

# Besluitvorming inzake energiebesparing en laadpalen bij verenigingen van eigenaars

Utrecht, mei 2019  
Werkgroep Modernisering Appartementsrecht NL  
[www.wmanl.nl](http://www.wmanl.nl)

## Inhoudsopgave

<b>Deel I Besluitvorming algemeen .....</b>	<b>4</b>
1. Kader .....	4
1.1 Appartementsrecht .....	4
1.2 Akte van splitsing en reglement .....	4
1.3 Beheer .....	4
2. Besluitvorming in een VvE.....	4
2.1 Quorum (aanwezigheidsvereiste) .....	5
2.1.1 Tweede vergadering.....	5
2.2 Stemverhouding .....	6
2.3 Voorschriften uit de modelreglementen.....	6
3. Financiering en besluitvorming .....	9
4. Besluitvorming als belemmering voor verduurzaming .....	9
4.1 Knelpunt in de praktijk? .....	10
<b>Deel II Besluitvorming inzake energiebesparing en duurzaamheid .....</b>	<b>11</b>
5. Energiebesparing en duurzaamheid.....	11
5.1 Inleiding .....	11
5.2 Onderzoeksafbakening/disclaimer.....	11
5.3 Analyse van de opties.....	12
5.4 Besluiten tot het aangaan van geldleningen bij verduurzamende maatregelen .....	15
6. Conclusie ten aanzien van besluitvorming inzake energiebesparing en duurzaamheid .....	16
<b>Deel III Laadpalen.....</b>	<b>18</b>
7. Laadpalen .....	18
7.1 Locatie en gebruik van de laadpaal .....	18
8. Juridisch kader plaatsing laadpalen.....	18
8.1 Variant 1: Gemeenschappelijke laadpaal op een gemeenschappelijke parkeerplek.....	19
8.2 Variant 2: Privé laadpaal ten behoeve van een individuele eigenaar .....	20
8.3 Samenvattend schema besluitvorming inzake de aanleg van laadpalen.....	23
<b>Deel IV Oplossingsrichtingen.....</b>	<b>25</b>
Advies 1: verkleinen belemmeringen besluitvorming.....	25
Advies 2. Notificatieplicht bij aanbrengen van privé laadpalen.....	26
Gevolgen van deze wijzigingen .....	26
Advies 3. Maak regelgeving bij AMvB mogelijk.....	26
Advies 4. Verlichting rechtsingang door de kantonrechter als eenduidige rechtsingang te benoemen .....	27
Advies 5. Uitbreiding van de competentie van de regelrechter .....	28
Advies 6. Creëer een geschillencommissie.....	28
Afsluiting.....	28

### *Inleiding*

In november 2018 werd een motie aangenomen van D66 (Jessica van Eijs) met betrekking tot enkele knelpunten voor verenigingen van eigenaars (VvE's) bij het nemen van energiebesparende maatregelen of het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen.<sup>1</sup> In deze motie roept D66 de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op samen met VvE Belang te onderzoeken hoe besluitvorming binnen VvE's over de verduurzaming kan worden bespoedigd. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland verzocht om een advies uit te brengen over de wijze waarop de besluitvorming binnen VvE's over de verduurzaming kan worden bespoedigd. De Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland is voortgekomen uit de Klankbordgroep die in 2013 vanuit het Energieakkoord is ingericht ten behoeve van concrete verbeteradviezen van het appartementsrecht.<sup>2</sup>

Deze Werkgroep bestaat uit de volgende leden:

- Mr. (Richard) R.P.M. de Laat, advocaat en voorzitter van de Werkgroep;
- Mr. dr. (Mechteld) M.C.E. van der Vleuten, juridisch adviseur, post-doc onderzoeker Open Universiteit;
- Mr. (Kees) C.J.C.M. Oomen, directeur Public Affairs stichting VvE Belang;
- Mr. (Ingrid) I. de Jong, juridisch adviseur afdeling praktijkzaken KNB;
- (René) R. Brinkhuijsen, bestuurslid VGM NL namens de VvE-beheerders, VvE-beheerder;
- Mr. (Claudia) C.N. Siewers, bestuurssecretaris Woonbron Rotterdam, promovenda;
- Mr. (Astrid) A.C.W. Luijk-van Veldhuizen, juriste bij VvE Belang, secretaris van de Werkgroep.

### *Leeswijzer*

In deze notitie zal de Werkgroep ingaan op de besluitvorming binnen VvE's en een advies uitbrengen over de mogelijkheden om belemmeringen weg te nemen aangaande de besluitvorming van VvE's bij het nemen van besluiten over energiebesparing en duurzaamheid en laadpalen. Deze notitie is ingedeeld in drie delen. Deel I behandelt na een korte introductie op het appartementsrecht het huidige systeem van besluitvorming in het appartementsrecht, deel II gaat verder in op energiebesparing en duurzaamheid en deel III behandelt de problematiek rondom laadpalen in een VvE. In deel IV is de conclusie met concrete adviezen van de Werkgroep weergegeven.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II, 2018/19, 35 000 VII, 59.

<sup>2</sup> Van der Vleuten, *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*, Open Universiteit, 7 februari 2014, ook verschenen als Kamerstuk: Tweede Kamer, vergaderjaar 2013-2014, 27 926, nr. 226 bijlage 344823.

## Deel I Besluitvorming algemeen

### 1. *Kader*

#### 1.1 *Appartementsrecht*

Het appartementsrecht is een complex rechtsgebied waar het gemeenschapsrecht, het eigendomsrecht en het verenigingsrecht bijeenkomen. Sinds 1 december 1952 is het in Nederland mogelijk om een gebouw te splitsen in appartementsrechten. Het appartementsrecht is een vorm van gemeenschap, met dien verstande dat iedere eigenaar een onverdeeld aandeel heeft in het gebouw en een daaraan verbonden exclusief recht om een bepaald gedeelte van een gebouw te gebruiken. In Nederland is gekozen voor het unitaire systeem. Daarmee staat de gemeenschappelijke gedachte van de eigendom van het appartementengebouw voorop.

#### 1.2 *Akte van splitsing en reglement*

De verhoudingen tussen de eigenaar en de zeggenschap over bepaalde delen van het gebouw zijn geregeld in de akte van splitsing. In de akte van splitsing wordt beschreven welke gedeelten bestemd zijn voor gemeenschappelijk of privé-gebruik. Indien een ruimte niet voor privé-gebruik is bestemd, volgt uit de hoofdregel van de gemeenschap dat het gebruik gemeenschappelijk is.

De akte van splitsing bevat een reglement met daarin de statuten en dit geheel is opgenomen in een notariële akte. Naast de (notariële) akte van splitsing kunnen eigenaren nog aanvullende afspraken maken in een huishoudelijk reglement. Ieder appartementengebouw heeft aldus een eigen unieke set van regelgeving.

Het Kadaster telde per 1 september 2015 circa 125.000 VvE's met tenminste één woning.<sup>3</sup> Een VvE bestaat uit meerdere appartementsrechten. In totaal zijn er per 1 september 2015 2.047.225 appartementsrechten in Nederland. In totaal maken 1.173.890 woningen onderdeel uit van een VvE.

Uit het CBS-rapport blijkt dat de meeste appartementengebouwen in de steden Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam staan. Over het algemeen is ruimte in de grote steden schaars, zodat sneller gekozen wordt voor bouwen in de hoogte in de vorm van appartementengebouwen. In sommige gevallen omvat het appartementengebouw niet alleen woningen, maar ook andere gebruiksruidten zoals parkeerkelders/stallingsgarages, winkels of bedrijfsruimten.

#### 1.3 *Beheer*

De VvE beheert de gemeenschappelijke zaken en delen van het appartementengebouw.<sup>4</sup> Om te kunnen bepalen of het op grond van wet- en regelgeving is toegestaan om energiebesparende voorzieningen in of bij een appartementengebouw te realiseren, dient allereerst vastgesteld te worden of de maatregel - zoals een laadpaal- op een gemeenschappelijk gedeelte of een privé-gedeelte betrekking heeft. In beginsel horen alle onderdelen van het appartementengebouw tot de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij het betreffende gedeelte expliciet in de splitsingsakte als privé-gedeelte staat omschreven en/of als zodanig is ingetekend op de splitsingstekening.

### 2. *Besluitvorming in een VvE*

Bij de besluitvorming doen zich in hoofdlijnen de volgende problemen voor:

1. voor iedere VvE geldt eigen regelgeving;
2. de idee van gemeenschap staat voorop bij het appartementsrecht. Door de eis van een grote meerderheid in de vergadering wordt het behalen van de meerderheid bemoeilijkt;
3. niet iedere eigenaar is even actief. Inactieve leden in de VvE bemoeilijken de besluitvorming. Doordat eigenaars afwezig zijn op de vergadering van de VvE is een het behalen van de vereiste meerderheid alleen mogelijk met onevenredig hoge inspanning van het bestuur of de VvE-

---

<sup>3</sup> CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: 2016, p. 15-16.

<sup>4</sup> Art. 5:126 lid 1 BW.

beheerder. Dit is ook de reden waarom er vaak bij besluitvorming waarvoor een quorumeis geldt, een tweede vergadering moet worden uitgeschreven, hetgeen hierna breder wordt omschreven;

4. maatschappelijk en technologische ontwikkelingen gaan hard en wet- en regelgeving lopen per definitie daarop achter;
5. bestaande VvE's profiteren niet van nieuwe inzichten op juridische gebied omdat het wijzigen van de akte een moeizaam, kostbaar en tijdrovend proces is;
6. als ruimte schaars is, zijn eigenaars niet genegen deze schaarse ruimte exclusief aan een ander toe te wijzen aan een exclusieve gebruiker. Ook in openbare ruimte is dit een probleem.<sup>5</sup>

Bij het nemen van besluiten door de vergadering van eigenaars (ALV) wordt een onderscheid gemaakt tussen:

1. Het aantal stemmen dat op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is c.q. moet zijn ('quorum') en
2. Het aantal stemmen dat op de vergadering voor of tegen een bepaald voorstel wordt uitgebracht (meerderheidsvereiste of stemverhouding).

De splitsingsakte met daarin opgenomen het splitsingsreglement bepaalt hoeveel stemmen maximaal in een vergadering kunnen worden uitgebracht. Tevens wordt vermeld hoeveel stemmen iedere eigenaar kan uitbrengen in een vergadering. Het kan voorkomen dat eigenaren in verband met verschillen in aandelen in de gemeenschap ook een verschillend aantal stemmen per appartement hebben. Het is derhalve niet altijd zo dat iedere eigenaar slechts één stem heeft. Ook wanneer een eigenaar meer appartementsrechten heeft, heeft hij meer stemmen.

Het reglement van de VvE bepaalt wat het quorum is voor een bepaald besluit, maar ook welke stemverhouding nodig is, om een bepaald besluit aan te nemen. Momenteel zijn er vijf zogenaamde modelreglementen in omloop.<sup>6</sup> In de akte is over het algemeen bepaald welk modelreglement van toepassing is (of het hele modelreglement is in de akte opgenomen) en of er wijzigingen op dit model zijn doorgevoerd in de desbetreffende akte.

## 2.1 Quorum (aanwezigheidsvereiste)

Alvorens een vergadering van eigenaars begint, dient de voorzitter de aanwezige stemmen, evenals de door middel van volmacht vertegenwoordigde stemmen te tellen. Dit is nodig omdat er alleen rechtsgeldig besluiten genomen kunnen worden als het door het reglement voorgeschreven aantal stemmen op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is. Wanneer er onvoldoende stemmen op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen er in deze vergadering geen besluiten worden genomen.

