

GA TOCH HET DAK OP!

Het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het gemeenschappelijke dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw door een beperkt aantal appartementseigenaars: welke belangen van appartementseigenaars spelen een rol en hoe regel je die belangen en het gebruik van een dergelijk dak?

Een modelovereenkomst voor de praktijk



VOORWOORD

Tijd voor actie!

Die interne oproep schoot bijna vier jaar geleden door mijn hoofd. Het was tijd om mijn professionele horizon en kennisniveau te verbreden en tegelijkertijd van daaruit iets concreets terug te geven.

Eindelijk is het dan zover: de afronding van de Master of Real Estate (MRE) aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) met het inleveren van dit Company Research Paper (CRP). Het schrijven van dit CRP en het volgen van de MRE was niet alleen een academische en professionele reis, het was bovenal een persoonlijke reis die ik nooit zal vergeten. Terwijl ik mij verdiepte in verschillende aspecten en facetten van de vastgoedwereld, heeft het leven niet stilgestaan. Het is eigenlijk onvoorstelbaar wat ik tijdens mijn MRE-reis heb mee- en doorgemaakt. Wat heb ik veel geleerd en fantastische vakgenoten ontmoet; daar ben ik dankbaar voor. Daarnaast ben ik trotse vader geworden van onze twee prachtige kinderen Boaz en Quinn, heb ik afscheid moeten nemen van mijn beide ouders, en heb ik keer op keer steun gevonden bij Kim; de liefde van mijn leven. Dit voorwoord is dan ook niet alleen een reflectie op mijn CRP en MRE-reis, het is bovenal een dankwoord aan de verschillende mensen en organisaties die dit mogelijk hebben gemaakt.

Mijn inspiratie voor het onderwerp van dit CRP vond ik in mijn eigen ervaringen met het verduurzamen van een appartement binnen een kleinere Vereniging van Eigenaren (VvE). Wat begon als persoonlijke frustratie over de complexiteit van regelgeving en besluitvorming, groeide uit tot een diepgaand onderzoek naar de juridische mogelijkheden en obstakels waarmee VvE's en appartementseigenaars worden geconfronteerd bij het initiëren en doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen. In het bijzonder heb ik stilgestaan bij de juridische aspecten en veelvoorkomende belangen van appartementseigenaars rondom het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw; waar moet je rekening mee houden en hoe regel je dat nou onderling?

Met dit CRP hoop ik een concrete en praktische bijdrage te leveren aan de juridische praktijk. De inhoud is op een aantal punten theoretisch en daardoor wellicht minder aantrekkelijk voor de lezer. Hopelijk is dat niet veel meer dan het zuur voor het zoet: een direct bruikbare modelovereenkomst voor appartementseigenaars en vastgoedorganisaties die, net als ik, streven naar verduurzaming binnen de vaak stroperige VvE-context. Ik nodig de lezer uit om mee te denken over een toekomst waarin de modelovereenkomst breed gedragen wordt en waar technische innovatie en het juridisch kader hand in hand gaan, zodat verduurzaming voor steeds meer mensen binnen handbereik komt.

Voordat we naar de inhoud gaan, een laatste woord van dank. Lieve Kim, bedankt voor alle support, geduld en ook (op sommige momenten) ongevraagde adviezen en motivaties. Ook dank aan Fokke-Jan voor zijn geduld en waardevolle input op verschillende momenten. Om écht af te ronden: dank aan alle docenten en begeleiders van de ASRE en mijn werkgever Houthoff om dit CRP en mijn MRE-reis mogelijk te maken. Zonder dit alles was het niet mogelijk geweest.

MANAGEMENTSAMENVATTING

Dit Company Research Paper ("CRP") verkent de juridische aandachtspunten en mogelijke belangen van appartementseigenaars bij het in gebruik geven van een gemeenschappelijk dak aan een beperkt aantal appartementseigenaars. De hoofdvraag die daarbij centraal staat is:

Het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het gemeenschappelijke dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw door een beperkt aantal appartementseigenaars: welke belangen van appartementseigenaars spelen een rol en hoe regel je die belangen en het gebruik van een dergelijk dak?

De hoofdvraag wordt in dit onderzoek beantwoord in de vorm van een modelovereenkomst die direct toepasbaar is in de praktijk. De modelovereenkomst biedt een juridisch kader, waarin enkele modelbepalingen zijn voorgesteld om de juridische aandachtspunten en geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars te adresseren.

Om de juridische aandachtspunten te identificeren wordt op hoofdlijnen stilgestaan bij het juridische raamwerk van een splitsing in appartementsrechten. Daartoe is relevante wetgeving (Titel 9 van Boek 5 BW), jurisprudentie en juridische literatuur nader bestudeerd. Ook wordt aandacht besteed aan de Nederlandse praktijk van modelreglementen. Op basis van dit onderzoek wordt aangenomen dat het dak gemeenschappelijk is. Dat heeft onder meer tot gevolg dat (i) een appartementseigenaar in principe niet bevoegd is om een zonnestroominstallatie op het dak te plaatsen en (ii) de VvE op grond van de wet het beheer voert over het dak. Onder omstandigheden kan het in gebruik geven van het dak kwalificeren als een beheershandeling, zodat de VvE bevoegd is om daartoe te besluiten. Dat is het geval als sprake is van een persoonlijk recht, dat tijdelijk van aard is en zich leent voor herstel. Deze juridische aandachtspunten worden in dit CRP nader geduid en vertaald naar concrete modelbepalingen.

Naast de juridische aandachtspunten is ook onderzoek gedaan naar mogelijke belangen van appartementseigenaars. Hiertoe zijn enkele interviews afgenomen met verschillende (juridische) experts en praktijkbeoefenaars in de 'VvE-wereld', om zo nadere inzichten te verkrijgen in veelvoorkomende mogelijke belangen van appartementseigenaars en/of belemmerende factoren. Vervolgens zijn deze inzichten via een enquête rechtstreeks getoetst bij een aantal appartementseigenaars. Hieruit is een selectie van twaalf (12) veelvoorkomende belangen van appartementseigenaars gemaakt. Deze belangen worden in dit CRP nader geduid aan de hand van de afgenomen interviews en antwoorden op de enquête. Waar nodig voor verdere duiding is aanvullend deskresearch gedaan en een beroep gedaan op de juridische expertise en praktijkervaring van (de medewerk(st)ers van) het advocaten- en notariskantoor Houthoff.

Voor alle twaalf (12) geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars is bezien op welke wijze die gebalanceerd geadresseerd kunnen worden. Dit is vervolgens vertaald naar concrete modelbepalingen. Samen met de concrete modelbepalingen voor de juridische aandachtspunten vormt het geheel een modelovereenkomst voor de praktijk, om het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het gemeenschappelijke dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw door een beperkt aantal appartementseigenaars contractueel te regelen en hopelijk te vergemakkelijken.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	2
Managementsamenvatting	3
Lijst van gebruikte afkortingen en definities	6
1. Inleiding	7
1.1. Aanleiding	7
1.2. Doelstelling en centrale onderzoeksvraag	9
1.3. Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie	9
1.4. Type onderzoek	10
1.5. Leeswijzer	11
2. Juridisch kader op hoofdlijnen, methodologisch kader en wijze van onderzoek	12
2.1. Inleiding	12
2.2. Juridisch kader op hoofdlijnen	12
2.3. Methodologisch kader en wijze van onderzoek	13
2.4. Kwalitatief onderzoek	14
2.4.1. <i>Tekstanalyse</i>	14
2.4.2. <i>Empirisch onderzoek</i>	14
2.4.3. <i>Interviews</i>	15
2.4.4. <i>Enquêtes</i>	17
2.4.5. <i>Verantwoording</i>	18
2.5. Tussenconclusie	19
3. Technische aspecten van een zonnestroominstallatie en algemene aandachtspunten bij plaatsing ervan	21
3.1. Algemeen	21
3.2. Technische aspecten van een zonnestroominstallatie	21
3.2.1. <i>Zonnepaneel</i>	21
3.2.2. <i>Montagesysteem</i>	22
3.2.3. <i>Omvormer</i>	22
3.2.4. <i>Overig</i>	23
3.3. Algemene aandachtspunten bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie	23
3.3.1. <i>Esthetiek</i>	23
3.3.2. <i>Brandveiligheid</i>	24
3.3.3. <i>Geluidsoverlast</i>	24
3.4. Tussenconclusie	25
4. Geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars	26
4.1. Inleiding	26
4.2. Geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars	26
4.2.1. <i>Interviews en enquêtes: analyse</i>	26
4.2.2. <i>Duiding van geïdentificeerde belangen</i>	28
4.3. Tussenconclusie	32
5. Het juridische raamwerk van een splitsing in appartementsrechten en aandachtspunten bij het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte	34
5.1. Inleiding	34
5.2. Het juridische raamwerk van een splitsing in appartementsrechten	34
5.2.1. <i>Het appartementsrecht</i>	34

