splitsing moet een reglement zijn opgenomen; in dat reglement staan ook de statuten van de VvE. Verder kan er nog een huishoudelijk reglement zijn, maar dat is niet verplicht.

#### 8.3.1. Akte van splitsing

De splitsing in appartementsrechten vindt plaats met een notariële akte van splitsing ofwel splitsingsakte. Die moet worden ingeschreven bij het Kadaster. Daarna wordt ieder appartementsrecht als een zelfstandig registergoed beschouwd. De akte van splitsing bevat wettelijk verplicht het splitsingsreglement (of een verwijzing naar een specifiek modelreglement onder eventuele vermelding van de aanvullingen en/of wijzigingen op dit model). Dit splitsingsreglement is belangrijk voor de eigenaars binnen de VvE, want hierin staan o.a. de spelregels omtrent het gebruik, beheer en onderhoud van het gebouw, alsmede de regels omtrent de besluitvorming. En die regels zijn relevant als het om duurzaamheidsmaatregelen gaat. Besluiten omtrent bijvoorbeeld zonnepanelen, WKO-installatie, laadpalen of warmtepompen betreffen bijna altijd de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, en dus moet daarover in de VvE besloten worden.

#### 8.3.2. Splitsingsreglement

De wet stelt eisen aan de inhoud van het splitsingsreglement. Sommige bepalingen *moeten* in de akte worden opgenomen; andere zijn facultatief en *kunnen* dus worden opgenomen.

---

<sup>1</sup> R.F.H. Mertens, *Over de rangorde tussen en uitleg van de akte van splitsing, het reglement van splitsing en de splitsingstekening, in VvERecht in ontwikkeling*, Maastricht: Nexus Legal 2018, p. 105-118. Ook gepubliceerd op <[www.vverecht.nl](http://www.vverecht.nl)>.

*Verplichte* bepalingen zijn:

- een omschrijving van de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen;
- een regeling omtrent de jaarlijkse exploitatierekening en de financiële bijdrage die de eigenaars moeten storten;
- een regeling omtrent het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten;
- een regeling omtrent de verzekering van het gebouw;
- de oprichting van de VvE met de statuten.

Deze *statuten* moeten bevatten:

- naam en zetel, ligging van het gebouw of de grond;
- het doel van de vereniging;
- een regeling van de bijdragen die de eigenaars aan de vereniging moeten betalen;
- de wijze van bijeenroepen van de vergadering en de bepaling van het aantal stemmen ter vergadering.

*Facultatieve* (niet verplichte) bepalingen zijn:

- een regeling waarin bepaald wordt dat eigenaars verplicht lid zijn van een andere vereniging (bijvoorbeeld een winkeliersvereniging of een vereniging die (zorg-)diensten verleent);
- een regeling omtrent gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten;
- een regeling omtrent het ontzeggen van het gebruik van de privégedeelten om gewichtige redenen.

Deze facultatieve bepalingen komen niet in het splitsingsreglement van iedere VvE voor. De statuten van de VvE zijn als gevolg van de wettelijke regeling *altijd* in de splitsingsakte opgenomen.

### 8.3.3. Modelreglement

In de akte van splitsing mag verwezen worden naar een *modelreglement*. Daar zijn er meerdere van; de bekendste zijn die uit 1973, 1983, 1992 en 2006. Sinds kort is er een nieuw modelreglement bij: het Modelreglement 2017. De modelreglementen zijn te vinden op: <[www.notaris.nl/regels-voor-bewoners-appartement](http://www.notaris.nl/regels-voor-bewoners-appartement)>. Ze zijn opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en worden in de praktijk veel gebruikt. Als de splitsingsakte naar een modelreglement verwijst, dan is dat hetzelfde als wanneer het reglement in zijn geheel in de splitsingsakte zou zijn opgenomen.

Het is niet verplicht om een modelreglement te gebruiken; er zijn bijv. projectontwikkelaars die een eigen reglement hanteren. Het is de bedoeling dat het modelreglement indien nodig op maat wordt gemaakt voor ieder complex, maar de ene notaris is daar creatiever in dan de andere. Er worden daarom vaak (maar niet altijd) afwijkingen op het modelreglement gemaakt.

### 8.3.4. Huishoudelijk reglement

In aanvulling op het splitsingsreglement wordt door veel VvE's een huishoudelijk reglement opgesteld. Dat mag, want de vergadering van eigenaars mag regels opstellen over het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover het splitsingsreglement daarover zelf geen bepalingen bevat.<sup>2</sup> In het huishoudelijk reglement kunnen afspraken worden vastgelegd over het samenleven in een complex dat door verschillende huishoudens wordt bewoond of afspraken voor de verschillende gebruikers van bijv. commerciële ruimten.

Vaak wordt een huishoudelijk reglement niet ingeschreven in de openbare registers. Volgens het modelreglement is dat sinds 2006 wel de regel. Maar ook als het niet is ingeschreven, blijft het gewoon van kracht voor de eigenaars in de betreffende VvE.

Uit het modelreglement wordt duidelijk om welke soort regels het meestal gaat in een huishoudelijk reglement. Art. 64 lid 1 van Modelreglement 2017 bepaalt namelijk:

'De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
- b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé gedeelten;
- c. de orde van de vergadering;
- d. de instructie aan het Bestuur;
- e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de Raad van Commissarissen en Commissies;
- f. het behandelen van klachten;
- g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- h. het gebruik van de Privé gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onder b en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
- i. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
- j. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
- k. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
- l. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
- m. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.'

In een huishoudelijk reglement kunnen regels van orde worden vastgesteld. Er kunnen geen onderwerpen in worden geregeld die openbaar kenbaar horen te zijn, en dus in het splitsingsreglement thuis horen. Denk bijvoorbeeld aan een beperking van de bestemming of een verbod op het verhuren van appartementen. Wel kan in het huishoudelijk reglement een bepaling of verbod uit het splitsingsreglement nader worden uitgewerkt.

### 8.3.5. Vergaderbesluiten

De algemene vergadering kan besluiten nemen die ook in de toekomst doorwerken. Bijvoorbeeld over de voorwaarden waaronder het bestuur toestemming mag verlenen aan een eigenaar die een airco wil aanbrengen. Deze besluiten van de algemene vergadering behoren daarmee ook tot de VvE-regels.

---

<sup>2</sup> Art. 5:128 lid 1 BW.

## 8.4. Besluitvorming

### 8.4.1. VvE beslist over verduurzaming

In het appartementsrecht geldt dat iedere eigenaar zijn eigen privégedeelte onderhoudt en de VvE het beheer en onderhoud - en dus ook de verduurzaming - van de gemeenschappelijke gedeelten verzorgt. Over het algemeen zijn de installaties gemeenschappelijk, evenals de schil van het gebouw zoals fundering, dragende muren/kolommen, het dak, de gevels en de ramen. Dat betekent dat de VvE beslist over wat er mag gebeuren, en dat de kosten over de eigenaars worden verdeeld conform de verdeelsleutel van de splitsingsakte.