### 2.1.1 Tweede vergadering

Indien het eventueel vereiste quorum er niet is, dan kunnen de aanwezige appartementseigenaren weliswaar vergaderen, maar zij kunnen geen rechtsgeldige besluiten nemen. Het splitsingsreglement bepaalt dat in dit geval een nieuwe vergadering wordt uitgeschreven. Deze tweede vergadering dient gehouden te worden niet vroeger dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste vergadering, tenzij de splitsingsakte andere termijnen bepaalt. In de oproeping tot deze tweede vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in het splitsingsreglement. In deze tweede vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit genomen kunnen worden ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht. Overigens gelden in deze tweede vergadering wel de voorgeschreven meerderheidseisen om een besluit te kunnen aannemen. Alleen de quorumeis is bij de tweede vergadering vervallen.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> <https://nos.nl/artikel/2210704-laadpaal-leidt-steds-vaker-tot-ruzie-in-de-sstraat.html>

<sup>6</sup> Er zijn meer dan vijf modelreglementen, maar die van 1973, 1983, 1992, 2006 en 2017 zijn de meest gebruikte. De modelreglementen worden uitgegeven door de KNB.

<sup>7</sup> *Handboek voor de VvE*, VvE Belang, F.G.M. Schuurs (red.), p. 60.

## 2.2 Stemverhouding

Er zijn vier vormen van stemverhoudingen belangrijk voor de vergadering. Het is daarom van belang om vóór het nemen van besluiten het betreffende splitsingsreglement te raadplegen om te kijken welke stemverhouding van toepassing is.

De vier vormen van stemverhoudingen zijn:

1. Volstreekte (gewone) meerderheid van stemmen. Dit houdt in: 'meer dan de helft'. Dat kan gemakshalve vervolgens worden aangeduid door 'de helft plus één'. Gaat het om een oneven totaal aantal stemmen, dan geldt het eerste getal boven de breuk als meerderheid.
2. Ook kan voor bepaalde besluiten een bijzondere meerderheid (gekwalificeerde meerderheid) zijn voorgeschreven, bijvoorbeeld  $2/3^e$  of  $4/5^e$  van het aantal uitgebrachte stemmen.
3. Het kan zijn dat er in het splitsingsreglement is aangegeven dat voor bepaalde beslissingen een stemmenmeerderheid nodig is van bijvoorbeeld minimaal  $3/4^e$  van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin het aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste  $2/3^e$  van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering waarin minder dan  $2/3^e$  van het totaal aantal stemmen aanwezig is, kan dan geen geldig besluit worden genomen. De hier beschreven stemverhouding wordt, evenals de in het vorig punt omschreven verhouding, ook wel de gekwalificeerde meerderheid genoemd (gekwalificeerde meerderheid en quorum).
4. Voor wijziging van de splitsingsakte, de splitsingstekening en het splitsingsreglement is zelfs in beginsel unanimiteit van stemmen vereist. Indien de aktewijziging plaatsvindt met medewerking van het bestuur geldt een meerderheid van  $4/5^e$  van het totaal aantal stemmen en medewerking van alle banken die zekerheid hebben op de eenheden.

## 2.3 Voorschriften uit de modelreglementen

De meest bekende modelreglementen (MR) zijn die van 1973, 1983, 1992, 2006 en 2017. Alleen door een wijziging van de akte van splitsing kunnen de regels in de statuten of reglement van een VvE gewijzigd worden. Wijziging van de akte van splitsing is een uitgebreid en lastig (en daarmee kostbaar en tijdrovend) proces en kan in beginsel alleen door een unaniem genomen besluit in de vergadering van eigenaars plaatsvinden. Daarom wordt dit slechts sporadisch gedaan. Het resultaat daarvan is dat er een grote variëteit is in regelgeving binnen VvE's, mede afhankelijk van het jaar van splitsing en het gebruikte modelreglement. Doordat het gebruik van een MR zo goed als standaard is, kunnen er echter wel hoofdlijnen worden onderscheiden in de besluitvormingsregels van VvE's.

De reglementen van 1973, 1983 en 1992 kennen een aanwezigheidsvereiste ('quorum'), zowel voor besluiten die met een volstreekte meerderheid (het quorum is dan 50% van de stemmen aanwezig), als voor besluiten die met een gekwalificeerde meerderheid (het quorum is dan  $2/3^e$  van de stemmen aanwezig) genomen moeten worden.

MR 2006 en 2017 kennen geen quorum voor besluiten die met een volstreekte meerderheid genomen moeten worden. Voor besluiten die volgens het reglement met een gekwalificeerde meerderheid genomen moeten worden kennen MR 2006 en 2017 wel een quorum van  $2/3^e$  van de stemmen.

Geconcludeerd kan worden dat alle reglementen voor besluiten die door de vergadering van eigenaars met een gekwalificeerde meerderheid genomen moeten worden tevens een quorum kennen.<sup>8</sup> Alleen MR 1973 en 1983 kennen een quorumeis van  $3/4^e$  van het aantal uit te brengen stemmen. De overige reglementen kennen een quorumeis van  $2/3^e$ , waarbij volledigheidshalve wordt vermeld dat in een individuele akte van deze quorumeis kan worden afgeweken.<sup>9</sup>

### 2.3.1 Besluiten met een gekwalificeerde meerderheid en quorum

Elk modelreglement kent bepalingen waarin is aangegeven dat voor een bepaald besluit een gekwalificeerde meerderheid nodig is. Het gaat te ver voor het doel van onderhavig advies een uitputtend overzicht van deze

<sup>8</sup> Zie het schema in par. 2.3.4. voor een volledig overzicht.

<sup>9</sup> Als het gaat om besluiten tot het wijzigen van de akte van splitsing gelden andere quorumeisen.

besluiten te geven. De belangrijkste besluiten die (in alle modelreglementen) met een gekwalificeerde meerderheid en een quorum genomen moeten worden, zijn:

- Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan;
- het doen van een uitgave ten laste van het reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde meerjarenonderhoudsplan;
- ontzegging van een privé-gedeelte;
- het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
- het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang dat in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000 dan wel een ander, door de vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan (MR 2017);
- een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het meerjarenonderhoudsplan.

### 2.3.2 *Onderhoud en besluitvorming*

Om te kunnen vaststellen welke besluitvormingsvereisten gelden bij besluiten met betrekking tot energiebesparing en/of duurzaamheidsmaatregelen, moet worden vastgesteld wat de huidige regeling is voor besluitvorming met betrekking tot onderhoud. Daarvoor worden twee soorten uitgaven ten behoeve van onderhoud onderscheiden, te weten:

- 1) Uitgaven ten aanzien van regulier onderhoud;
- 2) Uitgaven voor onderhoud die een bepaald in de akte genoemd bedrag te boven gaan.

De Laat geeft een overzicht aan de hand van de verschillende modelreglementen hoe de stemverhouding ligt.<sup>10</sup> Samengevat kan gezegd worden dat in MR 1983 en 1992 alle besluiten met betrekking tot regulier onderhoud, ook als het bedrag hoger is dan het in de akte genoemde bedrag, met een volstrekte meerderheid kunnen worden aangenomen.

Voor MR 1973, 2006 en 2017<sup>11</sup> geldt dat de beslissingen met betrekking tot regulier onderhoud met een volstrekte meerderheid aangenomen kunnen worden, maar wanneer er sprake is van een bedrag dat het in de akte benoemde drempelbedrag te boven gaat, moet er sprake zijn van een gekwalificeerde meerderheid, ook al betreft het regulier onderhoud.<sup>12</sup>

### 2.3.3 *Besluitvormingsvereisten bij besluiten tot energiebesparing*

De besluitvorming bij normaal onderhoud vindt zoals gezegd plaats met een gewone meerderheid. Vervolgens komt de vraag aan de orde wat de stemverhouding is bij beslissingen van de vergadering over energiebesparende maatregelen, zoals zonnepanelen, isolerend glas, isolatie in het algemeen en laadpalen.

Zijn deze ingrepen te beschouwen als normaal onderhoud? Over het algemeen wordt aangenomen dat deze ingrepen *niet* te beschouwen zijn als normaal onderhoud of een uitvloeisel daarvan. Dergelijke ingrepen worden dan ook wel aangeduid als “buiten het onderhoud vallende werkzaamheden”. Een dergelijk besluit

---

<sup>10</sup> Mr. R.P.M. de Laat, *Energiebesparende maatregelen en de VvE*, VvERecht, 24 augustus 2011, (<https://www.vverecht.nl/2011/08/energiebesparende-maatregelen-en-de-vve/>)

<sup>11</sup> In het artikel van De Laat *Energiebesparende maatregelen en de VvE*, VvERecht, 24 augustus 2011, is Modelreglement 2017 niet meegenomen, omdat MR 2017 toen nog niet bestond. De Werkgroep heeft de regeling uit MR2017 in dit advies aan de analyse toegevoegd.

<sup>12</sup> De regelingen staan in de volgende artikelen:

- MR1973, artikel 37, leden 5 en 8
- MR1983, artikel 37, leden 5 en 7
- MR1992, artikel 38, leden 5 en 8
- MR2006, artikel 52, leden 5 en 8
- MR2017, artikel 56, lid 5 sub a en j

kan vergeleken worden met het aanbrengen van een nieuwe zaken of voorzieningen. Voor dergelijke besluiten geldt binnen alle modelreglementen een vereiste van gekwalificeerde meerderheid (met quorum) bij de besluitvorming.

#### 2.3.4 Samenvattend schema besluitvormingsvereisten

Besluitvorming normaal onderhoud				Energiebesparende maatregelen	
	quorum	meerderheid	boven drempelbedrag	quorum	Meerderheid
<b>MR1973</b>	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstreekte meerderheid	Gekwalificeerde meerderheid	$\frac{2}{3}$	$\frac{3}{4}$
<b>vindplaats</b>	art. 36 lid 4	art. 36 lid 1		art. 37 lid 5	art. 37 lid 5 en 8
<b>MR1983</b>	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstreekte meerderheid	Volstreekte meerderheid	$\frac{2}{3}$	$\frac{3}{4}$
<b>vindplaats</b>	art. 37 lid 5	art. 37 lid 1		art. 38 lid 5	art. 38 lid 5 en 7
<b>MR1992</b>	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstreekte meerderheid	Volstreekte meerderheid	$\frac{2}{3}$	$\frac{2}{3}$
<b>vindplaats</b>	art. 37 lid 5	art. 37 lid 1	art. 38 lid 5	art. 38 lid 5	art. 38 lid 5 en 8
<b>MR2006</b>	Geen quorum	Volstreekte meerderheid	Gekwalificeerde meerderheid	$\frac{2}{3}$	$\frac{2}{3}$
<b>vindplaats</b>	n.v.t.	n.v.t.	Art. 52 lid 5	art. 52 lid 5	art. 52 lid 5 en 8
<b>MR2017</b>	Geen quorum	Volstreekte meerderheid	Gekwalificeerde meerderheid	$\frac{2}{3}$	$\frac{2}{3}$
<b>vindplaats</b>	n.v.t.	n.v.t.	Art. 56.5 sub i	art. 56 lid 5	art. 56 lid 5

#### 2.3.5 Energiebesparende maatregelen als uitvloeisel van regulier beheer of onderhoud

Op grond van het bovenstaande kan de conclusie getrokken worden dat een besluit tot het nemen van energiebesparende maatregelen genomen moet worden met een gekwalificeerde meerderheid en met quorum. Als de maatregel echter is op te vatten als een uitvloeisel van regulier onderhoud (en/of beheer) en er voldoende is gereserveerd voor de maatregel, dan kan de vergadering van eigenaars met een volstreekte meerderheid beslissen tot het nemen en uitvoeren van de maatregel. Afhankelijk van het reglement is er wel of geen quorum van toepassing. De maatregel is dan onderdeel van het MJOP. Het MJOP zelf wordt immers ook met een volstreekte meerderheid en naar gelang het reglement met of zonder quorum aangenomen.