5.2.2.	<i>Privégedeelten vs. gemeenschappelijke gedeelten</i>	35
5.2.3.	<i>Het (model)splitsingsreglement; gemeenschappelijke gedeelten en verzekeringen</i>	37
5.2.4.	<i>De VvE</i>	41
5.3.	Het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte	42
5.3.1.	<i>Algemeen juridisch kader</i>	42
5.3.2.	<i>Beschikkingshandelingen vs. beheershandelingen</i>	43
5.3.3.	<i>Besluitvorming en de modelreglementen</i>	44
5.3.4.	<i>Besluitvorming en de modelovereenkomst</i>	47
5.4.	Tussenconclusie	49
6.	Hoe kan een modelovereenkomst de geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars en de juridische aandachtspunten regelen?	50
6.1.	Algemeen	50
6.2.	Geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars en de modelovereenkomst	50
6.2.1.	<i>Brandveiligheid</i>	50
6.2.2.	<i>Constructieve zekerheid</i>	50
6.2.3.	<i>Instaprechten</i>	51
6.2.4.	<i>Onderhoud</i>	51
6.2.5.	<i>Verzekering</i>	51
6.2.6.	<i>Geen aanvullende kosten</i>	52
6.2.7.	<i>Alternatief dakgebruik</i>	52
6.2.8.	<i>Esthetiek/uitstraling</i>	53
6.2.9.	<i>Geluidsoverlast</i>	53
6.2.10.	<i>Verwijderplicht</i>	53
6.2.11.	<i>Inspraak</i>	53
6.2.12.	<i>Financiële zekerheid</i>	54
6.3.	Juridische aandachtspunten en de modelovereenkomst	54
6.3.1.	<i>Tijdelijke aard</i>	54
6.3.2.	<i>Lenen voor herstel</i>	56
6.4.	Tussenconclusie	56
7.	De modelovereenkomst	57
7.1.	Inleiding	57
7.2.	De modelovereenkomst	57
7.3.	Tussenconclusie	75
8.	Conclusie	76
8.1.	Inleiding	76
8.2.	Beantwoording hoofdvraag	76
8.3.	Reflectie	77
	Literatuurlijst	78
	Jurisprudentielijst	81
	Bijlage 1 – Codeboom	82
	Bijlage 2 – Model interview	83
	Bijlage 3 – Enquêtes	84
	Bijlage 4 – Interviews	85

LIJST VAN GEBRUIKTE AFKORTINGEN EN DEFINITIES

BW	Burgerlijk Wetboek
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
MR	modelreglement
PJ	Petajoule
VvE	Vereniging van Eigenaars ¹

¹ Zoals bedoeld in art. 5:112 lid 1 sub e BW.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Om de (klimaat)afspraken van Parijs te halen, moet Nederland (onder andere) voor de opwekking van energie overstappen van fossiele brandstoffen op duurzame bronnen zoals zon, wind en water. Het is niet meer voldoende om het gebruik van fossiele brandstoffen te optimaliseren of te innoveren.²

Voor de gebouwde omgeving is de Nederlandse ambitie dat deze CO₂-vrij is in 2050.³ Het elektriciteitsgebruik van de gebouwde omgeving is één van de belangrijkste uitstootbronnen (tussen de 60 – 80%).⁴ Door de gebouwde omgeving en het gebruik ervan fundamenteel te veranderen, bijvoorbeeld door energiezuinige(re) installaties te plaatsen of slimmer om te gaan met het aantal liftbewegingen, blijft deze ambitie realistisch. Niet alleen het elektriciteitsgebruik moet anders, ook de opwekking ervan (bijvoorbeeld via windmolens en zonnepanelen). Tot op heden gaat die verandering te traag; er moet een versnelling plaatsvinden.⁵ Als er niet op korte termijn actie wordt ondernomen is niet alleen de Nederlandse ambitie blijvend onhaalbaar, ook verdere klimaatverandering en -schade is dan onafwendbaar.

Gelukkig zijn er genoeg mogelijkheden om op korte termijn actie te ondernemen. Een van die mogelijkheden is de opwekking van energie via zonnestroominstallaties die op de daken van Nederlandse woningen worden geplaatst. In 2021 was het onbenutte dakoppervlak van alle Nederlandse woningen samen 424 km². Met 'onbenut dakoppervlak' wordt bedoeld: de hoeveelheid m² aan dakoppervlak waar het plaatsen van zonnepanelen mogelijk is. Om een beter beeld te geven: in 2021 was 50 km² dakoppervlak 'benut' en voorzien van zonnepanelen.⁶ Als alle Nederlandse woningdaken worden voorzien van zonnestroominstallaties, dan is het op dit moment mogelijk om jaarlijks ongeveer 78 PJ op te wekken (waarvan 8 PJ er al ligt).⁷ Bij elkaar opgeteld verbruiken Nederlandse huishoudens op dit moment ongeveer 81 PJ.⁸ Dat betekent dat door het beschikbare dakoppervlak te voorzien van zonnepanelen dit elektriciteitsverbruik nagenoeg geheel (96%) vergoend kan worden!

Een groot deel van het beschikbare dakoppervlak in Nederland wordt gevormd door de daken van appartementencomplexen: ongeveer 18% van de totale woningvoorraad bestaat uit appartementsrechten die worden beheerd door ongeveer 135.000 VvE's.⁹ Zodoende is het van belang om nader te onderzoeken hoe het dakoppervlak van appartementencomplexen gebruikt kan worden voor de plaatsing van een zonnestroominstallatie. Het gebruik van het dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw voor de aanleg van een zonnestroomin-

² Effectief klimaatbeleid is urgenter dan ooit, pbl.nl/nieuws/2023/effectief-klimaatbeleid-is-urgenter-dan-ooit.

³ Klimaatakkoord 2019, p. 15 – 41.

⁴ Wei, Wu & Chen, 2021.

⁵ Effectief klimaatbeleid is urgenter dan ooit, pbl.nl/nieuws/2023/effectief-klimaatbeleid-is-urgenter-dan-ooit.

⁶ De energietransitie kan het dak op!, brink.nl/de-energietransitie-kan-het-dak-op.

⁷ Het aantal op te wekken PJ zal vermoedelijk steeds hoger liggen door technologische ontwikkelingen van zonnestroominstallaties.

⁸ Dit is berekend als volgt: gemiddeld energieverbruik van een Nederlands huishouden (2.500 kWh) x totaal aantal woningen per januari 2025 (8.280.030). Zie cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2025/04/energielevering-particuliere-woningen-naar-woningkenmerken-2019-2023 en datawonen.nl/dashboard/dashboard/kerncijfers-woningbouw.