In de wet staat over de bevoegdheid van de VvE o.a. vermeld: 'De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.'<sup>3</sup> In de meeste modelreglementen wordt het doel van de VvE nader omschreven. Zie bijvoorbeeld modelreglement 1992, waar als doel staat vermeld: 'De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.' Al met al vallen beslissingen over verduurzaming voor zover het gaat over de gemeenschappelijke gedeelten onder de wettelijke en reglementaire bevoegdheid van VvE's.

De algemene vergadering besluit over alle onderhoudswerkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten (voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt). Het gaat dan om o.a.:

- de kleur van het verfwerk aan de buitenzijde en aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken die zich binnen het gebouw bevinden;
- uitgaven anders dan ten behoeve van onderhoud, gebruik of behoud van gemeenschappelijke gedeelten of noodzakelijk herstel, vernieuwing en/of vervanging van gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken;
- uitgaven ten laste van het reservefonds;
- uitgaven boven het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld;
- besluiten tot verbouwing, het aanbrengen of wegbreken van installaties voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

De meeste duurzaamheidsmaatregelen aan gebouwen, zoals zonnepanelen, een WKO-installatie, laadpalen en warmtepompen vallen dus onder de beslissingsbevoegdheid van de algemene vergadering c.q. de VvE, en niet onder de bevoegdheid van de individuele eigenaar.

Dergelijke besluiten worden meestal - afhankelijk van het splitsingsreglement - met gekwalificeerde meerderheid genomen: bijvoorbeeld twee derde van de stemgerechtigden in een vergadering waar twee derde van de stemgerechtigden aanwezig dan wel vertegenwoordigd is (met een volmacht), moet ermee instemmen. Het jaarlijkse onderhoud wordt echter in de begroting vastgelegd, en deze wordt ieder jaar met gewone meerderheid door de vergadering vastgesteld.

---

<sup>3</sup> Art. 5:126 lid 1 BW.

Als de VvE op een juiste manier tot werkzaamheden heeft besloten (of bij werkzaamheden die eigenlijk niet uitgesteld kunnen worden) kan ook een onwillige eigenaar worden gedwongen om mee te betalen en mee te werken aan de werkzaamheden waarover de VvE beslist. De eigenaar die het niet eens is met het genomen VvE-besluit, kan bij de rechter verzoeken om vernietiging van dat besluit. Zo werden eigenaars in een kleine en slapende VvE in Den Haag in 2000 gedwongen om mee te werken aan de renovatie van balkons.<sup>4</sup> In een andere zaak in Zandvoort werden in 2008 enkele eigenaars door de meerderheid gedwongen een fors bedrag ineens te storten om de kozijnen te vervangen.<sup>5</sup> Die vervanging was dringend noodzakelijk.

Ook eigenaars die hun appartement verhuurd hebben, zijn gebonden aan vergaderbesluiten tot onderhoudswerkzaamheden. Verhuurders kunnen echter niet in alle gevallen zonder medewerking of zelfs toestemming van hun huurder werkzaamheden aan het appartement of het complex laten uitvoeren. Verhuurders zijn gebonden aan de bepalingen in het huurrecht. Het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten valt over het algemeen onder het gehuurde, zodat verhuurder en huurder het eens moeten worden over het geplande werk.

De vraag kan opkomen hoe het zit met overheidseisen en de instemming van een VvE. Stel dat in de wijkaanpak de overheid bepaalt dat binnen een X aantal jaar de aardgas-aansluiting afgesloten wordt en het complex op een andere wijze, bijvoorbeeld door middel van een warmtenet, zal worden verwarmd. Een tegenstem lijkt dan zinledig. In de meeste gevallen zal er echter wel een besluit moeten worden genomen over *de wijze waarop* invulling wordt gegeven aan het overheidsvoorschrift. Daarmee is het ook in die gevallen van belang om bekend te zijn met de besluitvormingsregels in VvE's.

#### 8.4.2. Stemmen

In een VvE vindt besluitvorming in beginsel plaats volgens een democratisch principe: de meeste stemmen gelden. De besluitvorming is wettelijk geregeld en wordt aangevuld in het splitsingsreglement: besluiten worden in beginsel genomen met volstreckte (gewone) meerderheid van de uitgebrachte stemmen, tenzij de statuten anders bepalen, en dat is meestal het geval. Volstreckte meerderheid van stemmen betekent: de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen + 1. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. Een voorstel waarmee alle eigenaars schriftelijk hebben ingestemd (eventueel via fax of e-mail), staat gelijk aan een geldig besluit.

In het splitsingsreglement staat hoeveel stemmen in totaal in de VvE kunnen worden uitgebracht, en hoeveel stemmen aan ieder appartement zijn verbonden. Huurders hebben geen stemrecht, tenzij ze een volmacht van een van de eigenaars hebben gekregen.

In de modelreglementen zijn voor diverse soorten besluiten nadere regels gesteld. In de oudere modelreglementen gold bovendien een *quorumvereiste* (aanwezigheidsvereiste). Als onvoldoende eigenaars of gevolmachtigden aanwezig zijn, kunnen in het geheel

---

<sup>4</sup> Ktr. Den Haag 24 mei 2000, ECLI:NL:KTGSGR:2000:AJ0109, *Prg.* 2000/5521.

<sup>5</sup> Rb. Haarlem 4 juni 2008, ECLI:NL:RBHAA:2008:BD9624, *NJF* 2008/387.

geen besluiten worden genomen. Over het algemeen luidt het quorum als volgt: in een vergadering waarin minder dan de helft van de stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. Er moet dan een nieuwe vergadering worden uitgeschreven met dezelfde agenda. In deze tweede vergadering kunnen dan besluiten worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat aanwezig is. Sinds Modelreglement 2006 is dit quorumvereiste voor normale besluiten die met volstreekte meerderheid kunnen worden genomen, vervallen.

### 8.4.3. Gekwalificeerde meerderheid

Voor sommige besluiten gelden strengere eisen. Zo geldt bijvoorbeeld voor besluiten over groot onderhoud, grote uitgaven (boven een in de akte opgenomen of door de vergadering bepaald drempelbedrag) of besteding van het reservefonds zowel een quorumvereiste als een verzwaarde meerderheid. Dat is vaak het geval als het gaat om verduurzamingsmaatregelen zoals zonnepanelen, een WKO-installatie, laadpalen en warmtepompen. De werkzaamheden (en kosten) in verband met verduurzaming vallen niet onder het reguliere onderhoud van het appartementengebouw. Soms moet zelfs tot een extra eenmalige bijdrage worden besloten: de eigenaren moeten dan allen een bedrag ineens overmaken om het werk mogelijk te maken. Deze besluiten kunnen meestal (afhankelijk van de bepalingen in het splitsingsreglement) alleen worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derde van het aantal stemmen die zijn uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee derde van het totale aantal stemmen kan uitbrengen. Kort gezegd: niet alleen moet 66% van de stemmen uitgebracht kunnen worden, daarvan moet ook minstens 66% het eens zijn met het voorstel.