### 3. *Financiering en besluitvorming*

Op 1 januari 2018 is de Wet Verbetering Functioneren verenigingen van eigenaars in werking getreden.<sup>13</sup> Door de invoering van deze wet is er juridische zekerheid ontstaan over de mogelijkheid voor VvE's om een geldleenovereenkomst aan te gaan. Artikel 126 lid 4 van Boek 5 luidt vanaf 1 januari 2018: *Tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt, is de vereniging bevoegd een overeenkomst van geldlening aan te gaan.* Dit artikel bepaalt echter niet aan welke vereisten de besluitvorming tot het aangaan van een geldlening moet voldoen.

In de aanloop naar de inwerkingtreding van de wet is het Modelreglement 2017 definitief tot stand gekomen. In dit reglement is de besluitvorming tot het aangaan van een financiering nader geregeld. In artikel 56.5 (meer in het bijzonder onder sub i) is opgenomen dat er een gekwalificeerde meerderheid vereist is, met een quorum van 2/3<sup>e</sup> van de totale stemmen aanwezig op de vergadering.

De andere modelreglementen kennen geen vergelijkbare regel, zodat er moet worden teruggevallen op de hoofdregel voor besluitvorming, namelijk: volstreekte meerderheid. Dat is ook de intentie geweest bij het opstellen van de wet. Het is aan de VvE om de bevoegdheid om een geldlening aan te gaan aan nadere voorwaarden of beperkingen te onderwerpen in de besluitvorming of in de reglementen.<sup>14</sup> Tijdens de parlementaire behandeling van de wet is er zijdens SGP een amendement ingediend dat bepaalde dat een besluit tot het aangaan van een overeenkomst tot geldlening met een 2/3<sup>e</sup> meerderheid diende te worden aangenomen.<sup>15</sup> Dit amendement is niet aangenomen. In de praktijk blijkt dat het financiële belang van een financiering er doorgaans toch toe leidt dat een gekwalificeerde meerderheid vereist is, bijvoorbeeld door een beroep op de regeling dat het een besluit betreft met een belang dat ligt boven een in de akte genoemd drempelbedrag. Ook geldverstreckers stellen soms de eis dat het besluit van de VvE om een lening aan te gaan, met gekwalificeerde meerderheid genomen moet worden. Zie verder par. 5.3.

### 4. *Besluitvorming als belemmering voor verduurzaming*

In het Energieakkoord 2013 is aandacht besteed aan de VvE.<sup>16</sup> De onderhandelaars waren zich bewust van het feit dat het treffen van energiebesparende maatregelen bij VvE's een lastige opgave is, die nader onderzocht diende te worden.<sup>17</sup> In dit energieakkoord is voor het eerst uitdrukkelijk onderkend dat er voor VvE's knelpunten en belemmeringen bestaan bij het nemen van besluiten inzake energiebesparende maatregelen. Stichting VvE Belang heeft de taak op zich genomen het onderzoek zoals dat beoogd werd in het Energieakkoord met een groot aantal betrokken partijen uit te voeren. Dit onderzoek heeft uiteindelijk geresulteerd in het rapport "Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER-Energieakkoord".<sup>18</sup>

Uit het rapport komt duidelijk naar voren dat besluitvorming zowel qua juridische regels als ook het proces van besluitvorming zelf (een grote groep mensen op één lijn zien te krijgen) een duidelijke belemmering is.

---

<sup>13</sup> Stb. 2017, nr. 241.

<sup>14</sup> Dit is besproken in de Tweede Kamer op 16 februari 2017, Handelingen TK 2017, nr. 54-12, p. 3. Zie ook de MvT, Tweede Kamer, vergaderjaar 2015 – 2016, 34 479, nr. 3, p. 24.

<sup>15</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2016 – 2017, kamerstuk 33 479, nr. 11

<sup>16</sup> Energieakkoord voor duurzame groei, SER, september 2013.

<sup>17</sup> Op pag. 44-45 van het rapport (Energieakkoord) staat de volgende passage: *Verenigingen van Eigenaren stuiten bij verduurzaming van hun eigendom op diverse belemmeringen, waaronder tijdrovende wettelijk vastgelegde besluitvormingsprocedures en onvoldoende middelen in het reservefonds voor planmatig onderhoud. De wisselende financiële positie van VvE-leden bemoeilijkt financiering uit eigen middelen. VvE-wetgeving en de afwezigheid van garanties maken de investering onaantrekkelijk voor financiers. Gezien de complexiteit en het specifieke karakter van de belemmeringen behoeft dit segment een specifieke en integrale aanpak. Hiertoe wordt een Werkgroep in het leven geroepen, bestaande uit vertegenwoordigers van de belangen van eigenaars (VEH, VvE Belang), financiers, het Rijk en de uitvoerende partijen zoals de bouw, de installatiebranche (Uneto-VNI, Bouwend Nederland), DE-Koepel, VHG, NVKL, Netbeheer Nederland, Energie-Nederland en natuur- en milieufederaties. De Werkgroep krijgt de volgende taken:*

1. De knelpunten die energiebesparende maatregelen en/of toepassing van hernieuwbare energie voor VvE's belemmeren (integraal) in kaart brengen.
2. De oplossingen verkennen en ontwikkelen.
3. Uiterlijk medio 2014 een aanpak implementeren die de geschetste problemen oplossen.

<sup>18</sup> [https://www.VvEbelang.nl/media/VvEBelang\\_SER\\_def.pdf](https://www.VvEbelang.nl/media/VvEBelang_SER_def.pdf)

Genoemd werden het probleem van de blokkerende minderheid, de gekwalificeerde meerderheid, trage besluitvorming en de belangenverschillen in gemengde complexen.

#### 4.1 Knelpunt in de praktijk?

In gesprekken met besturen van VvE's blijkt dat het nemen van energiebesparende maatregelen stuit op de belemmering van de gekwalificeerde meerderheid met quorum. Een kwantitatief onderzoek over deze belemmering onder de VvE's in Nederland is er tot nu toe niet geweest. In het kader van het knelpuntenonderzoek uit 2014-2015 naar aanleiding van het Energieakkoord 2013 hebben de verschillende betrokken deskundigen aangegeven dat de besluitvorming een duidelijk knelpunt is. Deze stelling is gebaseerd op de ervaringen van de samenstellers van het rapport.

VvE Belang heeft wel tijdens haar voorlichtingsbijeenkomsten in 2016 en 2018 aan de bezoekers (bestuurders van VvE's) vragen gesteld, die betrekking hebben op knelpunten bij het nemen van energiebesparende maatregelen. Zo is in 2016 naar aanleiding van de invoering van de subsidieregeling energiebesparing eigen huis (SEEH) gevraagd of de gekwalificeerde meerderheid een probleem zou vormen voor het nemen van energiebesparende maatregelen. 59% van de deelnemers gaf aan dat deze meerderheid een probleem vormt.

In 2018 is aan de deelnemers gevraagd wat volgens hen "op dit moment" de belangrijkste belemmering is om energiebesparende maatregelen te treffen. Het grootste deel van de deelnemers achtte geld het grootste probleem. In meer dan de 50% van de gevallen zijn de financiële redenen de grootste belemmering. De Combinatie "kosten en besluitvorming" scoorde circa 15%. (Deze 15% maken deel uit van de 50% voor wie financiële redenen de grootste belemmering vormen). De overige 50% van de genoemde belemmeringen is grosso modo in te delen in 25% besluitvorming, 15% informatie/kennis en 10% diversen, zoals nieuwbouw. Wat in deze raadplegingen vooral naar voren kwam is dat het proces als geheel en de financiering de grootste knelpunten zijn.

In het hiernavolgende deel II worden de mogelijkheden om het besluitvormingsknelpunt weg te nemen als het gaat om besluiten inzake energiebesparing en verduurzaming onderzocht.

## Deel II Besluitvorming inzake energiebesparing en duurzaamheid

### 5. Energiebesparing en duurzaamheid

In dit deel van de notitie worden de oplossingsrichtingen voor besluitvorming inzake Energiebesparing en duurzaamheid enerzijds en (in deel III) laadpalen anderzijds separaat uitgewerkt. Gestart wordt met het onderdeel Energiebesparing en duurzaamheid.

#### 5.1 Inleiding

Omdat de besluitvorming als een van de belangrijke knelpunten werd gezien is in de conclusie van het rapport “Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE’s: uitwerking SER-Energieakkoord” extra aandacht aan deze belemmering besteed. Ten tijde van het opstellen van dit rapport werd als belangrijkste oplossingsrichting met betrekking tot de besluitvorming gezien een andere kwalificatie van energiebesparende maatregelen in de regelgeving. Anders gezegd, de besluiten tot het nemen van energiebesparende maatregelen zouden gelijk gesteld moeten worden aan besluiten met betrekking tot het uitvoeren van normaal onderhoud.<sup>19</sup>

Tijdens de behandeling van de Wet Verbetering Functioneren Verenigingen van Eigenaars is er van de kant van de PvdA (Albert de Vries) een motie ingediend, die inhield dat onderzocht moest worden of een VvE die een besluit diende te nemen over een energiebesparende maatregel die zich binnen tien jaar zou terugverdienen met een volstrekte meerderheid aangenomen zou kunnen worden.<sup>20</sup> Deze motie is niet ter stemming gekomen, omdat hij na de parlementaire behandeling door De Vries is ingetrokken. Andere (politieke) initiatieven zijn er niet geweest, tot de motie van D66 van 12 november 2018 over het wegnemen van belemmeringen voor VvE’s bij het verduurzamen.<sup>21</sup>

Binnen het domein van de VvE zijn de grootste opgaven, naar het inzicht van de Werkgroep:

- Energiebesparing/overstap naar gasloos;
- Financiering van VvE’s (waaronder de gebouwgebonden financiering);
- Laadpaalstructuur bij VvE’s;
- Faciliteren van ‘Langer zelfstandig wonen’.<sup>22</sup>

#### 5.2 Onderzoeksafbakening/disclaimer

De Werkgroep heeft zich gebogen over de vraag welke concrete opties er zijn om de regels rondom besluitvorming over verduurzaming te vereenvoudigen. Het betreft de besluiten met betrekking tot (groot)onderhoud (waaronder maatregelen t.b.v. langer zelfstandig thuis wonen), energiebesparing (waaronder de installatie van laadpalen) en de financiering ervan. Voor andere besluiten die in VvE’s met gekwalificeerde meerderheid en quorum genomen moeten worden, zoals het aannemen van een huishoudelijk reglement of de ontzegging van het privé-gebruik geldt dit advies niet.

In het algemeen signaleert de Werkgroep de volgende mogelijke varianten inzake besluitvorming over verduurzaming, energiebesparende maatregelen en de financiering ervan:

- Alle besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid, zonder quorum;
- Alle besluiten worden genomen met volstrekte meerderheid, met quorum;
- Sommige besluiten worden genomen met 2/3 van de stemmen zonder quorum;
- Sommige besluiten worden genomen met 2/3 van de stemmen met een 50% quorum;

<sup>19</sup> Companen (2015), *Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE’s: uitwerking SER-Energieakkoord*, p. 39 e.v. De 3 belangrijkste oplossingsrichting werden als volgt weergegeven: 1. duurzaamheid benoemen, naast onderhoud, als kerntaak van de VvE. 2. het verplichten van een duurzame onderhoudsplanning 3. Energiebesparende maatregelen in de besluitvorming gelijkgeschakelen met beslissingen omtrent onderhoud en noodzakelijke herstellingen.

<sup>20</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2016 – 2017, kamerstuk 24 479, nr. 14.

<sup>21</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2018 – 2019, kamerstuk, 35 000-VII, nr. 59

<sup>22</sup> Scootmobielen, etc. In het kader van dit advies gaan we hier niet verder op in.