⁹ Goedhuys, Ten Kate & Wegstapel 2023, par. 2.1.

stallatie kan een aantal (juridische) aandachtspunten met zich meebrengen als niet alle appartementseigenaars meedoen. Het dak is namelijk meestal een gemeenschappelijk gedeelte van een appartementencomplex, zodat de VvE verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud ervan. Uit eigen praktijkervaring blijkt dat er in kleinere appartementencomplexen (met beperkte gemeenschappelijke ruimten en zaken) of appartementencomplexen zonder gemeenschappelijke installaties die veel elektriciteit verbruiken (zoals een lift) vaak onvoldoende draagvlak is voor een gezamenlijke zonnestroominstallatie ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimten en/of zaken; in dergelijke appartementencomplexen zijn het vaak enkele appartementseigenaars die op eigen initiatief en voor eigen gebruik een zonnestroominstallatie wensen te plaatsen.

Als een appartementseigenaar een zonnestroominstallatie wil plaatsen op het gemeenschappelijke dak is een bepaalde meerderheid in de VvE nodig die dat toestaat. In de praktijk kan dat een lastige opgave zijn, bijvoorbeeld als niet alle appartementseigenaars (financieel) willen of kunnen meedoen of zich simpelweg niet interesseren in de wens van die andere appartementseigenaar(s) en niet verschijnen op de VvE-vergadering om te stemmen (of zelfs tegenstemmen). Daarnaast kunnen er vragen opkomen over de impact op de beheer- en onderhoudswerkzaamheden van de VvE, een gewijzigde dekking of verhoogde premie onder de opstalverzekering, de financiering van de zonnestroominstallatie, en ook over de noodzaak tot het wijzigen van de splitsingsakte en de uiteindelijke eigendomssituatie van de zonnestroominstallatie. Mogelijke gevolgen daarvan zijn: geen tot moeizame besluitvorming, onduidelijkheden over rechten en plichten, (onbekende) onderhandse afspraken tussen (een aantal) eigenaren en bovenal verdere vertraging van de noodzakelijke verduurzaming.

Gelukkig lijkt het erop dat het voorkomen van verdere klimaatverandering en -schade onder veel woningeigenaren breed gedragen wordt. Zo heeft 47% van hen aangegeven dat de belangrijkste reden voor de (geplande) aanschaf van zonnepanelen het leveren van een bijdrage aan een beter milieu of klimaat is.¹⁰ Toch stelt een groot aantal woningeigenaren de aanschaf van zonnepanelen uit. Ruim 38% van de woningeigenaren noemt de hoge aanschafkosten, al dan niet in combinatie met een te laag rendement, als doorslaggevende reden.¹¹ Een 'te laag rendement' kan het gevolg zijn van beperkte zonuren, maar ook van bijkomende (advies)kosten. Kosten zijn een vertragende factor en daarbij geldt in veel gevallen: van uitstel komt afstel. Om te voorkomen dat de appartementseigenaar die desondanks bereid is om een zonnestroominstallatie aan te leggen gehinderd wordt door andere (juridische) bezwaren van de overige appartementseigenaars binnen dezelfde VvE, is het wenselijk om voorafgaand aan besluitvorming binnen de VvE duidelijkheid te hebben over de feitelijke en juridische impact van een zonnestroominstallatie op het gezamenlijke dak, welke afspraken daar concreet over moeten worden gemaakt en eventuele juridische kosten zo laag mogelijk te houden of zelfs te voorkomen.

Een mogelijkheid om aan vorenbedoelde wensen tegemoet te komen is de invoering en het gebruik van een in de praktijk breed gedragen modelovereenkomst voor het plaatsen van een zonnestroominstallatie. De modelovereenkomst regelt de juridische verhouding tussen de betrokken appartementseigenaars. Op die manier kan houvast worden geboden aan de appartementseigenaars die (nog) niet meedoen (hier ook de 'overige appartementseigenaars' genoemd), nu er concrete afspraken (in de vorm van rechten en plichten) over (de wijze van)

¹⁰ Kloosterman e.a. 2021, par. 4.3.2.

¹¹ Kloosterman e.a. 2021, par. 4.3.2.

het dakgebruik bestaan. Daarnaast kan de modelovereenkomst fungeren als leidraad voorafgaand aan besluitvorming binnen de VvE en deze besluitvorming vermoedelijk versnellen. Gezien de mogelijke voordelen is het de hoogste tijd om mogelijke belangen en (juridische) aandachtspunten van appartementseigenaars inzichtelijk te maken en een concreet voorstel te doen voor een dergelijke modelovereenkomst.

1.2. Doelstelling en centrale onderzoeksvraag

Dit onderzoek richt zich op het verder in kaart brengen van mogelijke (i) belangen van appartementseigenaars en (ii) juridische aandachtspunten bij het gebruik van het gemeenschappelijke dak voor de aanleg van een zonnestroominstallatie door een beperkt aantal appartementseigenaar(s). Vanuit juridisch perspectief wordt gezocht naar mogelijke oplossingen om geïdentificeerde belangen en aandachtspunten te adresseren in de vorm van contractuele modelbepalingen die samen een modelovereenkomst vormen. Op die manier kan een bijdrage worden geleverd aan de noodzakelijke versnelling van verdere verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en optimale benutting van het beschikbare dakoppervlak.

De onderzoeksvraag die in dit *company research paper* centraal staat is:

Het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het gemeenschappelijke dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw door een beperkt aantal appartementseigenaars: welke belangen van appartementseigenaars spelen een rol en hoe regel je die belangen en het gebruik van een dergelijk dak?

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden wordt zowel theoretisch als empirisch onderzoek gedaan naar de mogelijke belangen en (juridische) aandachtspunten die kunnen bestaan. De centrale onderzoeksvraag zal stapsgewijs worden beantwoord aan de hand van de volgende deelvragen:

- Waaruit bestaat een zonnestroominstallatie en wat zijn veelvoorkomende algemene aandachtspunten bij de plaatsing ervan?
- Welke mogelijke belangen kunnen spelen bij appartementseigenaars als een beperkt aantal appartementseigenaars het gemeenschappelijke dak wenst te gebruiken voor de plaatsing van een zonnestroominstallatie?
- Hoe ziet het juridische raamwerk van een splitsing in appartementsrechten eruit?
- Wanneer is sprake van een gemeenschappelijk dak en wat betekent dat in de relatie tussen de appartementseigenaars?
- Welke juridische aandachtspunten spelen mogelijk een rol bij het gebruik van een gemeenschappelijk dak door een beperkt aantal appartementseigenaars?
- Hoe kunnen contractuele modelbepalingen luiden om de geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars en de juridische aandachtspunten te adresseren?

1.3. Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

De plaatsing van zonnestroominstallaties op daken van bestaande appartementencomplexen kan een belangrijke rol spelen in het afbouwen van het gebruik van fossiele brandstoffen voor de opwekking van energie. Naast het feit dat daken van bestaande appartementencomplexen ruimte bieden voor de plaatsing van zonnestroominstallaties, kan de opgewekte energie direct gebruikt worden door de betreffende appartementseigenaar(s) van een dergelijk com-

plex. Dat laatste heeft in de regel ook positieve gevolgen voor het energielabel van het betreffende appartement, wat leidt tot gunstige(re) financieringsvoorwaarden (rentekorting of hogere hypotheek bij een bepaald energielabel) en verbeterde verkoopbaarheid (grotere interesse en mogelijk hogere verkoopopbrengst).¹² Het is dus niet alleen beter voor het klimaat als zodanig, maar ook voor de appartementseigenaar die een zonnestroominstallatie plaatst. Dit maakt dat het wenselijk is om de plaatsing van een zonnestroominstallatie zoveel als mogelijk te stimuleren, bijvoorbeeld door juridische onduidelijk- en/of onzekerheden weg te nemen. Aan dat laatste kan een modelovereenkomst vermoedelijk bijdragen.