Kortom: de wet bepaalt dat besluitvorming in de VvE over investeringen plaatsvindt met gewone meerderheid van stemmen (50% + 1 stem). In alle modelreglementen is echter opgenomen dat voor investeringen die boven een vastgesteld drempelbedrag gaan, die groot onderhoud betreffen of die ten laste van het reservefonds komen een gekwalificeerde meerderheid is vereist (zie paragraaf 8.5).

### 8.4.4. Tweede vergadering

In een vergadering waarin minder dan twee derde (of een ander in het splitsingsreglement bepaald percentage) van het maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit over de hiervoor genoemde onderwerpen worden genomen. Als in de vergadering nadat deze voor de eerste keer is opgeroepen, te weinig eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, voorzien de meeste splitsingsreglementen in een *tweede vergadering*. Deze mag doorgaans niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste vergadering worden gehouden. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen wel een besluit met twee derde meerderheid kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht. Het aanwezigheidsvereiste vervalt dan dus, maar het meerderheidsvereiste niet!



## 8.5. Overzicht besluitvorming in een VvE

In onderstaand schema wordt zichtbaar op welke wijze besluiten kunnen worden genomen, afhankelijk van welk modelreglement is gebruikt. In de splitsingsakte van het betreffende gebouw kunnen afwijkende bepalingen zijn opgenomen. Geadviseerd wordt om altijd de betreffende splitsingsakte met daarin het geldende splitsingsreglement erop na te slaan.

In navolgend schema worden met 'duurzaamheidsmaatregelen' besluiten bedoeld die vallen buiten:

- besluiten over onderhoud/gebruik danwel behoud van de gemeenschappelijke gedeelten of zaken,
- noodzakelijk herstel, vernieuwing of vervanging van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken voor zover deze niet voor rekening van een individuele eigenaar komen
- uitgaven ten laste van het reservefonds,
- het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die boven het vastgestelde drempelbedrag vallen,
- besluiten tot verbouwing,
- besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties en het wegbreken van bestaande installaties.

Omdat besluiten over duurzaamheidsmaatregelen over het algemeen aan deze voorwaarden voldoen, is korthedshalve deze term in de tabel gebruikt. Het gaat echter om de voorwaarden zoals gesteld in de splitsingsakte. Bovenstaande voorwaarden zijn ontleend aan Modelreglement 2006, andere modelreglementen hebben voorwaarden die enigszins afwijken.

Model-reglement	Hoofdregeel		Besluitvorming bij duurzaamheidsmaatregelen	
	Quorum*	Meerderheid**	Quorum*	Meerderheid**
<b>1973</b>	art. 36 lid 4: de helft van het totaal aantal stemmen	art. 36 lid 1: de helft + 1	art. 37 lid 5: twee derde	art. 37 lid 5: drie vierde
<b>1983</b>	art. 37 lid 5: de helft van het totaal aantal stemmen	art. 37 lid 1: de helft + 1	art. 38 lid 5 en 7: twee derde	art. 38 lid 5: twee derde
<b>1992</b>	art. 37 lid 5: de helft van het totaal aantal stemmen	art. 37 lid 1: de helft + 1	art. 38 lid 5 en 8: twee derde	art. 38 lid 5: twee derde
<b>2006</b>	n.v.t.	art. 50 lid 1: de helft + 1	art. 52 lid 5 en 8: twee derde	art. 52 lid 5: twee derde
<b>2017</b>	n.v.t.	art. 54 lid 1: de helft + 1	art. 56 lid 5: twee derde	art. 56 lid 5: twee derde

\* Quorum = 'aanwezigheidsvereiste' van het totaal aantal stemmen in de VvE bijv. twee derde van de eigenaars moet ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

\*\* Vereiste meerderheid van de stemmen die op de vergadering uitgebracht kunnen worden.

De meeste VvE's kennen zoals gezegd een systeem van een eerste en tweede vergadering voor de gevallen dat het quorum niet wordt gehaald. Wanneer tijdens de eerste vergadering onvoldoende eigenaars aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn om besluiten te kunnen nemen, bieden alle Modelreglementen de mogelijkheid voor een tweede vergadering van eigenaars. Op deze tweede vergadering kunnen ongeacht het aantal aanwezige en vertegenwoordigde stemmen toch besluiten worden genomen. De voorgeschreven gekwalificeerde meerderheid blijft in deze tweede vergadering evenwel van kracht, alleen het quorum vervalt.

Naar aanleiding van een motie die eind 2018 is ingediend wordt nagedacht over hoe de besluitvorming binnen VvE's over verduurzaming kan worden bespoedigd. De Werkgroep Modernisering Appartementsrecht heeft daartoe een advies opgesteld, dat op het moment van schrijven binnen het ministerie van Binnenlandse Zaken wordt besproken. Het is derhalve mogelijk dat de besluitvormingsregels inzake verduurzamingsmaatregelen in de nabije toekomst worden aangepast.<sup>6</sup>

Voor besluiten tot het wijzigen van het splitsingsreglement geldt dat 80% van alle stemgerechtigden het eens moet zijn met de wijziging. Gaat het om wijziging van de hele splitsing, bijvoorbeeld doordat de appartementen groter of kleiner worden of doordat er grond en/of appartementen bijkomen, dan geldt een meerderheidseis van 100%. Dat wil zeggen dat de eigenaars het er unaniem over eens moeten zijn dat de splitsingsakte gewijzigd wordt.<sup>7</sup>

Een grooteigenaar die meerdere appartementsrechten heeft, heeft ook meer stemrecht en kan daardoor veel invloed uitoefenen op de besluitvorming. Hij kan besluiten tegenhouden of juist 'erdoor drukken'. Een individuele eigenaar in een VvE loopt het risico dat hij zich in principe moet houden aan een meerderheidsbesluit waarmee hij het absoluut niet eens is. Dat geldt voor alle meerderheidsbesluiten, ook voor besluiten die worden genomen in een situatie dat een grooteigenaar met zijn stemmenoverwicht in de VvE in feite de dienst uit kan maken. Het is daarom goed dat er voor iedere eigenaar ook manieren zijn om genomen besluiten aan te tasten.

## **8.6. Aantasting van besluiten**

VvE-besluiten kunnen worden aangetast. Ze kunnen worden vernietigd of zelfs nietig zijn. Wanneer het besluit gaat over het wijzigen van de splitsingsakte, gelden aparte regels, zie art. 5:130 en 5:140b BW. Deze procedure wordt hier niet nader toegelicht.