- Sommige besluiten worden genomen met 2/3 van de stemmen met een 2/3 quorum;
- De vergadering stemt in twee achtereenvolgende vergaderingen over één besluit;
- Besluiten buiten de vergadering kunnen worden genomen met een x% meerderheid; digitaal stemmen;
- Keuze van meerderheidsvereiste op basis van geldelijk belang;
- Constructie: verbetering is gelijk aan vervanging en daarom gelden de lichtere besluitvormingsregels;
- Limitatieve opsomming van besluiten die wel of geen kwalitatieve meerderheid behoeven;
- Het verbinden van voorwaarden aan een lichtere besluitvormingseis, bijvoorbeeld dat de eigenaars voldoende zijn voorgelicht en er een MJOP is dat aan bepaalde (nader vast te stellen) eisen voldoet.

### 5.3 Analyse van de opties

#### 5.3.1 Quorumvereiste

In de bovengenoemde varianten zijn ook de varianten meegenomen met quorum. De quorumeis zien we vooral terug in de oude modelreglementen, immers bij deze oude reglementen geldt ook reeds een quorumeis voor besluiten die met een volstreekte meerderheid genomen dienen te worden. Vanaf 2006 is de quorumeis voor besluiten die met een volstreekte meerderheid genomen worden afgeschaft. Dit geldt voor de MR 2006 en 2017 (en daarmee voor splitsingsakten die MR 2006 of 2017 als basis hebben).

Schematisch ziet de afweging er als volgt uit:

Handhaven quorum-varianten	
Voordelen	Nadelen
De verhouding tussen het eigendomsrecht en het verenigingsrecht blijft onaangetast.	Geen of onvoldoende aanleiding om aanwezig te zijn of zich te laten vertegenwoordigen op de eerste vergadering.
Minder gerechtelijke procedures tot vernietiging van het besluit	In de procedure zit een soort waarborg voor zorgvuldigheid, maar deze waarborg is puur formeel en niet materieel ten aanzien van de inhoud van het te nemen besluit.
	Blokkerende minderheden komen vaker voor.
	Verduurzaming komt niet of moeizaam tot stand.
	Minder betrokkenheid van eigenaren en dus meer onverschilligheid ten aanzien van een bewuste koers over onderhoud en verbetering.
	Onzekerheid over de vraag of nu wel of niet een quorumeis geldt bij bepaalde besluiten, met het daaraan verbonden risico dat een besluit dat met het verkeerde quorum is genomen, nietig blijkt te zijn.

#### Standpunt Werkgroep: afschaffen quorumvereiste

De Werkgroep is een voorstander van het laten vervallen van het quorumvereiste. Een quorumeis leidt in de praktijk tot een inactieve en onverschillige houding van de leden, die leidt tot minder betrokkenheid bij de gang van zaken binnen de VvE. Wanneer een eigenaar niet naar de vergadering gaat, of zich niet laat vertegenwoordigen, dan komt er automatisch een tweede kans. Deze tweede vergadering is echter een administratieve last voor de VvE (en de VvE-beheerder, en de wél betrokken eigenaren) en het vertraagt de besluitvorming onnodig.

Het fenomeen van een tweede vergadering is wat de Werkgroep betreft aldus een archaisch instrument. Het is kostenverhogend en inefficiënt en leidt tot allerhande creatieve oplossingen om het fenomeen van de tweede vergadering (of de “mislukte” eerste vergadering) te omzeilen.

Met de introductie van het digitaal stemmen - ook al wordt dat nog niet breed ingezet bij VvE's - is het aanwezig zijn op de vergadering steeds minder een probleem. Ten slotte heeft het vervallen van het quorum een positief effect op de voorbereiding van het besluit. Immers een besluit kan door de rechter vernietigd worden als het in strijd met de redelijkheid en de billijkheid genomen is. Een niet zorgvuldig voorbereid besluit valt een dergelijk lot al snel ten deel.

Hierna worden enkele varianten besproken zonder quorum.

### 5.3.2 *Volstreekte meerderheid zonder quorum*

De besluitvorming rondom (normaal) onderhoud is binnen het appartementsrecht goed geregeld, zij het dat het onderscheid dat tussen de MR 1973, 2006 en 2017 enerzijds en 1983 en 1992 anderzijds bestaan, niet objectief valt te verklaren.

De Werkgroep is van mening dat het nemen van energiebesparende maatregelen is op te vatten als uit normaal onderhoud of beheer voortvloeiende ingrepen. Om die reden is er geen aanleiding om voor deze besluiten het kwalitatieve meerderheidsvereiste bij de besluitvorming te handhaven.

Het laten vervallen van met name de gekwalificeerde meerderheidseis voor besluiten, zal ertoe leiden dat de voorbereiding op de besluitvorming bijzonder zorgvuldig zal moeten verlopen. Bij de totstandkoming van het besluit over energiebesparing, maatregelen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen, laadpaalinfrastructuur en de financiering ervan zullen alle belangen op een juiste wijze tegen elkaar afgewogen moeten worden, waarbij terdege rekening gehouden zal moeten worden met de belangen van tegenstanders.

In deze variant - besluitvorming met volstreekte meerderheid zonder quorum - zullen degenen die tegen het te nemen besluit zijn daadwerkelijk in actie moeten komen in plaats van simpelweg de blokkerende minderheid te zijn, hetgeen bij besluitvorming met gekwalificeerde meerderheid al snel het geval is. Voor eigenaren die het niet eens zijn met het door de vergadering genomen besluit blijft echter de weg van vernietigbaarheid van het besluit bij de rechter open staan, zodat hun rechten op zorgvuldige besluitvorming gewaarborgd blijven.

Om voldoende waarborgen voor de minderheid te behouden nadat het besluit genomen is, kan gedacht worden aan een aanpassing van de gerechtelijke procedure bij verzoeken om vernietiging, door bijvoorbeeld het initiatief van de regelrechter uit te breiden voor dit type procedures.<sup>23</sup> Het grote voordeel is de lage drempel en de snelheid en daarmee rechtszekerheid voor partijen.

#### *Standpunt Werkgroep: volstreekte meerderheid voor energiebesparing en duurzaamheidsbesluiten*

De Werkgroep is zoals hiervoor gezegd geen voorstander van een variant waarin een quorumeis voor onderhoud en energiebesparende maatregelen gehandhaafd blijft. De Werkgroep kan zich voorstellen dat voor besluiten inzake energiebesparing en duurzaamheid een volstreekte meerderheid volstaat. Opgemerkt wordt dat de werkgroep is gebleken dat er veel bezwaren zijn tegen het wijzigen van de stemverhouding van een grote meerderheid naar een volstreekte meerderheid. Dat wordt gezien als een te grote aantasting van het eigendomsrecht.

Een alternatief op het voorstel om niet alleen het quorum te laten vervallen maar ook de meerderheidseis terug te brengen naar een volstreekte meerderheid is om dit alleen in te voeren voor besluiten die betrekking

---

<sup>23</sup> Vanaf september 2018 is het voor bedrijven en burgers mogelijk om – in het kader van een pilot – een civiel geschil aan de Rotterdamse regelrechter voor te leggen. De Rotterdamse regelrechter is een initiatief van de rechtbank Rotterdam, locaties Rotterdam en Dordrecht. De regelrechter onderzoekt samen met partijen in een goed gesprek of ze er onderling uit komen. Lukt dat niet? Dan hakt de regelrechter alsnog de knoop door. Het blijft dus wel een rechtszaak. Zie <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Rotterdam/Regels-en-procedures/Paginas/regelrechter.aspx>.

hebben op de isolatie van de schil, zoals dak, gevel, vloer en glas. Deze maatregelen hangen zeer nauw samen met regulier onderhoud. Een dergelijke variant dient dan wel nader uitgewerkt te worden.

<b>Variant volstrekte meerderheid zonder quorum (éénmaal stemmen)</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Snellere procedure, geen tweede vergadering meer.	Onbalans tussen waarborgen voor en na het besluit.
Zorgvuldige voorbereiding vereist.	In kleine VvE's kunnen besluiten er doorgedrukt worden.
Geen blokkerende minderheid.	
Verduurzaming komt makkelijker tot stand.	
Grote betrokkenheid eigenaren wordt gestimuleerd.	
Minder administratieve ballast.	

De wijze waarop deze wijziging in besluitvorming aangepast kan worden voor alle VvE's in Nederland is via het instrument van de AMvB. Een andere mogelijkheid is een wijziging van titel 9 boek 5 BW. Het heeft echter de voorkeur van de Werkgroep om de AMvB voor deze wijziging in te zetten, omdat deze wijziging naar zijn aard een uitwerking is van de besluitvormingsregels, die normaliter onderdeel uitmaken van de het reglement c.q. statuten van de vereniging.<sup>24</sup>

#### *Tweemaal stemmen voor één besluit i.p.v. gekwalificeerde meerderheid*

In de hiervoor door ons voorgestelde situatie dat er geen quorum meer is, zou een waarborg aan de voorzijde (dat wil zeggen tot het moment waarop het besluit definitief wordt) toegevoegd kunnen worden door middel van een systeem waarbij het besluit op de eerste vergadering voorwaardelijk wordt aangenomen en dat er een tweede vergadering komt (beide vergaderingen zonder quorum) waarop het besluit bekrachtigd moet worden.

<b>Variant volstrekte meerderheid zonder quorum (tweemaal stemmen)</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Meer waarborg voor de minderheid voor het definitief worden van het besluit.	Minder actieve houding van de leden vereist.
Zorgvuldige voorbereiding vereist.	Administratieve ballast vanwege de tweede vergadering.
Geen blokkerende minderheid.	Vertraging in de besluitvorming door het getrapte systeem.
Verduurzaming komt makkelijker tot stand.	

Ook een dergelijke wijziging kan in de regelgeving aangebracht worden door de voorgestelde AMvB.

De volgende opties die we hiervoor noemden hebben we in het kader van deze notitie niet verder uitgewerkt:

- Besluiten buiten de vergadering kunnen worden genomen met een x% meerderheid; digitaal stemmen;
- Keuze van meerderheidsvereiste op basis van geldelijk belang;

<sup>24</sup> De Werkgroep heeft in het kader van een wijzigingsvoorstel van Titel 9 Boek 5 BW de introductie van een zogenaamd VvE-besluit (AMvB) gepleit. Naar het inzicht van de Werkgroep is een AMvB een flexibel instrument dat het mogelijk maakt om ook andere door VvE's nu gemiste nieuwe ontwikkelingen toe te passen. Maatschappelijke ontwikkelingen maken het simpelweg noodzakelijk dat bepaalde regelgeving tot stand komt voor alle VvE's in Nederland, zonder dat zij hun akte/reglement via de omslachtige en kostbare procedure moeten wijzigen.

- Constructie: verbetering is gelijk aan vervanging en daarom gelden de lichtere besluitvormingsregels;
- Limitatieve opsomming van besluiten die wel of geen kwalitatieve meerderheid behoeven;
- Het verbinden van voorwaarden aan een lichtere besluitvormingseis, bijvoorbeeld dat de eigenaars voldoende zijn voorgelicht en er een MJOP is dat aan bepaalde (nader vast te stellen) eisen voldoet.

## 5.4 Besluiten tot het aangaan van geldleningen bij verduurzamende maatregelen

### 5.4.1 Geldlening: volstreekte meerderheid

De Werkgroep heeft ook uitvoerig stilgestaan bij de besluitvorming ten aanzien van het aangaan van een geldlening door de VvE. Uit het rapport “Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE’s: uitwerking SER-Energieakkoord” is gebleken dat de financiering van energiebesparende maatregelen een van hoofdknelpunten was. Inmiddels is er veel gebeurd ten aanzien van de financiering. Met de inwerkingtreding van de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars is verduidelijkt dat een VvE een geldleenovereenkomst mag aangaan. Daarbij is tijdens de parlementaire behandeling duidelijk geworden dat bewust is gekozen voor besluitvorming op basis van een volstreekte meerderheid, en eigen nadere invulling door de VvE bij het aangaan van een geldleenovereenkomst. Dit sluit goed aan bij het advies van de Werkgroep ten aanzien van de besluitvorming over energiebesparende maatregelen. Daarnaast heeft de overheid er zorg voor gedragen dat er een financieringsinstrument voor VvE’s is gekomen en wel in de vorm van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF).