In de juridische literatuur is het een en ander geschreven over het in gebruik geven van een gemeenschappelijk gedeelte van een in appartementsrechten gesplitst gebouw. De focus van die literatuur ligt met name op het juridische kader, zonder (gedetailleerd) in te gaan op wat er geregeld moet worden en/of hoe dat geregeld kan worden (in termen van concrete modelbepalingen). Daarnaast ontbreekt ook verder inzicht in mogelijke belangen van appartementseigenaars die kunnen spelen bij het in gebruik geven van een gemeenschappelijk dak. Dit onderzoek is bedoeld om een bijdrage te leveren aan het scherp(er) krijgen van mogelijke belangen, waarbij tegelijkertijd concrete modelbepalingen worden voorgesteld om dergelijke belangen te adresseren.

1.4. Type onderzoek

Het doel van dit *company research paper* is om te komen tot een modelovereenkomst voor het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het gemeenschappelijke dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw door een beperkt aantal appartementseigenaar(s). Dit *company research paper* beoogt daarbij van (toegepaste) rechtswetenschappelijke aard te zijn, waarbij literatuur, jurisprudentie en relevante wetsgeschiedenis zijn bestudeerd. Het betreft een verkennend en ontwerpend onderzoek, gestructureerd aan de hand van een TPA-structuur.¹³

Om te beginnen wordt er stilgestaan bij de T(theorie) in de vorm van een literatuurstudie. Bestaande onderzoeken, literatuur, jurisprudentie en wetsgeschiedenis worden geanalyseerd om de juridische theorie (en het daardoor gevormde kader) en relevante wetgeving te beschrijven. Het doel hiervan is om inzicht te verkrijgen in de eventuele juridische beperkingen en/of aandachtspunten bij het in gebruik geven van een gemeenschappelijk gedeelte. Wat is juridisch mogelijk en onder welke voorwaarden?

Vervolgens is er aandacht voor de P(raktijk) door middel van deskresearch en empirisch onderzoek. Het praktijkonderzoek is ingevuld met interviews en een enquête. Om te komen tot een in de praktijk breed gedragen modelovereenkomst zijn meerdere interviews gehouden. Zo is gesproken met een tweetal juridische experts op het gebied van splitsingen in appartementsrechten, om zo tot een goed begrip van het juridisch kader te komen met diepgang vanuit de praktijk. Daarnaast zijn er gesprekken geweest met partijen die actief zijn met de dagelijkse gang van zaken binnen VvE's en financiering van zonnestroominstallaties, waaronder bestuurders van een branchevereniging van VvE-beheerders en een belangenorganisatie voor de VvE en appartementseigenaars en een medewerker van een gemeentelijk VvE-

¹² Duurzaamheidskorting: welke banken geven deze korting?, ikben-frits.nl/hypotheek/duurzaamheid/duurzaamheidskorting; Effect van beter energielabel op woningwaarde groter dan ooit, nvm.nl/nieuws/2023/effect-van-beter-energielabel.

¹³ Van Hoek-Gerritsen 2015.

loket. Op die manier is geprobeerd om verder inzicht te verkrijgen in veelvoorkomende belangen en/of belemmerende factoren bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie op een gemeenschappelijk dak. Om te toetsen of de uit de interviews naar voren gekomen belangen en/of belemmerende factoren ook daadwerkelijk een rol spelen in de praktijk (en in welke mate), is een enquête gedeeld met een aantal kleine VvE's (bestaande uit minimaal twee (2) tot maximaal zestien (16) leden). Het doel hiervan is om inzicht te krijgen in concrete belangen van appartementseigenaars. Waar mogelijk is relevante informatie en input uit de interviews en enquêtes verwerkt in dit onderzoek en de modelovereenkomst.

Tot slot zal als onderdeel van de A(nalyse) een analyse plaatsvinden van de geïdentificeerde (i) belangen van appartementseigenaars en (ii) juridische beperkingen en/of aandachtspunten en gezien worden hoe modelbepalingen kunnen luiden om dit alles te adresseren. Bij het opstellen van concrete modelbepalingen zal ook gebruik gemaakt worden van de jarenlange juridische expertise en praktijkervaring van (de medewerk(st)ers van) het advocaten- en notarisbureau Houthoff.

De uitkomsten hiervan zijn antwoorden op de geformuleerde onderzoeksvragen (in de vorm van een (tussen)conclusie) en uiteindelijk een eerste versie van de modelovereenkomst.

1.5. Leeswijzer

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden en een eerste versie van de modelovereenkomst op te leveren, zal in hoofdstuk 2 op hoofdlijnen stilgestaan worden bij het juridische raamwerk van een splitsing in appartementsrechten en het gebruik van een gemeenschappelijk dak. Daarnaast bevat dit hoofdstuk een methodologische verantwoording van het onderzoek naar mogelijke (juridische) belangen van appartementseigenaars bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie op een gemeenschappelijk dak. Hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan de technische aspecten van een zonnestroominstallatie (voor een beter begrip van mogelijke belangen) en algemene aandachtspunten bij de plaatsing ervan. Hoofdstuk 4 staat in het teken van een analyse van de afgenomen interviews en enquêtes om te komen tot een overzicht en nadere duiding van de geïdentificeerde belangen. In hoofdstuk 5 wordt het eerder genoemde juridische raamwerk nader uitgewerkt, met het doel om de juridische aandachtspunten te identificeren. In hoofdstuk 6 zal vervolgens worden gezien hoe de geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars en juridische aandachtspunten geadresseerd kunnen worden via een modelovereenkomst. Hoofdstuk 7 bevat concrete modelbepalingen met toelichting. Deze modelbepalingen samen vormen een eerste versie van de modelovereenkomst voor de praktijk. Hoofdstuk 8 sluit af met een conclusie.

2. Juridisch kader op hoofdlijnen, methodologisch kader en wijze van onderzoek

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het juridisch kader waarbinnen gezocht wordt naar een antwoord op de onderzoeksvraag op hoofdlijnen beschreven, om zo de context en de toegevoegde waarde van dit onderzoek te verduidelijken. Daarnaast wordt een methodologische verantwoording gegeven van het onderzoek naar mogelijke (juridische) belangen van appartementseigenaars bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie op het gemeenschappelijke dak door een beperkt aantal appartementseigenaars. Het hoofdstuk sluit af met een tussenconclusie.

2.2. Juridisch kader op hoofdlijnen

In de inleiding is opgemerkt dat bijna een/vijfde ($1/5^{\text{de}}$) van de totale Nederlandse woningvoorraad bestaat uit appartementencomplexen, welke gebouwen worden beheerd door ongeveer 135.000 VvE's. Dat betekent dat die appartementencomplexen gesplitst zijn in appartementsrechten, omdat er anders geen sprake kan zijn van een VvE. Op grond van het BW kan een VvE uitsluitend ontstaan bij een splitsing in appartementsrechten.¹⁴ Daarnaast is gesteld dat het simpele feit dat een gebouw in appartementsrechten is gesplitst, het plaatsen van zonnestroominstallatie op het dak van een dergelijk gebouw wezenlijk bemoeilijkt. Om dat beter te duiden, is het nodig om kort stil te staan bij de juridische gevolgen van een splitsing in appartementsrechten.