### **8.6.1. Nietige besluiten**

Besluiten van de vergadering die in strijd zijn met de wet of met de splitsingsakte, zijn nietig en worden geacht nooit te hebben bestaan. Het is niet per se nodig om daarvoor

---

<sup>6</sup> *Kamerstukken II 2018/19*, 35 000 VII, nr. 59. Zie voor het advies <[www.wmanl.nl/producten](http://www.wmanl.nl/producten)>.

<sup>7</sup> Ook degenen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben of er beslag op hebben gelegd moeten toestemming geven. Als het om een recht van opstal of erfpacht gaat, is ook de toestemming van de grondeigenaar vereist. Zie daarvoor art. 5:139 lid 3 BW.

naar de rechter te gaan. Als de andere partij echter niet gelooft dat het een nietig besluit is, dan moet de rechter via een dagvaardingsprocedure vaststellen dat een bepaald besluit nietig is.

Let op: een besluit dat niet met de vereiste meerderheid wordt genomen, is een niet bestaand, dus een nietig besluit. Dat is van belang bij de besluitvorming over duurzaamheidsmaatregelen zoals de aanleg van zonnepanelen, het vervangen van het dak door een isolerend dak etc., omdat daarvoor doorgaans een gekwalificeerde meerderheid is vereist. Wordt niet aan beide voorwaarden voldaan doordat er onvoldoende eigenaars op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn of wordt bijvoorbeeld per abuis met een gewone meerderheid beslist, dan is het besluit niet tot stand gekomen en daarmee nietig.

### 8.6.2. Vernietiging van besluiten

Daarnaast bestaat een regeling waarmee een VvE-besluit door de rechter kan worden vernietigd wanneer een van de eigenaars van mening is dat een besluit van de VvE in strijd is met de maatstaven van art. 2:15 BW: Dat zijn:

1. wettelijke of statutaire bepalingen die het tot stand komen van besluiten regelen. Met de statutaire bepalingen wordt het splitsingsreglement bedoeld;
2. redelijkheid en billijkheid (in de verhouding tussen de eigenaars onderling en de VvE en de eigenaars);
3. een (huishoudelijk) reglement (maar niet het splitsingsreglement!)

### 8.6.3. Termijn

De termijn om vernietiging van een besluit te vragen bedraagt een maand nadat de verzoeker kennis had of had kunnen hebben van het te bestrijden besluit (art. 5:130 lid 2 BW). De Hoge Raad heeft onlangs een andere, soepelere maatstaf gehanteerd.<sup>8</sup> Het antwoord op de vraag of, en zo ja vanaf welk moment, een appartementseigenaar die niet ter vergadering aanwezig was (ook niet door vertegenwoordiging) van een in die vergadering genomen besluit van de VvE heeft kunnen kennisnemen, hangt af van de omstandigheden van het geval. Van belang zijn de gebruiken binnen de VvE over de wijze waarop besluiten ter kennis van de leden worden gebracht. Geldt binnen een VvE het gebruik besluiten onder haar leden bekend te maken (bijvoorbeeld door verspreiding van een besluitenlijst of notulen van een vergadering) dan is uitgangspunt dat een appartementseigenaar die niet ter vergadering aanwezig was, van een daar genomen besluit redelijkerwijs heeft kunnen kennisnemen vanaf het moment waarop die bekendmaking heeft plaatsgevonden, tenzij hij feiten en omstandigheden stelt (en zo nodig bewijst) waaruit volgt dat hij pas op een later moment redelijkerwijs van het besluit heeft kunnen kennisnemen. Is van een gebruik als hiervoor bedoeld geen sprake, dan mag van een niet ter vergadering aanwezige appartementseigenaar die wist of behoorde te weten dat en wanneer een vergadering plaatsvond en welke besluiten op die vergadering genomen zouden kunnen worden, worden verwacht dat hij moeite doet om kort na de vergadering kennis te nemen van de genomen besluiten. Van de appartementseigenaar mag in dat geval in beginsel worden verwacht dat hij binnen een week na de vergadering

---

<sup>8</sup> Hoge Raad 21 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:1022, JOR 2019/214 met annotatie van K.A.M. van Vught.

informatie inwint over die besluiten. De termijn van een maand, genoemd in art. 5:130 lid 2 BW, begint dan te lopen uiterlijk op de dag na het einde van die week.

Vooralsnog lijkt het verstandig om toch de kalendermaand aan te houden als termijn voor het indienen van een verzoek tot vernietiging.

Bij besluitvorming over duurzaamheidsmaatregelen is het dus over het algemeen verstandig om niet direct na de vergadering waarin het besluit is genomen tot opdrachtverstrekking over te gaan, maar (minstens) een maand te wachten.

#### 8.6.4. Wie kan vernietiging vragen?

Uit de wet (art. 5:130 BW) blijkt dat besluiten vernietigbaar zijn op verzoek van iemand die een *redelijk belang* heeft bij de naleving van de verplichting die niet is nagekomen. De VvE kan er ook zelf om verzoeken. Wie belanghebbende is, hangt af van de omstandigheden van het geval. Belanghebbenden zijn in ieder geval de leden van de VvE.

Er is discussie over de vraag of een huurder of een andere soort gebruiker ook een volledig beroep kan doen op de wettelijke regeling om besluiten te laten vernietigen. Sommigen vinden dat de maatstaf van redelijkheid en billijkheid niet van toepassing is op gebruikers. Zij stellen dat gebruikers zoals een huurder maar moeten aankloppen bij hun verhuurder als ze vinden dat een VvE-besluit niet te goeder trouw is in relatie tot de huurovereenkomst.

Er is ook een andere opvatting: huurders en andere gebruikers die gebonden zijn aan de VvE-regels doordat ze de gebruikersverklaring hebben ondertekend, kunnen net zoals eigenaars een beroep doen op de volledige regeling van vernietiging van besluiten. Er zijn inmiddels ook gerechtelijke uitspraken bekend die deze tweede lezing toepassen.<sup>9</sup>

#### 8.6.5. Vervangende machtiging

Besluiten van de VvE om iets wel of niet te doen (bijvoorbeeld groot onderhoud of duurzaamheidsmaatregelen) kunnen tot wrijving leiden. Ook als geen besluit wordt genomen, kan ongenoegen ontstaan. Als de VvE bijvoorbeeld geen toestemming geeft om spouwmuurisolatie of dubbel glas aan te brengen, kan de rechter worden verzocht om een vervangende machtiging. Met die machtiging in de hand kan de eigenaar op eigen kracht de gewenste voorziening aanbrengen. Dat is ook het geval als de mede-eigenaar die aan zo'n voorziening moet meewerken dat niet wil, of als de VvE of het bestuur van de VvE geen toestemming geeft. De machtiging van de kantonrechter komt daarvoor in de plaats.