#### *Modelreglement en NEF gekwalificeerde meerderheid*

Net voor de definitieve invoering van het Wet Verbetering Functioneren VvE’s is het thans nieuwste MR 2017 tot stand gekomen. De opstellers van dit reglement hebben er voor gekozen om ten aanzien van besluiten tot het aangaan van een geldlening met een bedrag van boven de € 5.000,- een gekwalificeerde meerderheid met quorum te verlangen. Ook het NEF stelt binnen haar Investeringsreglement voor de VvE-financiering dat er sprake moet zijn van een gekwalificeerde meerderheid. Ook uit de praktijk van de VvE-beheerders blijkt dat besluiten tot geldlening vaak met een gekwalificeerde meerderheid worden aangenomen vanwege de hoogte van het bedrag dat gemoeid is met de geldlening.

### 5.4.2. Verlichten meerderheidseis bij aangaan financiering

Binnen de Werkgroep wordt verschillend gedacht over de meerderheidseis bij het besluit tot financiering. De principiële vraag kan gesteld worden of de VvE wel het meest geschikte orgaan is voor een geldlening. In een zuivere wereld betaalt iedere eigenaar zijn deel. Lenen door een VvE is nu echter bij wet aanvaard. Dat is waardevol voor het gebouw, de verduurzaming en het achterstallig groot onderhoud, maar het blijft naar het inzien van een deel van de Werkgroep een uitzondering op de regel dat de VvE reserveert en de bijdragen vooraf bij de leden int, zeker ook gelet op de plicht om een voldoende gevuld reservefonds op basis van een MJOP te hebben. Het aangaan van een geldlening door de VvE kan nadelige gevolgen hebben voor de overdraagbaarheid van een appartement (denk aan 'onder water' staande appartementen, die door de lening nog verder onder water komen te staan) en kan bovendien leiden tot een verzwaring van lasten, waardoor de 'gewone' reserveringen en extra bijdragen voor onderhoud onder druk kunnen komen te staan. Deze redenen zijn daarom voor enkele leden van de Werkgroep argumenten om besluiten over een lening verzwwaard aan te nemen (dat wil zeggen met een quorum en met een gekwalificeerde meerderheid).

De Werkgroep kan zich daarom de volgende oplossing voorstellen: het aanpassen van artikel 5:126 lid 4 BW en wel als volgt: *Tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt, wordt een besluit tot het aangaan van een overeenkomst van geldlening met volstreekte meerderheid genomen.* Deze formulering maakt het voor VvE’s mogelijk om een afwijkende regeling ten aanzien van de besluitvorming over geldlening in te voeren.

#### *Opt-out regeling*

De Werkgroep is voorstander van het opnemen van een wettelijke regeling voor een zogenaamde opt-out. De opt-outregeling maakt het mogelijk voor eigenaars die hun eenmalige extra bijdrage voor verduurzaming (of andere zaken) liever ineens betalen niet mee te doen aan de lening die de VvE aangaat. Niet meedoen

betekent dan niet aansprakelijk zijn voor de lening en niet bijdragen aan de rente- en aflossingsverplichtingen.<sup>25</sup>

#### *Regelrechter of geschillencommissie*

Zoals gezegd is het appartementsrecht een combinatie tussen het absolute eigendomsrecht enerzijds en het verenigingsrecht anderzijds. De verschillende meerderheden in besluitvorming zijn een uiting van die verhouding. Door te volstaan met een lichtere meerderheid van stemmen en bovendien zonder quorum, beweegt het appartementsrecht zich meer naar het verenigingsrecht en verder weg van het absolute eigendomsrecht. Dat kan ervaren worden als een inbreuk op het eigendomsrecht. De zwaardere meerderheden gelden als waarborg voor het eigendomsrecht. Er zijn echter ook andere waarborgen te vinden. De omvang van het eigendomsrecht op een appartementsrecht is veranderd in de loop der jaren onder invloed van maatschappelijke opvattingen. Het is heden ten dage evident dat rekening gehouden moet worden met de belangen van de mede-eigenaars. Daarnaast komen problemen in de VvE niet alleen voort uit wet- en regelgeving. Soms is de inactieve houding van de leden er eveneens debet aan of de onmogelijkheid om het gemeenschappelijk belang boven het individuele belang te stellen. Ook het niet goed kunnen voorzien van besluiten of de wens om spoedig te verhuizen kan ervoor zorgen dat leden een voorstel niet willen ondersteunen.

Het initiatief van de regelrechter, zoals deze in pilot is genomen door de rechtbank Rotterdam, is een uitstekend voorbeeld voor geschillen van dit niveau.<sup>26</sup> De Werkgroep juicht dit initiatief toe en pleit ervoor expliciet op te nemen dat de regelrechter ook bevoegd is over geschillen in appartementengebouwen (niet per sé zijnde een huurgeschil of een burenrrecht-kwestie) te beslissen. Verder pleit de Werkgroep ervoor dat dit initiatief ook in de rest van Nederland beschikbaar komt.

Om de gang naar een onpartijdige derde kleiner te maken kan overwogen worden een geschillencommissie te starten. Vergelijk de geschillenbeslechting in de bouw bij de Stichting Raad van Arbitrage voor de Bouw.

#### *6. Conclusie ten aanzien van besluitvorming inzake energiebesparing en duurzaamheid*

Al jaren is duidelijk dat de besluitvormingsregels binnen de VvE een knelpunt zijn om voortvarend tot het nemen van energiebesparende maatregelen te komen. Dit knelpunt is tweeledig, te weten het quorum (aanwezigheidsvereiste) enerzijds en het vereiste van gekwalificeerde meerderheid anderzijds. De regels van besluitvorming ten aanzien van onderhoudsmaatregelen in brede zin zijn duidelijk binnen de modelreglementen, zij dat er nog wel verschillen zijn binnen de verschillende modelreglementen. De meest vergaande reglementen kennen voor onderhoud, en ook het niet begrote onderhoud of het onderhoud dat een in de akte genoemd bedrag te boven gaat een vereiste besluitvorming met volstreekte meerderheid. Daar geldt dus geen gekwalificeerde meerderheid. Het betreft MR 1983 en MR 1992. Deze relatief oude modelreglementen kennen nog wel het quorum, dat wil zeggen dat voor de besluiten over onderhoud ten minste 50% van de bestaande stemmen op de vergadering aanwezig moeten zijn. Sinds het modelreglement van 2006 is het quorum afgeschaft.

Quorum	De Werkgroep is voorstander van het <u>afschaffen van het quorum</u> voor alle VvE's inzake besluiten over energiebesparende maatregelen en verduurzaming, op grond van de in dit advies genoemde redenen.
--------	--

<sup>25</sup> Zie mr R.P.M. de Laat, *Opt out: de VvE leent geld, maar ik wil mijn deel direct betalen, kan dat?*, VvE Magazine, Jaargang 20, nr. 1, p. 28-29.

<sup>26</sup> Sinds september 2018 is het voor bedrijven en burgers mogelijk om – in het kader van een pilot – een civiel geschil aan de Rotterdamse regelrechter voor te leggen. De Rotterdamse regelrechter is een initiatief van de rechtbank Rotterdam, locaties Rotterdam en Dordrecht. De regelrechter onderzoekt samen met partijen in een goed gesprek of ze er onderling uit komen. Lukt dat niet? Dan hakt de regelrechter alsnog de knoop door. Het blijft dus wel een rechtszaak. Zie: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Rotterdam/Regels-en-procedures/Paginas/regelrechter.aspx>



Energiebesparende maatregelen	De Werkgroep kan zich voorstellen dat voor energiebesparende maatregelen en verduurzaming, omdat die zo direct samenhangen met onderhoud (er zelfs vaak niet los van gezien kunnen worden) op dezelfde wijze besluiten genomen zouden moeten kunnen worden als voor onderhoud, en wel met <u>een gewone meerderheid</u> in plaats van een gekwalificeerde meerderheid
AMvB	De wijze waarop dit eenvoudig geregeld kan worden is <u>binnen een AMvB</u> zoals de Werkgroep in het kader van verbetervoorstellen voor titel 9 Boek 5 BW heeft voorgesteld.
Besluitvorming	Deze andere regels voor besluitvorming zullen voor een nieuwe dynamiek zorgen binnen VvE's, waardoor besturen en vergaderingen actief met het onderwerp aan de slag zullen gaan en de duurzaamheidsambitie ook daadwerkelijk zullen kunnen realiseren. Er zijn ook tegenstanders van het afschaffen van de gekwalificeerde meerderheid, omdat zij van mening zijn dat een te kleine groep kan beslissen van grote investeringen. Het afschaffen van - slechts - het quorum leidt tot veel minder protest.
Rechtsingang	Als de besluitvorming wordt versoepeld, moet ook de gang naar de rechter worden vereenvoudigd voor die eigenaars die het niet eens zijn met een besluit dat straks eenvoudiger genomen kan worden.
Regelrechter	De rechtspraak in Nederland is hoogwaardig en tot op zeker hoogte laagdrempelig. Indien het echter gaat om geschillen op het niveau van een burenruzie, is de gang naar de rechter vaak een te zwaar middel. Het appartementsrecht biedt echter geen alternatief. Het initiatief van de regelrechter, zoals deze in pilot is genomen door de rechtbank Rotterdam, is een uitstekend voorbeeld voor geschillen van dit niveau. <sup>27</sup> De Werkgroep juicht dit initiatief toe en pleit ervoor expliciet op te nemen dat de regelrechter ook bevoegd is over geschillen in appartementengebouwen (niet per sé zijnde een huurgeschil of een burenrucht-kwestie) te beslissen. Verder pleit de Werkgroep ervoor dat dit initiatief ook in de rest van Nederland beschikbaar komt.
Geschillencommissie	De rechterlijke macht is niet altijd het beste alternatief voor geschillen over appartementsrecht. De rechtspraak in Nederland is hoogwaardig, maar de procedure is uitgebreid en duurt als gevolg daarvan lang. Om de gang naar een onpartijdige derde kleiner te maken kan een geschillencommissie gestart worden. Vergelijk de geschillenbeslechting in de bouw bij de Stichting Raad van Arbitrage voor de Bouw.

**Nota bene:** deze versoepeling van besluitvorming (afschaffen quorum en overwegen om de verzwaarde meerderheid te verlagen naar volstreekte meerderheid) zoals in deze notitie is beschreven, doorkruist de in enkele modelreglementen opgenomen bepalingen over een gekwalificeerde meerderheid bij besluiten boven een door de vergadering vastgesteld drempelbedrag en/of besluiten over uitgaven die niet in begroting zijn opgenomen of deze overschrijden.

<sup>27</sup> Sinds september 2018 is het voor bedrijven en burgers mogelijk om – in het kader van een pilot – een civiel geschil aan de Rotterdamse regelrechter voor te leggen. De Rotterdamse regelrechter is een initiatief van de rechtbank Rotterdam, locaties Rotterdam en Dordrecht. De regelrechter onderzoekt samen met partijen in een goed gesprek of ze er onderling uit komen. Lukt dat niet? Dan hakt de regelrechter alsnog de knoop door. Het blijft dus wel een rechtszaak. Zie: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Rotterdam/Regels-en-procedures/Paginas/regelrechter.aspx>.