Op het moment dat een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten, dan wordt het gebouw als het ware 'opgeknipt' in verschillende gedeelten waartoe de betreffende appartementsrechten (al dan niet exclusief) recht geven. Zo heeft een appartementseigenaar op grond van zijn appartementsrecht een aandeel in het gehele gebouw dat in de splitsing is betrokken. Zo'n aandeel bestaat uit (i) de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een (of meer) bepaald(e) gedeelte(n) die naar hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (ook wel 'privégedeelten' genoemd) en in de regel uit (ii) het medegebruik van de overige gedeelten (ook wel de 'gemeenschappelijke gedeelten' genoemd).¹⁵

Als het dak (onderdeel van) een privégedeelte is, dan is uitsluitend de eigenaar van dat betreffende appartementsrecht bevoegd om het dak te gebruiken. In die gevallen is het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het dak door de betreffende appartementseigenaar in principe steeds mogelijk (rekening houdend met eventuele gebruiksvoorschriften die zijn opgenomen in het splitsingsreglement). Voor de overige appartementseigenaars is dat uitsluitend mogelijk met toestemming van die betreffende appartementseigenaar. Hoewel in dit geval het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het dak door andere appartementseigenaars wezenlijk bemoeilijkt is door een splitsing in appartementsrechten, is een dergelijk geval geen onderdeel van dit onderzoek. De reden daarvoor is dat partijen die in de praktijk overgaan tot het splitsen van een gebouw in appartementsrechten het dak normaal gesproken niet bestemmen tot een (onderdeel van een) privégedeelte. Dat lijkt ook logisch en voor de hand liggend, gezien de gemeenschappelijke functie van het dak als zoda-

¹⁴ Art. 5:112 lid 1 sub e BW.

¹⁵ Art. 5:106 lid 4 BW (eerste volzin).

nig.¹⁶ Daarnaast wordt het dak in de vaak gebruikte modelreglementen expliciet genoemd als gemeenschappelijk gedeelte.¹⁷ Het gevolg van het voorgaande is dat het dak een gemeenschappelijk gedeelte is, waar in de regel alle appartementseigenaars het medegebruik van hebben.

Gelukkig is het niet zo dat daarmee ook gezegd is dat alle appartementseigenaars moeten instemmen met de plaatsing van een zonnestroominstallatie op het gemeenschappelijke dak. Zoals hierboven al kort is aangestipt schrijft de wet namelijk voor dat bij de splitsingsakte ook een VvE wordt opgericht. De VvE voert (onder andere) het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de VvE en heeft daarin stemrecht.¹⁸ Dat betekent dat, als het in gebruik geven van het dak kwalificeert als beheershandeling, de VvE bevoegd is om te besluiten over het in gebruik geven van het dak voor de plaatsing van een zonnestroominstallatie. Het wettelijke uitgangspunt is dat de VvE besluiten neemt bij volstrekte meerderheid (50 + 1) van de uitgebrachte stemmen, voor zover de splitsingsakte niet anders bepaald.¹⁹ Als alle appartementseigenaars bereid zijn om mee te doen met het plaatsen van een zonnestroominstallatie, spreekt het voor zich dat het enkele feit dat een gebouw is gesplitst in appartementsrechten dit niet wezenlijk bemoeilijkt. Eigen praktijkervaring leert helaas dat unanimiteit in een VvE slechts bij hoge uitzondering voorkomt en dat het vaak slechts een beperkt aantal appartementseigenaars is dat een zonnestroominstallatie wenst te plaatsen op het dak. Voor die gevallen roept een splitsing in appartementsrechten verschillende juridische aandachtspunten op, waarop in dit onderzoek dieper zal worden ingegaan.

Het doel van dit onderzoek is niet uitsluitend om de hiervoor bedoelde juridische aandachtspunten te identificeren bij het plaatsen van een zonnestroominstallatie op een gemeenschappelijk dak door een beperkt aantal appartementseigenaars.²⁰ Dit onderzoek zal zich met name focussen op het identificeren van mogelijke belangen van appartementseigenaars die opkomen bij een dergelijk verzoek, nu daar weinig over bekend is. Vervolgens worden contractuele modelbepalingen voorgesteld om de geïdentificeerde belangen te adresseren, die samen een direct bruikbare modelovereenkomst voor de praktijk vormen. Voor zover bekend is een dergelijke modelovereenkomst niet vrijelijk (gratis) en publiek beschikbaar, terwijl die wens wel lijkt te bestaan en de noodzakelijke verduurzaming van bestaande appartementencomplexen mogelijk kan versnellen en vereenvoudigen.

2.3. Methodologisch kader en wijze van onderzoek

Zoals gezegd is het doel van dit onderzoek (onder meer) om mogelijke belangen van appartementseigenaars in kaart te brengen en de geïdentificeerde belangen via contractuele modelbepalingen te adresseren. Op basis van deskresearch zijn eerste inzichten verkregen in mogelijke belangen van appartementseigenaars. Via empirisch onderzoek is vervolgens verder onderzoek gedaan naar mogelijke belangen van appartementseigenaars om zo nieuwe en/of bevestigende inzichten te verkrijgen. Tot slot zijn juridische aandachtspunten door mid-

¹⁶ Zo vormt het dak vanuit constructief opzicht het letterlijke 'sluitstuk' van een gebouw en heeft het enkele cruciale functies, zoals het wind- en waterdicht maken van een gebouw.

¹⁷ Zie bijvoorbeeld art. 9 lid 1 sub a MR 1992.

¹⁸ Art. 5:126 lid 1 BW, art. 5:126 lid 2 BW en art. 5:112 lid 2 sub d jo. art. 5:127 lid 1 BW.

¹⁹ Art. 5:127 lid 1 BW.

²⁰ Enkele maanden na de goedkeuring van het onderzoeksopzet voor dit onderzoek, is hierover ook in de juridische literatuur geschreven. Zie bijvoorbeeld Hoops e.a. 2022.

del van literatuurstudie in kaart gebracht, om daar bij het opstellen van contractuele modelbepalingen rekening mee te houden en zo te komen tot een toekomstbestendige modelovereenkomst.

Het empirisch onderzoek is vormgegeven als kwalitatief onderzoek. Voor het kwalitatieve onderzoek is gebruik gemaakt van de veelvoorkomende methoden tekstanalyse, interviews en enquêtes, om zo tot kwalitatieve datacollectie te komen.²¹ De tekstanalysemethode is toegepast tijdens de bestudering van literatuur, jurisprudentie en wetgeving. Interviews zijn afgenomen om vanuit verschillende experts respectievelijk praktijkbeoefenaars nadere inzichten te verkrijgen in veelvoorkomende mogelijke belangen van appartementseigenaars en/of belemmerende factoren. Vervolgens is via een enquête getoetst of de uit de interviews naar voren gekomen belangen en/of belemmerende factoren ook daadwerkelijk een rol spelen in de praktijk dan wel of daarop aanvullingen zijn.

2.4. Kwalitatief onderzoek

2.4.1. *Tekstanalyse*

Voor de beantwoording van een aantal deelvragen is gestart met deskresearch en een literatuurstudie. Op basis van bestaande blogs, literatuur, jurisprudentie en wetgeving kon een aantal deelvragen worden beantwoord. Voor de beschrijvende juridische deelvragen geldt dat deze worden beantwoord aan de hand van klassiek doctrinair onderzoek en literatuuronderzoek.²² Doctrinaire rechtswetenschap richt zich op het reconstrueren van het geldende recht, gebaseerd op rechtsbronnen.²³ Relevante wetgeving en jurisprudentie worden dan ook uitvoerig onderzocht, aangevuld met bevindingen uit de juridische literatuur. Doctrinair onderzoek bestudeert het in een bepaalde rechtsorde geldende recht, waarbij dit recht wordt beschreven, geduid en gesystematiseerd. Het doel hiervan is om bij te dragen aan de ontwikkeling van het recht en om te komen tot een (beter) oplossing van een probleem in de rechtspraak.²⁴ Voor dit onderzoek zijn handboeken, dissertaties en wetenschappelijke artikelen bestudeerd. Verder is de parlementaire geschiedenis op een beperkt aantal punten onderzocht, om het (rechts)karakter en de plaats van het appartementsrecht in het BW te duiden. Tot slot is ook relevante jurisprudentie van de Hoge Raad en verschillende gerechtshoven en rechtbanken bestudeerd. Alle gevonden input is samengevat en (voor zover relevant) verwerkt in de theoretische hoofdstukken. Niet alle deelvragen konden worden beantwoord door middel van literatuurstudie, waardoor nader empirisch onderzoek noodzakelijk is.