De machtiging kan alleen worden verleend als de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of als degene die deze moet geven niets van zich laat horen. Deze mogelijkheid staat niet open voor huurders of andere gebruikers.

---

<sup>9</sup> Ktr. Noord-Holland 7 april 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:3118 en Ktr. Midden-Nederland 24 september 2013, ECLI:NL:RBMNE:2013:4991, RVR 2014/8, ro. 4.6.1.

## 8.7. Enkele concrete duurzaamheidsmaatregelen

### 8.7.1. WKO - Opstalrecht

Goederen die in de splitsing zijn betrokken kunnen niet geheel of voor een deel worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewonnen. Dat is slechts mogelijk voor een privé gedeelte, een appartementsrecht. Op een privé gedeelte kan overigens slechts een opstalrecht worden gevestigd voor zover het om nieuw aan te brengen gebouwen, werken en beplantingen gaat.<sup>10</sup>

Een uitzondering wordt echter gemaakt voor een erfdiensbaarheid, waarmee de gezamenlijke eigenaars wél een in de splitsing betrokken onroerende zaak kunnen belasten (art. 5:117 lid 4 BW), zoals een dak ten behoeve van zonnepanelen. De gezamenlijke eigenaars dulden dan de plaatsing van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak.

Uit onderzoek blijkt dat het wenselijk zou zijn dat de gezamenlijke eigenaars een opstalrecht zouden kunnen vestigen op gemeenschappelijke gedeeltes.<sup>11</sup> Daaraan is in de praktijk behoefte, bijvoorbeeld bij WKO installaties. Volgens de huidige regeling moet eerst het opstalrecht gevestigd worden en kan pas daarna het gebouw gesplitst worden. Wanneer de WKO installatie pas later wordt aangelegd, moet de akte van splitsing worden gewijzigd, hetgeen over het algemeen een tijdrovende en kostbare procedure is, waarmee een grote meerderheid dan wel alle eigenaars moeten instemmen. Bij bestaande bouw zou dus eerst het deel onttrokken moeten worden aan de splitsing met een wijziging van de splitsingsakte, waarna het opstalrecht gevestigd kan worden. Dat is onnodig omslachtig en duur, maar met de huidige wetgeving helaas onvermijdelijk.

### 8.7.2. Zonnepanelen

Zoals hiervoor is besproken levert de plaatsing van zonnepanelen op een onroerend goed dat in individuele eigendom is, weinig vragen op. Dat wordt echter anders als het een in appartementsrechten gesplitst gebouw betreft. Hierna wordt met 'zonnepanelen' bedoeld iedere installatie die energie kan opwekken of opslaan (zoals zonnepanelen, maar in de toekomst zijn er wellicht ook andere installaties denkbaar).

Op deze plaats mag niet onvermeld blijven dat de wet in de weg kan staan aan het aangaan van langlopende verplichtingen, bijvoorbeeld in het kader van de elders in dit boek genoemde *life-cycle-benadering*. In art. 5:126 lid 7 is geregeld dat *'zolang tweederde deel van de appartementsrechten, daaronder mede begrepen het aan die appartementsrechten verbonden aantal stemmen, niet is overgedragen onmiddellijk na oprichting van de vereniging van eigenaars, gaat de vereniging van eigenaars geen overeenkomsten voor onderhoud aan met een langere looptijd dan een jaar.'*

VvE's kunnen vanaf 1 januari 2020 onder voorwaarden in aanmerking komen voor BTW-teruggave op de aanschaf van zonnepanelen. Vanaf 1 januari 2020 wordt de KOR gemoderniseerd en rechtsvormneutraal onder de naam OVOB (Omzet gerelateerde vrij-

---

<sup>10</sup> R.F.H. Mertens, *Groene Serie Zakelijke Rechten* art. 5:118a, aant. 3.

<sup>11</sup> M.C.E. van der Vleuten, *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*, (diss. OU), p. 24.

stellingsregeling). Vanaf deze datum kunnen ook VvE's ervoor kiezen om de regeling toe te passen, mits wordt voldaan aan alle voorwaarden (zoals de omzetgrens van maximaal € 20.000 op jaarbasis). Deze VvE's zijn dan voor al hun in Nederland verrichte activiteiten, waaronder de stroomleveringen aan de energiemaatschappij, vrijgesteld van btw, het doen van btw-aangifte en de bijbehorende administratieve verplichtingen.<sup>12</sup> Bij maximaal € 2.500 aan btw ofwel een aanschafprijs van maximaal € 11.904,76 exclusief btw is het btw-nummer na teruggave weer opzegbaar. Gaat het om grotere installaties en meer dan € 2.500 aan btw voor aanschaf? Ook dan is teruggave mogelijk, raadpleeg in dat geval een btw-specialist.<sup>13</sup>

### 8.7.3. Collectieve panelen

De eigenaars kunnen tezamen besluiten om zonnepanelen te plaatsen op gemeenschappelijke gedeelten, zoals het dak, als 'nieuwe installatie'. Zo'n besluit kan doorgaans alleen worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid. Er moet dus een bepaald percentage eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, waarvan een bepaald percentage voor het voorstel stemt. Wordt aan één van beide eisen niet voldaan, dan wordt het besluit als niet genomen beschouwd; dan is het geen rechtsgeldig besluit.

Over het algemeen zal de vergadering besluiten dat de opgewekte energie ten goede komt aan de gezamenlijke eigenaars. Dan zal er in de praktijk geen probleem ontstaan.

De vergadering zou ook kunnen besluiten de opgewekte energie ten goede te laten komen aan één of enkele individuele eigenaars. Dan is het de vraag of dit een besluit is dat de toets aan de maatstaven van redelijkheid en billijkheid zal doorstaan, zeker wanneer wél alle eigenaars moeten bijdragen aan de kosten van de zonnepanelen. De nieuwste modelreglementen maken het mogelijk een afwijkende kostenverdeling af te spreken bij nieuwe installaties, waarbij bovendien eigenaars die geen voordeel van de nieuwe installatie genieten, niet mee hoeven te betalen aan het aanbrengen van de installatie. In modelreglement 1983 ontbreekt deze bepaling echter in het geheel en in modelreglement 1973 en 1992 is het alleen mogelijk te bepalen dat geen voordeel genietende eigenaars niet betalen, maar een afwijkende kostenverdeling voor de andere eigenaars is niet mogelijk. Dat moet volgens de verhouding zoals vastgelegd in het splitsingsreglement. Van geval tot geval zal een rechter zich hierover moeten buigen.

Er zijn VvE's die een energiecoöperatie oprichten voor gezamenlijke energieopwekking, of in een nabijgelegen energiecoöperatie willen participeren (bijvoorbeeld tezamen met naastgelegen complexen of de wijk). Als het over de energie voor gemeenschappelijk gebruik gaat, gelden de reguliere besluitvormingsprocedures. Als niet alle leden wensen te participeren kan, voor zover de vergadering daarmee akkoord gaat, er voor worden gekozen om als VvE deel te nemen met slechts een deel van de leden. De niet deelnemende leden hebben dan een aandeel van nihil in de verdeelsleutel. Voor deze optie geldt wel dat dit alleen mogelijk is als de splitsingsakte hiervoor ruimte biedt (zie ook het in de vorige alinea opgemerkte).