## Deel III Laadpalen

Hierna worden de oplossingsrichtingen voor laadpalen uitgewerkt. Een laadpaal bestaat uit de laadpaal zelf, een installatie en leidingwerk. Gemakshalve wordt dit hierna gezamenlijk aangeduid als 'laadpaal'. De werkgroep ziet een laadpaal als een vorm van een energiebesparende of verduurzamingsmaatregel.

### 7. *Laadpalen*

#### 7.1 *Locatie en gebruik van de laadpaal*

Om te kunnen bepalen hoe de besluitvorming inzake de realisatie van laadpalen in of bij een appartementengebouw verloopt, dient allereerst vastgesteld te worden of de laadpaal op een gemeenschappelijk gedeelte of op een privé-gedeelte zal worden geplaatst, en of alle eigenaars van de laadpaal gebruik kunnen maken, of één eigenaar. Alle varianten worden in het hierna volgende besproken.

Een parkeerplaats kan als een privé-gedeelte zijn aangemerkt, maar kan ook onderdeel zijn van een gemeenschappelijke ruimte. Een privé-parkeerplaats wordt vaak ter plekke aangeduid met een nummer, een bord of een parkeerhek. Een gemeenschappelijke parkeerplaats is een terrein waarop alle eigenaars bevoegd zijn om één of meer voertuigen te parkeren. De plekken worden niet gereserveerd voor een specifieke eigenaar.

Als een laadpaal wordt geplaatst, maakt het voor de besluitvorming verschil of de laadpaal bij een privé-parkeerplaats of bij een gemeenschappelijke parkeerplaats wordt aangebracht. Als een parkeerplaats als privé-parkeerplaats is aangeduid, zijn de aangrenzende muur of het plafond veelal niet privé maar gemeenschappelijk eigendom. Verder is het de vraag als de laadpaal wordt aangebracht bij een gemeenschappelijke parkeerplaats, of de eigenaar ook verwacht het exclusieve recht te verkrijgen om - met uitsluiting van anderen - bij de laadpaal te kunnen parkeren om zo gebruik te kunnen maken van de laadpaal. Als de eigenaar verwacht met uitsluiting van anderen te kunnen parkeren bij de laadpaal, is dat ook van belang voor de besluitvorming. Vanuit de gedachte dat alle eigenaren samen eigenaar zijn van het gebouw is het onttrekken van een parkeerplaats aan de gemeenschappelijke ruimte in strijd met de gemeenschapsgedachte en is het onttrekken aan de gemeenschappelijke ruimte voor privé-gebruik door een eigenaar niet zonder meer mogelijk. Tot slot is van belang of de installatie een gemeenschappelijk goed wordt of niet. Dit onderscheid is veelal van belang voor de verdeling van de realisatiekosten, de onderhoudskosten en de energiekosten.

Bij besluitvorming over laadpalen zijn de volgende vragen van belang:

- Is het een privé-parkeerplaats of een gemeenschappelijke parkeerplaats?
- Wordt de laadpaal aangebracht op een gemeenschappelijke muur of plafond?
- Komen de kosten van de installatie voor gemeenschappelijke rekening of privé?
- Als de laadpaal wordt bekostigd door een enkele eigenaar, verwacht die eigenaar dan ook het exclusieve gebruiksrecht van die parkeerplaats?

Alle varianten worden hierna besproken.

### 8. *Juridisch kader plaatsing laadpalen*

In deze paragraaf wordt dieper ingegaan op de appartementsrechtelijke regels die gelden voor realisatie van een laadpaal, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een (gemeenschappelijke) laadpaal ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en een laadpaal ten behoeve van uitsluitend een individueel lid.<sup>28</sup> Aan het eind van deze paragraaf is in 8.4 een samenvattende tabel van de verschillende varianten opgenomen.

---

<sup>28</sup> Zie voor een uitgebreider juridisch kader de toolkit: <https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/elektrisch-rijden/Juridische-toolkit.pdf>

## 8.1 Variant 1: Gemeenschappelijke laadpaal op een gemeenschappelijke parkeerplek

Iedere VvE kan besluiten om ten behoeve van de eigenaars een of meer laadpalen te installeren in de gemeenschappelijke parkeerkelder. De kosten komen dan voor rekening van de VvE en de laadpalen zijn door iedere eigenaar die dat wenst te gebruiken.

### 8.1.1 Besluitvorming

De aanschaf en installatie van een laadpaal ten behoeve van algemeen gebruik op een gemeenschappelijk gedeelte is te kwalificeren als de aanleg van een nieuwe installatie die buiten het normale onderhoud van de VvE valt. Dit heeft gevolgen voor de stemverhouding waarmee het voorstel tot aanschaf en installatie van de laadpaal door de vergadering van eigenaars moet worden aangenomen. De modelreglementen stellen immers zwaardere eisen aan de totstandkoming van een besluit door de vergadering van eigenaars tot aanschaf van een nieuwe installatie alsmede voor het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.<sup>29</sup> Uit MR 1973 en MR 1983 volgt dat een dergelijk besluit slechts kan worden genomen met een meerderheid van tenminste 3/4<sup>e</sup> van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is dat tenminste 2/3<sup>e</sup> van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. MR 1992, 2006 en 2017 bepalen dat dergelijke besluiten slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van tenminste 2/3<sup>e</sup> van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste 2/3<sup>e</sup> van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

MR	1973	1983	1992	2006	2017 <sup>30</sup>
Meerderheid	3/4 <sup>e</sup> van 2/3 <sup>e</sup>	3/4 <sup>e</sup> van 2/3 <sup>e</sup>	50% van 2/3 <sup>e</sup>	50% van 2/3 <sup>e</sup>	50% van 2/3 <sup>e</sup>

### 8.1.2 Verdeling aanschaf-, onderhouds- en verbruikskosten

Op grond van de modelreglementen dienen alle kosten en baten conform de breukdelen in de splitsingsakte over alle leden van de VvE te worden omgeslagen, tenzij de akte van splitsing een afwijkende verdeling bepaalt. Bij een omslag over alle leden, betekent dit dat alle kosten voor de aanschaf, installatie en onderhoud van de gemeenschappelijke laadpalen op basis van de breukdelen in de splitsingsakte over de leden moeten worden verdeeld.

In enkele modelreglementen is het in het algemeen toegestaan om bij de verdeling van de kosten voor aanschaf van nieuwe gemeenschappelijke installaties - waaronder laadpalen - af te wijken van de breukdelen in de splitsingsakte zonder dat de splitsingsakte hiervoor gewijzigd hoeft te worden. Vereist is dan wel dat die afwijkende kostenverdeling in het huishoudelijk reglement wordt vastgelegd.<sup>31</sup> Met name in de oudere reglementen ontbreekt de mogelijkheid om een afwijkende kostenverdeling te maken bij nieuwe installaties. Het is wel wenselijk om dit breed voor alle VvE's in Nederland te regelen. Om die reden zou deze norm opgenomen kunnen worden in de AMvB, zoals de werkgroep deze voorstelt.

De verbruikte elektriciteit dient te worden doorberekend aan de gebruiker. Het elektriciteitsverbruik van een gemeenschappelijke laadpaal kan wat de Werkgroep betreft het best worden doorbelast via een 'slimme' laadpaal.

<sup>29</sup> Artikel 56 lid 5 MR 2017, Artikel 52 lid 5 en 8 MR 2006, artikel 38 lid 5 en 8 MR 1992, artikel 38 lid 5 en 7 MR 1983 en artikel 37 lid 5 en 8 MR 1973.

<sup>30</sup> De notificatieplicht zoals opgenomen in art. 28 lid 3 van MR 2017 geldt uitsluitend voor de eigenaar die voor eigen rekening een laadpaal wil aanbrengen op zijn eigen privé parkeerplaats.

<sup>31</sup> Zie bijvoorbeeld artikel 52 lid 9 MR 2006.

## 8.2 Variant 2: Privé laadpaal ten behoeve van een individuele eigenaar

Het is mogelijk dat een VvE om wat voor reden dan ook besluit om niet op kosten van de gezamenlijke eigenaars over te gaan tot het aanschaffen van een laadpaal. Dat hoeft er niet aan in de weg te staan dat op rekening en risico van één of meerdere individuele leden een laadpaal wordt gerealiseerd op een gemeenschappelijk of privé gedeelte, mits hiervoor toestemming wordt verleend door de VvE en hierover duidelijke afspraken worden vastgelegd. Hierna wordt ingegaan op de mogelijkheden hiertoe. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het realiseren van een laadpaal op een privé-gedeelte en een laadpaal op een gemeenschappelijk gedeelte.

### 8.2.1 Variant 2A: Privé-laadpaal op een privé-gedeelte

Het is mogelijk dat een individuele appartementseigenaar op eigen kosten een laadpaal op zijn privé-gedeelte realiseert. Indien de parkeerplaats een privé-gedeelte is, dan staat het de betreffende eigenaar binnen de kaders van het splitsingsreglement vrij om er mee te doen wat hij of zij wil. Het plaatsen van een laadpaal is dan een mogelijkheid, maar in de meeste gevallen is desalniettemin voorafgaande toestemming van de VvE vereist. Bijvoorbeeld voor de stroomvoorziening die via de gemeenschappelijke gedeelten loopt en op een gemeenschappelijke voorziening moet worden aangesloten. Dit besluit hoeft over het algemeen niet met een gekwalificeerde meerderheid genomen te worden, een volstreekte meerderheid volstaat, en afhankelijk van het reglement met of zonder quorum van 50%.

### 8.2.2 Modelreglement 2017: notificatieplicht i.c.m. standaard voorwaarden

In afwijking van de oudere modelreglementen bepaalt artikel 28 lid 3 MR 2017 dat een eigenaar die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig, bevoegd is om zonder toestemming van de vergadering van eigenaars voor eigen rekening en risico een laadpaal in zijn privé-gedeelte te doen aanbrengen. Wel worden daarbij de volgende voorwaarden gesteld:

- de laadpaal dient te worden aangebracht binnen de begrenzing van het privé-gedeelte;
- de laadpaal dient te worden aangebracht door een ter zake van laadpalen erkende installateur op basis een in overleg opgesteld werkplan;
- de laadpaal dient zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van de laadpaal gebruik maakt (indien de laadpaal wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van de laadpaal wordt doorbelast aan de betreffende eigenaar);
- de laadpaal dient bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor apparatuur van de andere eigenaars; technische oplossingen om te voorkomen dat de laadpaal leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een laadpaal is of op enig moment wordt aangebracht;
- de laadpaal dient door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- de laadpaal dient te voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement opgenomen voorschriften.

MR 2017 bepaalt daarbij dat de extra administratiekosten van de vereniging in verband met een laadpaal ten laste komen van de eigenaar ten behoeve van wie de laadpaal is aangebracht. Een eigenaar die voornemens is een laadpaal te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur onder overlegging van het werkplan. Alvorens de eigenaar bevoegd is de laadpaal te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van de laadpaal komt voor rekening van de betreffende eigenaar. Nadat de laadpaal is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te

overleggen waaruit blijkt dat de laadpaal conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. De eigenaar die een laadpaal laat aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om de laadpaal op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke gedeelten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze. Wanneer de laadpaal blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende appartementsrecht gerechtigd is de laadpaal en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

### *8.2.3 Variant 2B: Privé-laadpaal op gemeenschappelijk gedeelte*

Een andere mogelijkheid is het realiseren van een laadpaal van een individuele eigenaar op een gemeenschappelijk gedeelte. Gedacht kan worden aan een laadpaal aan de gemeenschappelijke muur in de parkeergarage (die veelal formeel niet tot de privé parkeerplaats behoort) of een laadpaal op een paal aan de rand van een parkeerplek. De vraag die daarbij opkomt is of het plaatsen en bekostigen van een laadpaal, ook betekent dat een parkeerplaats exclusief gebruikt mag worden.