2.4.2. *Empirisch onderzoek*

Voor de uitvoering van het empirisch onderzoek is gebruik gemaakt van semigestructureerde interviews. Het doel van een interview is om de praktijk (beter) te begrijpen, zodat het afnemen van interviews een passende methode is voor een verkennend onderzoek.²⁵ Voor dit onderzoek was het doel van de interviews om inzichtelijk te maken:

- a. welke (concrete) belangen van appartementseigenaars veelvoorkomend zijn bij plaatsing van een zonnestroominstallatie op een gemeenschappelijk dak; en

²¹ Clark e.a. 2021.

²² Curry-Sumner e.a. 2010, p. 22 – 23 & 33 – 34.

²³ Tjong Tjin Tai & Verbruggen 2022, p. 5.

²⁴ Van Gestel 2021, p. 288.

²⁵ Flowerdew & Martin 2005.

- b. welke juridische aandachtspunten een rol spelen bij het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte en hoe daar in de praktijk mee wordt omgegaan.

Om dat doel te bereiken is op voorhand een deel van de te stellen vragen vastgelegd, welke vragen zijn gebaseerd op eigen praktijkervaring en besluitvormingsprocessen zoals in de bestudeerde literatuur is beschreven. Deze vragen verschaffen de interviewer eveneens een leidraad om het interview vorm te geven. Bij het afnemen van een semigestructureerd interview heeft de interviewer ook ruimte om door te vragen op onduidelijke of interessante antwoorden. Daarnaast wordt de respondent zeer minimaal tot niet beperkt in het formuleren van eigen antwoorden. Open vragen dragen daarnaast bij aan het voorkomen dat de respondent in een bepaalde (gewenste) richting wordt gedreven. Het voorgaande stelt de interviewer in staat om rijke data te verzamelen en diepgaande inzichten op te doen en verkleint tegelijkertijd het risico dat relevante zaken buiten beschouwing blijven.²⁶

2.4.3. Interviews

Respondentenselectie

In de respondentenselectie is gezocht naar een representatieve selectie voor een betrouwbare beantwoording van de onderzoeksvraag.²⁷ Het is daarbij van belang geweest om respondenten te selecteren die kennis hebben van ofwel (i) de dagelijkse gang van zaken binnen een VvE bij een voorgenomen verduurzaming van appartementencomplexen (bij voorkeur door plaatsing van een zonnestroominstallatie) ofwel (ii) het appartementsrecht vanuit juridisch perspectief.

Vanuit eigen praktijkervaring is gezocht naar personen die ervaring hebben in de dagelijkse gang van zaken binnen een VvE bij een voorgenomen verduurzaming. Dit heeft geresulteerd in de selectie van bestuurders van een branchevereniging van VvE-beheerders en een belangenorganisatie voor de VvE en appartementseigenaars, een medewerker van een gemeentelijk VvE-loket (G4-gemeente) en een project lead op het gebied van energietransitie bij een Nederlandse grootbank. Daarnaast zijn op basis van de literatuurstudie een tweetal juristen benaderd die zich actief bezighouden met (juridische publicaties over) het appartementsrecht en betrokken zijn in de wetenschappelijke ontwikkeling van dit rechtsgebied.

Opzet

Voorafgaand aan de interviews zijn zeven (7) potentiële respondenten benaderd. De (organisaties van de) potentiële respondenten zijn per e-mail benaderd. In deze e-mail is een korte toelichting op het doel van dit onderzoek gegeven, inclusief een aantal onderwerpen die tijdens het interview besproken zouden worden. Dit om de juiste persoon binnen de benaderde organisatie te selecteren (dit geldt niet voor de respondenten die persoonlijk en rechtstreeks zijn benaderd; die personen zijn geselecteerd op basis van de literatuurstudie). Gedetailleerde informatie en/of voorafgaande uitwisseling van interviewvragen is achterwege gebleven om het interview zo min mogelijk te sturen. Uiteindelijk hebben zes (6) van hen zich bereid verklaard om een interview te geven; van de zevende potentiële respondent is geen reactie ontvangen.

Om een representatief beeld te krijgen van de in paragraaf 2.4.2.a bedoelde veelvoorkomende belangen van appartementseigenaars zijn met name drie (3) van de afgenomen interviews

²⁶ Flowerdew & Martin 2005.

²⁷ Flowerdew & Martin 2005.

van belang. Twee (2) daarvan zijn afgenomen bij bestuurders van een VvE-branchevereniging en een belangenorganisatie voor VvE's en appartementseigenaars. De betreffende VvE-branchevereniging heeft zo'n honderd (100) VvE-beheerders als lid en ruim dertienduizend (13.000) VvE's maken gebruik van de diensten van de betreffende belangenorganisatie. De omvang en het type lid/gebruiker van de betreffende organisatie maakt dat de bestuurders een goed beeld hebben van veelvoorkomende belangen, nu hun organisatie (onder andere) fungeert als kennisbank en sparringpartner voor bijvoorbeeld appartementseigenaars en VvE-besturen. Daarnaast is een interview afgenomen bij een medewerker van een gemeentelijk VvE-loket (G4-gemeente), die eveneens jarenlange praktijkervaring heeft opgedaan bij een partij die zonnestroominstallaties plaatst. Deze respondent heeft vanuit de huidige rol inzicht in veelvoorkomende belangen, omdat het gemeentelijk VvE-loket (onder andere) het aanspreekpunt is voor appartementseigenaars en VvE-adviseurs op het gebied van verduurzaming. Daarnaast heeft deze respondent jarenlange (technische) praktijkervaring met het plaatsen van zonnestroominstallatie, wat bijdraagt aan de bruikbaarheid en betrouwbaarheid van de verzamelde informatie bij het opstellen van concrete modelbepalingen.

Voor het krijgen van een representatief beeld van de in paragraaf 2.4.2.b bedoelde juridische aandachtspunten is met name het afgenomen duo-interview van belang. Dit duo-interview is afgenomen bij (i) een advocaat met sterke specialisatie in het appartementsrecht, met meer dan twintig (20) jaar praktijkervaring met dat rechtsgebied en (ii) een juridisch wetenschappelijk adviseur op het rechtsgebied van appartementsrechten, met diverse publicaties rondom het thema verduurzaming van VvE's de afgelopen tien (10) jaar. Op basis van die (praktijk)ervaring en de standvastige rechtspraak over het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte kan een representatief beeld worden geschetst.

Het voorgaande maakt dat de geïnterviewde personen beschikken over voldoende praktijkinzichten om een representatief beeld te schetsen.

Zoals gezegd zijn de interviews zijn semigestructureerd vormgegeven.²⁸ Naast de structuur is er ook ruimte voor aanvullende onderwerpen.²⁹ Het doel was om de interviews als een zo natuurlijk mogelijk gesprek te voeren. Om dat te stimuleren zijn met name (zo objectief mogelijke) open vragen gesteld, met ruimte voor de respondent om in eigen woorden te antwoorden. Op deze manier zijn uitgebreide en gedetailleerde antwoorden, en daarmee zoveel mogelijk informatie, verzameld.