---

<sup>12</sup> *Kamerstukken 2018/19*, 30 196, nr. 666, p. 1-2.

<sup>13</sup> Vrij naar Dyon Noy op <[www.atriensis.nl](http://www.atriensis.nl)>. Dit is een uitwerking van de motie van het lid Van Eijs, *Kamerstukken II 2018/19*, 35 000 VII, nr. 59.

De eigenaren die wel willen deelnemen kunnen ook een aparte eigen coöperatie oprichten. De nieuw op te richten coöperatie zou als beperking kunnen hebben dat alleen leden van de VvE deel mogen nemen. De VvE en de nieuwe coöperatie kunnen desgewenst een personele unie tot stand brengen waardoor het bestuur van de VvE en het bestuur van de coöperatie bestaan uit dezelfde personen. Deze optie is vaak handiger (en goedkoper) dan het aanpassen van de splitsingsakte.<sup>14</sup>

#### 8.7.4. Privé-panelen

Een individuele eigenaar van een appartementsrecht die zonnepanelen wil plaatsen, die nagenoeg per definitie op een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw zullen gaan liggen (het dak), kan dit niet doen zonder toestemming of medewerking van de VvE. VvE's gaan verschillend om met de plaatsing van individuele zonnepanelen. In de praktijk is er behoefte aan een richtlijn. De bestaande modelreglementen bevatten geen regeling voor zonnepanelen of soortgelijke installaties. In de praktijk wordt wel gewerkt met een gebruiksovereenkomst: de betreffende eigenaar krijgt dan een persoonlijk recht om enkele panelen op het gemeenschappelijke dak voor eigen rekening te laten plaatsen ten behoeve van zijn eigen energieverbruik.

In de besluitvorming door de VvE over de individuele aanvragen zou nagedacht moeten worden over hoe om te gaan met nieuwe aanvragen terwijl het dakoppervlak reeds volledig is vol gelegd. Het kan raadzaam zijn om in eerste instantie een inventarisatie te houden, waarna het dakoppervlak 'eerlijk verdeeld' kan worden. Er bestaat op dit moment helaas geen pasklare oplossing voor dit mogelijke probleem.

Het is denkbaar dat de eigenaar bij verkoop van zijn appartementsrecht de zonnepanelen wenst over te dragen aan de koper van zijn appartement. Ingeval tussen de eigenaar en de VvE een gebruiksovereenkomst is gesloten, zal daarvoor iets geregeld moeten worden. De VvE is er immers bij gebaat dat zogenaamde 'zwevende zonnepanelen', ofwel zonnepanelen zonder aanwijsbare eigenaar, worden voorkomen. Een oplossing hiervoor zou kunnen worden gezocht in de regeling van 'indeplaatsstelling' zoals die binnen het huurrecht bestaat. Deze afspraken zullen onderdeel van het verkooptraject moeten worden gemaakt en moeten worden vastgelegd in de koopovereenkomst. Vorenstaande is uiteraard ook van toepassing op een gebruiksovereenkomst ten aanzien van andersoortige installaties ten gevolge van nieuwe technologische ontwikkelingen (zie de opmerking aan het begin van deze paragraaf).

Een VvE zou voor energieopwekkende en/of -opslag installaties bijvoorbeeld de volgende regeling kunnen hanteren.<sup>15</sup>

#### Voorbeeldregeling

Indien een eigenaar een energieopwekkende of energieopslag-installatie wil aanbrengen op of aan de gemeenschappelijke ruimten dient deze eigenaar toestemming te vragen

---

<sup>14</sup> Zie voor meer informatie bijvoorbeeld <[www.hieropgewekt.nl](http://www.hieropgewekt.nl)>.

<sup>15</sup> Ontleend aan het concept van de door de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht voorgestelde AMvB, het VvE-besluit, zie <[www.wmanl.nl](http://www.wmanl.nl)>.

aan de vergadering. De vergadering kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder die welke betrekking hebben op:

- de locatie van de installatie en de tijdsduur waarvoor het wordt toegestaan om de installatie te plaatsen;
- eisen aan de deskundigheid van de installateur en het door hem op te stellen werkplan;
- registratie van de energieopwekking of energieopslag ten name van de eigenaar ten behoeve van wie de installatie is aangebracht;
- de wijze van aanbrengen van de installatie inclusief bijbehorende kabels, leidingen en overige werken en een certificaat of garantiebewijs van een deskundige installatie;
- het vereiste dat de installatie niet eerder geplaatst mag worden dan nadat de verzekeraar van het gebouw daarvoor toestemming heeft verleend;
- een regeling dat de verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik en/of de aanwezigheid van de installatie voor rekening komt van de betreffende eigenaar.
- het onderhoud in goede staat door de eigenaar voor zijn rekening en risico;
- het voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement of gebruiksovereenkomst opgenomen voorschriften;
- het intrekken van de toestemming;
- de extra administratiekosten van de VvE in verband met de installatie komen ten laste van de eigenaar ten behoeve van wie de installatie dient;
- de eigenaar van het appartement ten behoeve waarvan de installatie dient, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om de installatie op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze;
- indien, om welke reden ook, de vergadering meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de installatie (tijdelijk) dient te worden verwijderd, zal de eigenaar daaraan medewerking moeten verlenen, onder de voorwaarden dat:
  - alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door de eigenaar worden uitgevoerd; en
  - de vereniging niet is gehouden schade te vergoeden die voortkomt uit het niet kunnen gebruiken van de installatie;
- wanneer de installatie in onbruik is geraakt verwijderd degene ten behoeve waarvan de installatie en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken dient, deze op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico;
- bij huishoudelijk reglement kan van dit artikel worden afgeweken.

## **8.8. Oplaadpunten voor elektrische auto**

De meest gebruikte modelreglementen kennen geen regeling voor het aanbrengen van een laadpaal, een oplaadpunt voor het opladen van een elektrische auto. Zo'n laadpaal kan eigenlijk niet geplaatst worden zonder ook de gemeenschappelijke gedeelten hierbij te betrekken, als het oplaadpunt al niet in een gemeenschappelijk gedeelte geplaatst moet worden. Dat betekent dat de algemene vergadering over een dergelijke voorziening moet beslissen. Daarvoor geldt hetzelfde als bij de zonnepanelen: let op het quorum en de juiste meerderheid. Welk quorum en welke meerderheid vereist is, staat in het van toepassing zijnde splitsingsreglement.