#### *Exclusief gebruiksrecht: akte wijzigen of gebruiksovereenkomst*

In de literatuur en rechtspraak bestaan lange tijd verschillende opvattingen over de vraag of de VvE ten aanzien van een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw een exclusief gebruiksrecht kan toebedelen aan één eigenaar. De heersende opvatting is dat als een bepaald gemeenschappelijk gedeelte van het appartementengebouw in exclusief gebruik wordt gegeven aan een appartementseigenaar, hiervoor de splitsingsakte gewijzigd moet worden, met wijziging van de omschrijving van het betreffende gedeelte van gemeenschappelijk naar privé-gedeelte. Nadeel van het wijzigen van de akte van splitsing is echter dat hiervoor tenminste medewerking van het bestuur en 4/5<sup>e</sup> van het totaal aantal stemmen dat aan de appartementseigenaren toekomt vereist is.<sup>32</sup> Daarnaast moet de wijziging van de splitsingsakte notarieel worden vastgelegd en in veel gevallen de splitsingstekening worden gewijzigd en beiden ingeschreven in de openbare registers bij het kadaster, hetgeen aanzienlijke kosten met zich meebrengt.

Gelet op het bovenstaande is het daarom veel eenvoudiger (en volgens de Werkgroep ook wenselijk) om met een gewone meerderheid van stemmen aan de betreffende eigenaar toestemming te verlenen voor het op eigen rekening en risico plaatsen van een laadpaal aan de gemeenschappelijke muur en/of het exclusieve gebruik van een parkeerplaats zonder dat de splitsingsakte hiervoor gewijzigd hoeft te worden. Het is ongewenst dat dit slechts bereikt zou kunnen worden door middel van wijziging van de akte. In het nog te verschijnen proefschrift van mr. C.N. Siewers over het proces van wijziging van splitsingsakten pleit zij gemotiveerd voor een versimpeling van de procedure voor de wijziging van een splitsingsakte.

Kortom, bij VvE's waar MR 1973, 1983, 1992 of 2006 van toepassing is, is het gewenst dat de vergadering van eigenaars (met een gewone meerderheid) een individuele eigenaar toestemming kan verlenen om de gemeenschappelijke muur te gebruiken voor het plaatsen (voor eigen rekening) van een privé-laadpaal en/of het exclusieve gebruik van een parkeerplaats bij die privé laadpaal toe te staan, maar dit is strikt juridisch niet mogelijk. In de praktijk wordt dit opgelost door een zogenaamde gebruiksovereenkomst te sluiten. Een gebruiksovereenkomst is een overeenkomst tussen de eigenaar en de VvE voor het plaatsen en/of gebruiken van een laadpaal met de bijkomende infra. Deze overeenkomst heeft geen zakelijke werking en daarmee is de juridische status van de overeenkomst onduidelijk. Bijvoorbeeld wanneer de eigenaar verhuist, is niet altijd duidelijk of de gebruiksovereenkomst ook geldt voor de opvolgend eigenaar.

---

<sup>32</sup> Artikel 5:139 lid 2 BW.

#### *8.2.4 Aanbeveling: Gebruiksovereenkomst voor privé laadpaal op gemeenschappelijk gedeelte*

Zonder beter alternatief beveelt de Werkgroep op dit moment een gebruiksovereenkomst aan voor laadpalen die door een eigenaar worden aangeschaft, maar worden geplaatst op een gemeenschappelijk gedeelte, waarbij die eigenaar het exclusieve gebruik van die laadpaal met bijbehorende parkeerplaats claimt. De voorwaarden en afspraken tussen VvE en de appartementseigenaar moeten ter besluitvorming aan de vergadering van eigenaars wordt voorgelegd goed en op papier worden vastgelegd. Het bestuur is immers zonder toestemming van de vergadering van eigenaars niet bevoegd om een dergelijke overeenkomst met een appartementseigenaar aan te gaan. Belangrijk is om in de overeenkomst op te nemen dat wanneer de eigenaar zijn appartementsrecht verkoopt met het recht op het gebruik van de laadpaal, hij/zij daarbij gehouden is op basis van een kettingsbeding ervoor zorg te dragen dat de met de VvE gemaakte afspraken schriftelijk worden aanvaard door de nieuwe eigenaar.

De Werkgroep ziet in ieder geval, ook zonder gebruiksovereenkomst, ruimte om in het huishoudelijk reglement een regeling op te nemen dat een gemeenschappelijke parkeerplek met een laadpaal uitsluitend door elektrische voertuigen gebruikt mag worden, mits er voldoende parkeerplaatsen voor de overige eigenaars overblijven.

#### *Uitbreiding van de elektra-capaciteit*

Indien voor de realisatie van een privé-laadpaal extra meters en elektriciteitskasten ter vergroting van de capaciteit moeten worden geïnstalleerd, omdat die noodzakelijk zijn om de laadpaal op het elektriciteitsnet aan te kunnen sluiten, dan kan de VvE besluiten hiervoor zelf zorg te dragen en de installatiekosten te betalen.<sup>33</sup> Deze basisvoorzieningen zijn immers van belang voor eventuele in de toekomst te realiseren laadpalen. De VvE kan deze aanschafkosten bijvoorbeeld over de verwachte levensduur van de installaties afschrijven met een jaarlijks afschrijvingsbedrag, vermeerderd met de onderhoudskosten. Deze bedragen kunnen dan elk jaar evenredig worden doorbelast aan de appartementseigenaren die gebruik maken van een laadpaal.<sup>34</sup> Dit heeft als gevolg dat bij toename van het aantal appartementseigenaren met een laadpaal, de kosten per appartementseigenaar voor de gemeenschappelijke installatie zullen afnemen. Het is derhalve raadzaam bij het verlenen van toestemming en het verdelen van kosten ook een toekomstige uitbreiding van het aantal laadpalen in gedachten te houden.

#### *Gemeenschappelijke laadinfrastructuur*

Hoewel de notificatieplicht van MR 2017 het voor een eigenaar makkelijker maakt om een laadpaal te plaatsen op zijn privé gedeelte, is met een notificatieplicht nog niet het hele probleem opgelost. De toestemming van de VvE is hiermee een vanzelfsprekendheid, maar de kosten van verzwaren van de installatie en een integrale aanpak van laadinfrastructuur in een VvE niet. Het hangt dan van het lot af of de plaatsing van de laadpaal een zwaardere elektra-capaciteit vereist (en daarmee extra kosten), terwijl de eigenaren die een laadpaal vóór en na hem plaatsen wel de vruchten plukken, maar niet de kosten hoeven te dragen. Het is dan ook daarom dat VvE's tegenwoordig nadenken over de aanleg van een gemeenschappelijke laadinfrastructuur, waarbij de betreffende eigenaar nog slechts zijn laadpaal hoeft aan te schaffen en aan te sluiten.

---

<sup>33</sup> Als de VvE dat niet wenst, komen deze kosten voor rekening van de eigenaar die de laadpaal wenst te plaatsen.

<sup>34</sup> Conform de regeling in de modelreglementen dat wanneer een VvE besluit een nieuwe installatie te plaatsen, tevens bepaald kan worden welke eigenaars de kosten daarvan dragen.

### 8.3 Samenvattend schema besluitvorming inzake de aanleg van laadpalen

Locatie van de laadpaal	doel van de laadpaal	MR 1973	MR1983	MR1992	MR2006	MR2017	Voorstel WMANL
Laadpaal op eigen parkeerplaats (privé gedeelte)...	2a. voor eigen gebruik, eigenaar betaalt	Besluit 50%+1 ivm de aanleg	Besluit 50%+1 ivm de aanleg	Besluit 50%+1 ivm de aanleg	Besluit 50%+1 ivm de aanleg	Notificatieplicht (art. 28 lid 3)	notificatieplicht
	voor gemeenschappelijk gebruik <sup>35</sup>						
Laadpaal op gemeenschappelijk dek/stallingsgarage /parkeerkelder...	2b. voor eigen gebruik zonder exclusief gebruiksrecht, eigenaar betaalt	Besluit 50%+1 ivm de aanleg + nadere voorwaarden	Besluit 50%+1 ivm de aanleg + nadere voorwaarden	Besluit 50%+1 ivm de aanleg + nadere voorwaarden	Besluit 50%+1 ivm de aanleg + nadere voorwaarden	Besluit 50%+1 ivm de aanleg + nadere voorwaarden,	notificatieplicht
	2b. voor eigen gebruik met exclusief gebruiksrecht, eigenaar betaalt	Aktewijziging is vereist, zie art. 5:139 BW	Aktewijziging is vereist, zie art. 5:139 BW	Aktewijziging is vereist, zie art. 5:139 BW	Aktewijziging is vereist, zie art. 5:139 BW	Aktewijziging is vereist, zie art. 5:139 BW	Aktewijziging is vereist, zie art. 5:139 BW
	1. voor gemeenschappelijk gebruik, VvE betaalt	Nieuwe installatie, dus gekwalificeerde meerderheid 2/3 van 3/4	Nieuwe installatie, dus gekwalificeerde meerderheid 2/3 van 3/4	Nieuwe installatie, dus gekwalificeerde meerderheid 2/3 van 2/3	Nieuwe installatie, dus gekwalificeerde meerderheid 2/3 van 2/3	Nieuwe installatie, dus gekwalificeerde meerderheid 2/3 van 2/3 (art. 56.5 sub j)	Besluit 50%+1 + nadere voorwaarden
Aanleg gemeenschappelijke basisinfrastructuur	voor gemeenschappelijk gebruik, VvE betaalt	Nieuwe installatie, dus gekwalificeerde meerderheid 2/3 van 3/4	Nieuwe installatie, dus gekwalificeerde meerderheid 2/3 van 3/4	Nieuwe installatie, dus gekwalificeerde meerderheid 2/3 van 2/3	Nieuwe installatie, dus gekwalificeerde meerderheid 2/3 van 2/3	Nieuwe installatie, dus gekwalificeerde meerderheid	Besluit 50%+1 + nadere voorwaarden

<sup>35</sup> Niet waarschijnlijk, maar bedrijven of groot eigenaars die meerdere parkeerplaatsen hebben zouden de behoefte kunnen hebben, of een VvE die een of meer parkeerplaats-appartementen in eigendom heeft voor gemeenschappelijk gebruik. Daarom werken we deze variant hier niet verder uit.

voor laadpalen (EV-ready maken)						2/3 van 2/3 (art. 56.5 sub j)	
---------------------------------	--	--	--	--	--	-------------------------------	--



## Deel IV Oplossingsrichtingen

In appartementengebouwen leven mensen dicht op elkaar. Bij de inwerkingtreding van het appartementsrecht is veel vrijheid overgelaten aan de eigenaars. De gedachte daarachter was dat mensen die een appartement kunnen kopen, zelf weten wat het beste is voor hun gemeenschap en appartementengebouw. Bij geschillen kan de rechter worden ingeschakeld. Na meer dan zestig jaar ervaring met het appartementsrecht is het duidelijk dat de veronderstelling dat mensen zelf weten wat het beste is voor hun gemeenschap en gebouw slechts ten dele waar is. Dit komt merendeels doordat het gebruik van appartementengebouwen in de loop der jaren is veranderd. Waren het vroeger alleen eigenaren-bewoners, tegenwoordig kunnen ook verhuurders of bedrijven eigenaar van appartementen in hetzelfde gebouw zijn. Tegengestelde belangen tussen particuliere verhuurders en bedrijven enerzijds en particuliere eigenaars anderzijds (maar ook tussen particuliere eigenaars onderling) hebben in de praktijk achterstallig onderhoud en zelfs verpauperde wijken tot gevolg. Tegengestelde belangen blokkeren ook de energietransitie. De natuurlijke neiging van mensen is als ze een voorstel niet volledig kunnen doorzien, 'tegen' te zijn. Ook spelen financiële belangen een grote rol in de besluitvorming door eigenaren. Doordat het eigendomsrecht botst met het verenigingsrecht ontstaan patstellingen tussen burens en verzuurde verhoudingen. De stap naar de rechter blijkt bovendien in de praktijk een te grote hobbel bij geschilbeslechting.