Het interview met juristen is vormgegeven als duo-interview, om een levendige en inhoudelijke discussie te stimuleren (ook tussen de respondenten). De overige interviews zijn individueel afgenomen. Alle interviews zijn gedaan via Microsoft Teams (inclusief video). Door deze vorm aan te bieden is de drempel om mee te doen aan het interview lager en daarmee de kans op deelname van een respondent hoger. Het nadeel van een interview via Microsoft Teams is dat non-verbale communicatie minder tot niet waarneembaar kan zijn.³⁰ Nu alle interviews met camera aan zijn afgenomen, is dit nadeel vermoedelijk niet of beperkt aanwezig geweest. Gemiddeld genomen duurde een interview circa 90 minuten per respondent en vond het plaats in de periode mei – augustus 2023. In de periode tussen de laatste interviews

²⁸ Clark e.a. 2021.

²⁹ Flowerdew & Martin 2005.

³⁰ Clark e.a. 2021.

en de publicatie van dit *company research paper* zijn geen wetswijzigingen doorgevoerd die de resultaten van deze interviews mogelijk zouden beïnvloeden.

Transcriberen en analyse

Tijdens de interviews zijn eerste standpunten en conclusies op een kladblok vastgelegd. Op een later moment zijn de afgenomen interviews woordelijk getranscribeerd, om vervolgens de input te onderwerpen aan een (tekst)analyse. Voor de analyse is gebruik gemaakt van ATLAS.ti om de interviews te coderen. Daarbij is gebruik gemaakt van inductief coderen, om zo eventuele patronen en/of vaak genoemde belangen te ontdekken in de verzamelde data. Het helpt om inzicht te verkrijgen in welke antwoorden van respondenten over hetzelfde onderwerp gaan, zodat die goed met elkaar vergeleken konden worden. Allereerst zijn de interviews open gecodeerd, waarbij relevante woorden uit de antwoorden van de respondenten (directe waarnemingen) in de kantlijn zijn gezet. Vervolgens is gezocht naar thema's die vorenbedoelde woorden met elkaar verbinden respectievelijk over eenzelfde aspect gaan, ook wel axiaal coderen genoemd. Tot slot is op basis van die thema's gezocht naar passende omschrijvingen van de geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars, de selectieve codes.³¹ Aan de hand hiervan is een overzicht gemaakt van de door de respondenten genoemde mogelijke belangen van appartementseigenaars bij het gebruik van een gemeenschappelijk dak voor de plaatsing van een zonnestroominstallatie door een beperkt aantal appartementseigenaars. Dit overzicht vormde de basis voor de hierna te bespreken enquête. De codeboom is toegevoegd als bijlage.

2.4.4. Enquêtes

Om de door de experts genoemde mogelijke belangen in de praktijk te toetsen is een enquête opgesteld. Enquêtes bieden een gestandaardiseerd manier om gegevens te verzamelen, waardoor vergelijkingen tussen respondenten mogelijk zijn en trends/patronen kunnen worden geïdentificeerd. Bovendien zijn enquêtes geschikt voor het verzamelen van data binnen een beperkte tijdsperiode en met beperkte middelen. Het ontwerp van de enquête is zorgvuldig opgesteld om valide en betrouwbare gegevens te verkrijgen. De enquête bestaat uit twee gesloten en twee open vragen, waarbij getracht is de vragen helder, ondubbelzinnig en neutraal te formuleren en zo interpretatieverschillen en sociaalwenselijke antwoorden te voorkomen.

De eerste gesloten vraag toetst de bereidwilligheid van de respondent om een zonnestroominstallatie op het gemeenschappelijke dak te (laten) plaatsen. Een (1) respondent heeft aangegeven niet bereid te zijn mee te werken aan de plaatsing van een zonnestroominstallatie op het dak. Helaas heeft deze respondent zeer beperkt antwoord gegeven op de open vragen, waardoor niet goed inzichtelijk kan worden gemaakt welke argumenten en overwegingen hieraan ten grondslag liggen. Voor dit onderzoek is gewerkt met de aanname dat de verdere antwoorden geen tot minder betekenis hebben, nu die respondent niet of minder bewust bezig is met het onderwerp; de betreffende input is uit de dataset gefilterd. De tweede vraag was een open vraag. Het doel van deze vraag was de respondent te 'triggeren' op zijn aandachtspunten en/of voorwaarden voor het verlenen van toestemming voor het plaatsen van een zonnestroominstallatie. De aanname hierbij is dat de respondent bij de beantwoording van deze vraag aandachtspunten en/of voorwaarden noemt die *on top of mind* zijn en daarmee vermoedelijk het belangrijkste. Via de derde gesloten vraag is deze aanname getoetst en tegelijkertijd verder inzicht verkregen in de door de experts genoemde belangen (welke be-

³¹ Boeije & Bleijenbergh, 2023, p. 107 – 127.

langen spelen daadwerkelijk en in welke mate). Tot slot is met de vierde en laatste vraag bedoeld om aan de respondent de mogelijkheid te geven om aanvullende input (naar eigen inzicht) te delen over de plaatsing van een zonnestroominstallatie. Aan de antwoorden op de open vragen wordt meer gewicht toegekend dan aan de antwoorden op de gesloten vragen, nu die antwoorden niet gestuurd zijn door een vaste selectie van antwoordmogelijkheden.

De enquête is verspreid onder een vijftal kleine VvE's, bestaande uit minimaal twee (2) tot maximaal zestien (16) appartementseigenaars. De betreffende VvE's zijn geselecteerd op basis van de volgende criteria: (i) ligging van het appartementencomplex (om enige mate van spreiding te creëren), (ii) bouwjaar van het appartementencomplex (vóór 1980, vanuit de gedachte dat die gebouwen op korte termijn verduurzaamd worden), (iii) in het appartementencomplex zijn nog geen verduurzamingsmaatregelen doorgevoerd en (iv) niet meer dan twintig (20) appartementseigenaars (omdat uit eigen praktijkervaring blijkt dat de betrokkenheid van appartementseigenaars in grotere VvE's beperkt(er) is en daarmee ook de waarde van de verzamelde data). In totaal zijn tweeëndertig (32) appartementseigenaars aangeschreven en hebben vijfentwintig (25) appartementseigenaars de enquête ingevuld. Dat betekent een responspercentage van iets meer dan 78%. Hoewel de doelpopulatie vele malen groter is en daarmee de steekproef beperkt, is getracht om de betrouwbaarheid van de enquête te vergroten door (i) VvE's aan te schrijven in verschillende steden (Amsterdam, Utrecht en Den Haag) en (ii) te kiezen voor VvE's waarvan het gebouw enigszins verouderd was (in de veronderstelling dat plaatsing van een zonnestroominstallatie meer dan een theoretische optie is).

De dataverzameling door middel van enquêtes heeft plaatsgevonden in de maanden december 2024 en januari 2025. Deelname aan de enquête was vrijwillig, en respondenten zijn voorafgaand aan het invullen geïnformeerd over het doel van het onderzoek en de anonimiteit.

2.4.5. Verantwoording

Datakwaliteit

Voor het uitvoeren van de literatuurstudie is voornamelijk gebruik gemaakt van academische bronnen. Daarnaast is voor het verkrijgen van verder inzicht in de technische (on)mogelijkheden van een zonnestroominstallatie en mogelijke belangen van appartementseigenaars in de praktijk bij plaatsing ervan ook gebruik gemaakt van algemene openbare bronnen (zoals websites van installateurs, (installatie)forums, consumentengerichte websites zoals www.eigenhuis.nl, etc.). Waar mogelijk is deze informatie aangevuld via het empirische onderzoek.