In Modelreglement 2017 is voor oplaadpunten in art. 28 lid 3 een regeling opgenomen. Op basis van dit artikel heeft de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht een voorbeeldregeling ontwikkeld.<sup>16</sup>

### Voorbeeldregeling

Een Eigenaar van een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een geheel of gedeeltelijk elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen. Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te laten aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur. De eigenaar overlegt daarbij een werkplan, tenzij in het huishoudelijk reglement anders is bepaald.

Het oplaadpunt wordt:

- aangebracht binnen de begrenzing van het privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het privé-gedeelte en een kolom die direct naast het privé-gedeelte staat);
- aangebracht op de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze en door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur;
- zodanig aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degenen die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht);
- bij gebruik geacht niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden;
- de extra administratiekosten van de VvE in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de eigenaar van het appartement waartoe het oplaadpunt behoort;
- alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, verleent de verzeke- raar voor de installatie toestemming. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar;
- nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd overlegt de eigenaar aan het bestuur een certi- ficat of garantiedocument waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd;
- de eigenaar van een oplaadpunt, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodza- kelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze;
- wanneer het oplaadpunt in onbruik is geraakt, verwijdert de eigenaar het oplaad-

---

<sup>16</sup> <[www.wmanl.nl](http://www.wmanl.nl)>, deze regeling wordt naar verwachting eind 2019/begin 2020 in een themanummer van WPNR opgenomen als onderdeel van een voorstel voor de introductie van een AMvB, het VvE-be- sluit.

- punt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico;
- indien, om welke reden ook, de vergadering meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de installatie (tijdelijk) dient te worden verwijderd, zal de eigenaar daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:
    - alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door de eigenaar voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd; en
    - de vereniging niet is gehouden schade te vergoeden die voortkomt uit het niet kunnen gebruiken van de installatie.
  - bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels worden gegeven.

## 8.9. Financiering

Sinds de wetwijziging van 1 januari 2018 is het helder dat VvE's leningen kunnen aangaan, dus ook voor duurzaamheidsmaatregelen. Dat staat met zoveel woorden in de wet, namelijk in art. 5:126 lid 4 BW: *'Tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt, is de vereniging bevoegd een overeenkomst van geldlening aan te gaan.'* In het verleden was er soms twijfel of een VvE wel een lening aan kon gaan, zo blijkt uit de kamerstukken. Dat is dan ook een van de redenen waarom de wet is gewijzigd.<sup>17</sup> Het wetsvoorstel neemt deze onduidelijkheid weg, door te bepalen dat een VvE in beginsel bevoegd is om een overeenkomst van geldlening aan te gaan. In de toelichting op de wetwijziging van 2018 zijn de vier meest gebruikte modelreglementen onder de loep genomen in relatie tot het aangaan van financieringen: VvE's mogen leningen afsluiten, tenzij in het reglement specifiek is opgenomen dat deze VvE geen lening zal aangaan. In de vier meest gebruikte modelreglementen is bijvoorbeeld opgenomen dat tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, slechts door de vergadering kan worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. Een dergelijke regel is niet voldoende om de expliciete wettelijke regel uit te sluiten.<sup>18</sup> Kortom: VvE's kunnen een lening aangaan, tenzij in het splitsingsreglement expliciet staat dat de VvE geen lening aan kan gaan.

Een lening kan door een VvE volgens de wet worden aangegaan met een volstreekte meerderheid van stemmen. Het is echter de vraag of dat ook geldt als de lening een beslissing betreft over een bedrag boven het in het reglement of door de vergadering bepaalde drempelbedrag. In die gevallen zal veelal een grotere meerderheid vereist zijn, alsmede een quorum. Daarnaast verlangen diverse geldverstrekkers tot op heden een quorum en een verzwaarde meerderheid alvorens zij bereid zijn om te financieren.

Ook voor zover het de bevoegdheid van de VvE betreft is er geen bezwaar tegen het aangaan van een lening. Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen valt onder beheer, en dus onder de taak van de VvE. Het aangaan van een lening door de VvE ten behoeve van het (laten) uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen valt daarmee eveneens binnen de bevoegdheden van de VvE. Het gaat dan om maatregelen die betrekking hebben op

---

<sup>17</sup> Kamerstukken I 2016/17, 34 479, C, p. 2.

<sup>18</sup> Kamerstukken II 2015/16 34 479, nr. 3, p. 24-25.

de gedeeltes van het gebouw die in gemeenschappelijk beheer zijn, zoals het dak en de gevel.

### 8.9.1. Lening voor privé gedeelten?

Een lening ten behoeve van privégedeelten is weliswaar mogelijk, maar vergt de medewerking van alle appartementseigenaars. In de bevoegdheid van de VvE - namelijk het beheer over de gezamenlijke ruimte - zit immers een inhoudelijke beperking. De lening kan niet door de VvE worden aangegaan wanneer deze bijvoorbeeld strekt tot onderhoud of verbetering van de energieprestatie van een individueel appartement (maar wel door de individuele eigenaar of de gezamenlijke eigenaars, als zij dat wensen en de bank ermee akkoord gaat). Een gecombineerde lening, waarbij zowel de VvE als één of meer eigenaars partij zijn, behoort ook tot de mogelijkheden. Daarbij zal het door de VvE aangegane deel van de lening moeten zien op de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

### 8.9.2. Bescherming van hen die niet willen lenen

Binnen een VvE wordt een minderheid gebonden aan een besluit dat door de meerderheid is genomen. De belangen van minderheden in een VvE zijn voldoende beschermd door de bestaande wettelijke waarborgen. Voordat een lening kan worden aangegaan of besloten wordt tot een grote investering, zal de vergadering van eigenaars daartoe eerst een besluit moeten nemen. Pas daarna kan het bestuur de lening afsluiten. De VvE-leden die een grote investering willen doen en daarvoor een lening willen aangaan, zullen dus eerst voldoende andere leden hiervan in de vergadering moeten overtuigen, alvorens tot een besluit kan worden gekomen. Voor dergelijke besluiten is op grond van de meeste bestaande reglementen een gekwalificeerde meerderheid nodig, gezien het bedrag dat hier over het algemeen mee gemoeid is. Het volstaat voor degenen die tegen de investering en/of de lening zijn, om met in veel gevallen 1/3e van de stemmen plus 1 tegen te stemmen. Afhankelijk van het reglement volstaat 1/4 tegenstemmers, als een meerderheid van 3/4 is vereist. De regels in het reglement zijn niet facultatief: uit de wet volgt dat een besluit dat in strijd met het reglement tot stand is gekomen van rechtswege nietig is (art. 2:14 jo. art. 5:129 BW). Verder volgt uit de wet dat een besluit wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid door de rechter kan worden vernietigd (art. 5:130 jo. art. 2:15 en art. 2:8 BW). Deze bepaling beschermt het belang van de minderheid. In de besluitvorming binnen de VvE moet dan ook zo mogelijk rekening worden gehouden met de belangen van de minderheid. Dit betekent ook dat de meerderheid niet zo maar ongemotiveerd de belangen van de minderheid terzijde kan schuiven. Gebeurt dit toch, dan kan dit leiden tot vernietiging van het besluit. Ook in de jurisprudentie wordt deze lijn gevolgd.<sup>19</sup>

### 8.9.3. Opt-out?

Er wordt de laatste tijd steeds meer nagedacht over een regeling voor VvE's die wel willen lenen, maar waarvan een of enkele eigenaars weliswaar geen bezwaar hebben tegen het aangaan van de lening door de VvE, maar zelf niet in de VvE-lening willen participeren.