### *Advies 1: verkleinen belemmeringen besluitvorming*

Besluitvorming in VvE's voor energiebesparing en duurzaamheid enerzijds en laadpalen anderzijds kent een lange weg. De weg is te lang en te hobbelig naar de mening van de Werkgroep. Om te voorkomen dat enthousiaste eigenaars afhaken gedurende de rit, beveelt de Werkgroep aan de besluitvorming te versimpelen. De Werkgroep heeft in deze notitie een aantal richtingen aangegeven voor versimpeling, waarbij de Werkgroep aantekent dat in het geval van appartementsrecht het rechtsgebied nog steeds complex blijft. Er gaan beslist stemmen op dat verlichten van de besluitvorming geweld doet aan het eigendomsrecht.

De verschillende vereiste meerderheden voor besluiten zoals in deel I en deel II zijn besproken, zorgen voor onduidelijkheid in de vergaderingen van VvE's. Bij besluiten die niet eenduidig ingedeeld kunnen worden in een besluitvormingscategorie wordt voor een te zware meerderheid gekozen onder het adagium "bij twijfel, niet inhalen". Dit maakt de besluitvorming te zwaar en levert het risico op van een nietig besluit of een besluit dat wel is genomen terwijl de vergadering denkt van niet. Het advies is om de meerderheidsgedachte in stand te houden, doch - als het gaat om besluiten over verduurzaming - te verlichten tot een gewone meerderheid in plaats van een gekwalificeerde meerderheid.

<b>Afschaffing van het quorum (aanwezigheidsvereiste)</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Door het aanwezigheidsvereiste te laten vervallen wordt besluitvorming vereenvoudigd terwijl nog steeds de meerderheid van stemmen geldt.	Het appartementsrecht is een verhouding tussen het absolute eigendomsrecht enerzijds en het verenigingsrecht anderzijds. Door te volstaan met een meerderheidsbesluit zonder quorum, beweegt het appartementsrecht meer naar het verenigingsrecht en verder af van het eigendomsrecht.

<b>Verlaging meerderheidsvereiste energiebesparing en verduurzamingsbeslissingen</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Door te volstaan met een lichter meerderheidsvereiste (50%+1) voor besluiten in het kader van energiebesparing en verduurzaming wordt besluitvorming vereenvoudigd terwijl nog steeds de meerderheid van stemmen geldt.	Het appartementsrecht is een verhouding tussen het absolute eigendomsrecht enerzijds en het verenigingsrecht anderzijds. Door te volstaan met een lichtere meerderheid beweegt het appartementsrecht meer naar het verenigingsrecht en verder af van het eigendomsrecht.

#### *Advies 2. Notificatieplicht bij aanbrengen van privé laadpalen*

Een besluit voor toestemming voor het plaatsen van een privé laadpaal op een privé gedeelte wordt in de modelreglementen aangemerkt als een besluit waarvoor een volstreekte meerderheid voldoende is. Dit besluit zou kunnen worden vervangen door een notificatieplicht.

Pas in MR 2017 is een procedure beschreven voor de plaatsing van laadpalen, waarbij de toestemming automatisch verkregen is, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Notificatie is dan voldoende, toestemming aanvragen voor een privé laadpaal op een privé gedeelte is niet nodig. Onder de in MR 2017 genoemde voorwaarden zou naar onze mening een notificatieplicht voor privé laadpalen voor alle VvE's voldoende zijn. Het verdient aanbeveling de procedure van art. 28.3 MR 2017 in een wet of AMvB vast te leggen, zodat deze regeling voor alle VvE's in Nederland geldt.

<b>Notificatieplicht bij laadpalen op privé parkeerplaats</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Door te volstaan met een notificatieplicht kunnen laadpalen in appartementengebouwen sneller worden aangelegd.	Appartementsrecht is complexe materie. Door de AMvB wordt een extra soort besluitvorming toegevoegd, hetgeen mogelijk ten koste gaat van de rechtszekerheid.
	De overheid grijpt in in een privaatrechtelijke rechtsverhouding.

#### *Gevolgen van deze wijzigingen*

De werkgroep heeft zich bij het nadenken over bespoediging van besluitvorming inzake verduurzaming in het algemeen en laadpalen in het bijzonder gerealiseerd dat er meer nodig is om de besluitvorming soepel te laten verlopen. We doelen daarbij op de wijze waarop de besluitvorming wettelijk kan worden ingebed (AMvB) en de invloed van een versoepeling van de besluitvorming op de gang naar de rechter/geschillencommissie. Daarop zien de hierna volgende adviezen.

#### *Advies 3. Maak regelgeving bij AMvB mogelijk*

De Werkgroep heeft in een eerder stadium geadviseerd om een stelstelwijziging toe te passen.<sup>36</sup> Door de introductie van de mogelijkheid van een regeling bij een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) kunnen voorschriften gegeven worden omtrent een aantal onderwerpen, en anderzijds een aantal opvolgende praktische verbeteringen van de appartementenwetgeving worden ingevoerd. Doordat een AMvB sneller en makkelijker te wijzigen is dan een wet, is het mogelijk om enerzijds maatschappelijke en technologische ontwikkelingen beter bij te benen en anderzijds een regeling te maken die voor *iedere* VvE in Nederland geldt. Door uniformering van regelgeving kunnen de

<sup>36</sup> De werkgroep heeft een wetsvoorstel nader uitgewerkt en informeel bij belanghebbenden ter consultatie voorgelegd. De consultatieversie is op [www.wmanl.nl](http://www.wmanl.nl) beschikbaar. Eind 2019 wordt het wetgevingsinitiatief en de reacties daarop in een themanummer van WPNR behandeld.

administratieve lasten behorend bij de besluitvorming laag gehouden worden. Het heeft in ieder geval als voordeel dat niet per VvE uitgezocht hoeft te worden hoe de besluitvorming moet plaatsvinden. Dat zijn dagdagelijkse problemen in VvE's.

<b>Regelgeving bij AMvB</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Voor alle 125.000 VvE's met een woonappartement in Nederland geldt dezelfde uniforme regelgeving, waardoor administratieve lasten verlaagd worden.	Appartementsrecht is complexe materie. Door de AMvB wordt een extra laag regelgeving toegevoegd, hetgeen mogelijk ten koste gaat van de rechtszekerheid.
Een AMvB is makkelijker te wijzigen dan een wet.	De overheid grijpt in in een privaatrechtelijke rechtsverhouding.
Maatschappelijke en technologische ontwikkelingen kunnen sneller verwerkt worden zodat iedere VvE van de nieuwe inzichten profiteert.	Een AMvB is gemakkelijker en sneller te wijzigen, doch het is de vraag of in het proces de waarborgen van de parlementaire behandeling toch wenselijk zijn.

De Werkgroep heeft - mede in aansluiting op het preadvies Boek 5 BW van de toekomst - een wetsvoorstel nader vormgegeven waarin onder andere een AMvB wordt geïntroduceerd, dat thans op draagvlak in de maatschappij wordt getoetst.<sup>37</sup>

#### *Advies 4. Verlichting rechtsingang door de kantonrechter als eenduidige rechtsingang te benoemen*

Als de besluitvorming wordt versoepeld, moet als tegenhanger ook de gang naar de rechter worden vereenvoudigd voor die eigenaars die het niet eens zijn met een besluit dat straks eenvoudiger genomen kan worden. In het appartementsrecht (in het BW) is de keuze voor de Sector civiel (rechtbank) danwel de sector kanton (kantonrechter) niet eenduidig doorgevoerd. Sommige besluiten moeten worden aangevochten bij de rechtbank, andere juist weer bij de kantonrechter. In het wetsvoorstel dat de Werkgroep heeft gemaakt wordt dit knelpunt opgelost door een eenduidige keuze te maken en de kantonrechter als de verplichte rechtsingang te benoemen.

<b>Verlichting rechtsingang door de kantonrechter als eenduidige rechtsingang te benoemen</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Door de waarborg in besluitvorming te verschuiven naar ná het besluit wordt besluitvorming sneller.	Het appartementsrecht is een verhouding tussen het absolute eigendomsrecht enerzijds en het verenigingsrecht anderzijds. Door te volstaan met een lichtere meerderheid beweegt het appartementsrecht meer naar het verenigingsrecht en verder van het eigendomsrecht.
De inactieve leden krijgen een minder grote rol in de besluitvorming.	
Door de keuze voor de kantonrechter is er geen verplichte procesvertegenwoordiging. Dit maakt de drempel lager (en minder kostbaar) om bezwaar in te dienen.	

<sup>37</sup> Dit wetsvoorstel is informeel bij belanghebbenden ter consultatie voorgelegd. De consultatieversie is op [www.wmanl.nl](http://www.wmanl.nl) beschikbaar. Eind 2019 wordt het wetgevingsinitiatief en de reacties daarop in een themanummer van WPNR behandeld.

#### *Advies 5. Uitbreiding van de competentie van de regelrechter*

Het initiatief van de regelrechter zoals deze in pilot is genomen door de rechtbank Rotterdam, is een uitstekend voorbeeld voor geschillen van dit niveau.<sup>38</sup> De Werkgroep juicht dit initiatief toe en pleit ervoor expliciet op te nemen dat de regelrechter ook bevoegd is over geschillen in appartementengebouwen (niet per sé zijnde een huurgeschil of een burenrrecht-kwestie) te beslissen. Verder pleit de Werkgroep ervoor dat dit initiatief ook in de rest van Nederland beschikbaar komt.

<b>Uitbreiding van de competentie van de regelrechter</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
De regelrechter krijgt een grotere bevoegdheid waardoor geschillen nog laagdrempeliger beslecht kunnen worden.	Meer geschillen vinden hun weg naar de rechterlijke macht.
Door de procedure worden geschillen sneller beslecht.	

#### *Advies 6. Creër een geschillencommissie*

De rechterlijke macht is niet altijd het juiste alternatief voor geschillen over appartementsrecht. De rechtspraak in Nederland is hoogwaardig, maar de procedure is uitgebreid en duurt als gevolg daarvan lang. Om de gang naar een onpartijdige derde kleiner te maken kan een geschillencommissie gestart worden. Vergelijk de geschillenbeslechting in de bouw bij de Stichting Raad van Arbitrage voor de Bouw.

<b>Creër een geschillencommissie</b>	
<b>Voordelen</b>	<b>Nadelen</b>
Door een alternatief te bieden voor de rechterlijke macht wordt de rechtspraak ontlast.	De financiering van de geschillencommissie vereist een initiële (nader te bepalen) voorinvestering.
Door de procedure worden geschillen sneller beslecht.	
Ook andere geschillen tussen bestuur en eigenaars kunnen beslecht worden, hetgeen de leefbaarheid en samenwerking ten goede kan komen.	

#### *Afsluiting*

De werkgroep meent dat met deze adviezen besluitvorming bij verduurzaming en de plaatsing van laadpalen kan worden versimpeld. De werkgroep houdt zich beschikbaar voor verdere toelichting.

---

<sup>38</sup> Sinds september 2018 is het voor bedrijven en burgers mogelijk om – in het kader van een pilot – een civiel geschil aan de Rotterdamse regelrechter voor te leggen. De Rotterdamse regelrechter is een initiatief van de rechtbank Rotterdam, locaties Rotterdam en Dordrecht. De regelrechter onderzoekt samen met partijen in een goed gesprek of ze er onderling uit komen. Lukt dat niet? Dan hakt de regelrechter alsnog de knoop door. Het blijft dus wel een rechtszaak. Zie: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Rotterdam/Regels-en-procedures/Paginas/regelrechter.aspx>