---

<sup>19</sup> Kamerstukken I 2016/17, 34 479, C, p. 10-11.

Vooralsnog voorziet de wet- en regelgeving niet in een zogenaamde opt-out regeling. De VvE gaat als rechtspersoon de lening aan, en *dus* participeren alle eigenaren daarin.

Het probleem bij een opt-out is kort gezegd dat bij de toerekening van de schulden en kosten van de VvE, steeds strikt de bepalingen van de akte van splitsing gevolgd moeten worden. De akte houdt over het algemeen in dat iedere eigenaar aansprakelijk is voor alle schulden en kosten van de VvE volgens het breukdeel. Een uitzondering op de aansprakelijkheid voor een deel van de schulden en kosten van de VvE is dan in strijd met de akte en dus nietig.

De constructies die thans uitgedacht worden zullen zich in de praktijk eerst moeten bewijzen.<sup>20</sup>

## 8.10. Diversen

In aanvulling op de reeds in Hoofdstuk 4 besproken financieringsmogelijkheden volgen hierna nog enkele specifiek op VvE's toegesneden mogelijkheden.

- De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland geeft informatie over de subsidiemogelijkheden voor VvE's. Kijk op <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/energiebesparen-voor-vereniging-van-eigenaren> en <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/seeh/vve/>.
- Verschillende provincies kennen speciale subsidies voor VvE's, zie bijvoorbeeld de provincie Gelderland: [https://www.gelderland.nl/Energiebesparing-Procesondersteuning-Vereniging-van-Eigenaren-\(VvE\)/](https://www.gelderland.nl/Energiebesparing-Procesondersteuning-Vereniging-van-Eigenaren-(VvE)/) en <https://vve-energieloket.nl/mogelijkheid/subsidie-en-belastingvoordelen/>.
- Het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) stimuleert VvE's om energiezuinige maatregelen te treffen. Een comfortabel en energiezuinig appartement kan bijdragen aan een lagere energierekening en aan waardebehoud van het appartement. Het Nationaal Energiebespaarfonds is landelijk beschikbaar voor VvE's en biedt leningen voor VvE's aan met standaard een looptijd van maximaal 15 jaar. Een VvE kan sinds begin 2019 - onder strengere voorwaarden - een energiebespaarlening aangaan voor 30 jaar. Kijk voor meer informatie op <https://www.energiebespaarlening.nl/vve/>.
- In de voorwaarden van het NEF zal in 2019 voor VvE's de mogelijkheid worden opgenomen om de aanleg van laadinfrastructuur te financieren, zo is afgesproken in de Nationale agenda laadinfrastructuur ten behoeve van de sectortafel mobiliteit.<sup>21</sup>
- VvE Belang en VGM NL hebben samen een toolbox ontworpen die in voorkomende gevallen van nut kan zijn: <https://www.vvetoolbox.nl>.
- TNO, LENS Energie en de VvE-beheerders VvE Metea en vb&t VvE diensten hebben samen praktische hulpmiddelen ontwikkeld om VvE's te stimuleren hun vastgoed te verduurzamen. De ontwikkelde methode om te komen tot een duurzame VvE bestaat uit een stappenplan en een serie praktische tools. Het stappenplan gaat nader in op de sociale, juridische en economische kanten van de besluitvorming en geeft praktische adviezen om op een verantwoorde manier te verduurzamen. De

---

<sup>20</sup> Zie bijvoorbeeld Y.H. van Ballegooijen & M.C.E. van der Vleuten, 'De VvE wil financieren, maar een of meer eigenaars niet, wat nu? Is opt-out een optie?', 24 april 2019 op [www.vverecht.nl](http://www.vverecht.nl).

<sup>21</sup> Zie [www.klimaatakkoord.nl](http://www.klimaatakkoord.nl).

documenten zijn verkrijgbaar via de website van TNO: <<https://www.tno.nl/nl/over-tno/nieuws/2017/10/stimulans-vve-s-voor-verduurzamen-woningen/>>.

## 8.11. Aanbevelingen en conclusies

Veel VvE's die willen verduurzamen stuiten in de praktijk op allerlei moeilijkheden. Zo neemt de besluitvorming binnen de VvE vaak veel tijd in beslag. Er moet aan allerlei aanwezigheids- en meerderheidseisen worden voldaan, die bovendien niet voor iedere VvE gelijk zijn. Een eenmaal genomen besluit kan bovendien door de rechter worden vernietigd, mits daartoe binnen een maand na het nemen van een besluit een verzoek wordt ingediend.

Technische oplossingen zoals isolatie, oplaadpunten, zonnepanelen of warmtepompen zijn weliswaar ook voor in appartementsrechten gesplitste complexen/VvE's beschikbaar, maar op het sociale, juridische en economische vlak is er vaak onvoldoende kennis en overzicht bij de eigenaren om tot vlotte besluitvorming te komen. Eigenaren zijn niet altijd echt betrokken en vaak ontbreekt het aan financiële middelen of een overtuigende businesscase.

- Door de hoge kosten en de complexiteit van besluitvorming en financiering is verduurzaming voor eigenaren in een VvE onoverzichtelijk.
- In geval van verduurzaming van een appartementencomplex moet rekening gehouden worden met (langdurige) besluitvormingsprocedures. De vereisten waaraan voldaan moet worden staan in de akte van splitsing van iedere afzonderlijke VvE.
- Een opstalrecht voor bijvoorbeeld een WKO installatie kan niet achteraf (ná de juridische splitsing in appartementsrechten) op gemeenschappelijke gedeelten worden gevestigd.
- Plaatsing van zonnepanelen of een oplaadpunt voor een elektrische auto gebeurt vrijwel altijd op een gemeenschappelijk gedeelte (dak of parkeerkelder), en dus moet de VvE daarover besluiten en kan de eigenaar dat niet zelf beslissen.
- Een VvE kan een lening aangaan voor investeringen in de gemeenschappelijke gedeelten. Er is echter geen 'opt-out' regeling, zodat alle eigenaren via de VvE moeten participeren in de lening.
- Er zijn verschillende subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van VvE's.
- Er zijn verschillende hulpmiddelen voor VvE's ontworpen om de verduurzaming op gang te helpen (toolbox, stappenplan).