Om de kwaliteit van data uit interviews te waarborgen, is het van belang dat de juiste persoon met voldoende kennis van het te bespreken onderwerp wordt geïnterviewd. Zie hiertoe de hierboven nader beschreven respondentenselectie. Door transparantie en een informele sfeer is getracht om een vertrouwde omgeving te creëren, om zo oprechte antwoorden van respondenten te krijgen (en mogelijke sociaal wenselijke antwoorden met lagere validiteit te voorkomen). Alle interviews zijn via Microsoft Teams afgenomen, opgenomen en getranscribeerd. Transcripties zijn niet met de respondenten gedeeld of anderszins bewerkt of aangepast.

Controle

Door tijdens de interviews een informele sfeer te creëren, is geprobeerd om een betrouwbare dialoog te laten ontstaan met de respondent. Zodoende is ieder interview uniek en niet volledig reproduceerbaar.³² Om de interviews waar mogelijk systematisch uit te voeren is steeds eenzelfde vraagvolgorde gehanteerd. Daarbij is een aantal vragen van gelijke strekking in gewijzigde vorm gesteld, zodat (achteraf) controle mogelijk was op soortgelijkheid van gegeven antwoorden. Dit draagt bij aan de betrouwbaarheid van de gegeven antwoorden en is een vorm van (interne) validatie.³³ Het model van het interview is als bijlage toegevoegd. Controle is mogelijk doordat alle interviews zijn opgenomen en getranscribeerd.

Triangulatie

Om de betrouwbaarheid en validiteit van de resultaten te waarborgen is methodische triangulatie toegepast in dit onderzoek. Triangulatie verhoogt de geldigheid van onderzoeksresultaten.³⁴ Op basis van deskresearch zijn eerste inzichten verkregen in mogelijke (juridische) belangen van appartementseigenaars. Vervolgens zijn deze inzichten verder onderzocht via semigestructureerde interviews. Tot slot zijn de gesignaleerde mogelijke (juridische) belangen via een enquête getoetst in de praktijk.

2.5. Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is kort stilgestaan bij het juridisch kader waarbinnen een antwoord wordt gezocht op de onderzoeksvraag. Zo is duidelijk geworden dat een appartementseigenaar op grond van zijn appartementsrecht een aandeel heeft in het gehele appartementencomplex dat in de splitsing is betrokken. Zo'n aandeel bestaat uit (i) de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een privégedeelte en in de regel uit (ii) het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.

Als het dak (onderdeel van) een privégedeelte is, dan is uitsluitend de eigenaar van dat betreffende appartementsrecht bevoegd om het dak te gebruiken. Uit de praktijk en de vaak gebruikte modelreglementen blijkt dat het dak normaal gesproken een gemeenschappelijk gedeelte is. Op grond van de wet voert de VvE (onder andere) het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en is iedere appartementseigenaar van rechtswege lid van de VvE en heeft daarin stemrecht. Als het in gebruik geven van het dak kwalificeert als beheershandeling, dan is de VvE in beginsel bevoegd om bij volstreekte meerderheid (50 + 1) van de uitgebrachte stemmen te besluiten over het in gebruik geven van het dak voor de plaatsing van een zonnestroominstallatie. Vaak wenst slechts een beperkt aantal appartementseigenaars een dergelijke installatie te plaatsen op het dak, in welke gevallen een splitsing in appartementsrechten verschillende juridische aandachtspunten oproept. Op die aandachtspunten zal in dit onderzoek dieper worden ingegaan.

Daarnaast richt dit onderzoek zich met name op het identificeren van mogelijke belangen van appartementseigenaars die opkomen bij een dergelijk verzoek, nu daar weinig over bekend is. Door de inzet van een drietal onderzoeksmethoden (literatuurstudie, interviews en een enquête) en hoogwaardige, representatieve respondenten is een gedegen en breed onderzoek uitgevoerd. In de volgende hoofdstukken zijn de uitkomsten en analyses van de inter-

³² Flowerdew & Martin 2005.

³³ Flowerdew & Martin 2005.

³⁴ Verhoeven 2021.

views en de enquête verwerkt, die de basis vormen voor het ontwerp van contractuele modelbepalingen die samen een modelovereenkomst vormen.

Voordat hiertoe wordt overgegaan, wordt in het volgende hoofdstuk eerst kort stilgestaan bij de technische aspecten van een zonnestroominstallatie en algemene aandachtspunten bij plaatsing ervan. Dit is wenselijk om voor de lezer te verduidelijken welk type installatie(onderdelen) wordt bedoeld in dit onderzoek, waarbij tegelijkertijd wordt gezien of er in de praktijk algemene aandachtspunten worden genoemd bij plaatsing ervan (en zo ja, welke dat zijn).

3. Technische aspecten van een zonnestroominstallatie en algemene aandachtspunten bij plaatsing ervan

3.1. Algemeen

In het vorige hoofdstuk is kort uiteengezet in welke gevallen de VvE in beginsel bevoegd is om het dak aan een beperkt aantal appartementseigenaars in gebruik te geven. Om de benodigde besluitvorming in de VvE tot een succes te maken en een eerste verkenning te doen naar mogelijke algemene aandachtspunten bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie op het dak, wordt in dit hoofdstuk op hoofdlijnen stilgestaan bij de technische aspecten van een dergelijke installatie en de algemene aandachtspunten bij de plaatsing ervan. Het inzicht dat in dit hoofdstuk wordt verkregen, wordt later in dit onderzoek vergeleken met de inzichten die zijn opgedaan via de afgenomen interviews en enquêtes. Voor zover relevant kan daar op voorhand rekening mee worden gehouden, om zo de kans op positieve besluitvorming in de VvE te vergroten.

In dit hoofdstuk wordt eerst kort stilgestaan bij de technische aspecten van een zonnestroominstallatie. Vervolgens worden enkele algemene aandachtspunten bij de plaatsing van een dergelijke installatie beschreven en verkend hoe deze geadresseerd kunnen worden. Het hoofdstuk sluit af met een tussenconclusie, waarin een antwoord op de eerste deelvraag wordt geformuleerd.

3.2. Technische aspecten van een zonnestroominstallatie

Een zonnestroominstallatie bestaat uit verschillende essentiële onderdelen die samenwerken om zonne-energie om te zetten in bruikbare elektriciteit. De minimaal noodzakelijke componenten zijn:

- a. een of meer zonnepanelen;
- b. een montagesysteem; en
- c. een of meer omvormers.³⁵

3.2.1. *Zonnepaneel*

Vrijwel ieder zonnepaneel bestaat standaard uit de volgende onderdelen:

- a. een glazen plaat, die de zonnecellen beschermt tegen weersinvloeden en schade;
- b. inkapselolie, voor isolatie en waterdichtheid;
- c. zonnecellen, voor het omzetten van zonlicht in energie.
- d. een backsheet of achterglas om het zonnepaneel aan de achterkant af te dichten, voor bescherming tegen erosie van licht, vocht, warmte, bevriezing en andere milieu-invloeden;
- e. een frame, om de verschillende lagen van een zonnepaneel bij elkaar te houden; en
- f. een aansluitdoos, om een zonnepaneel te verbinden met een extern circuit, zodat de door de zonnecellen opgewekte energie kan worden doorgegeven.³⁶

³⁵ Components to build a residential solar system, nl.tigoenergy.com/post/blog-components-to-build-a-residential-solar-system.

Er zijn op dit moment grofweg vier (4) verschillende soorten zonnepanelen in Nederland beschikbaar voor de consument.³⁷ Welk zonnepaneel het best geschikt is, hangt van meerdere factoren af. Belangrijke factoren bij het kiezen van zonnepanelen voor op het dak van een appartementencomplex zijn:

- a. prijs, wat invloed heeft op de toekomstige financiële (on)mogelijkheid van appartements-eigenaars om (al dan niet op een later moment) mee te doen met de plaatsing van een zonnestroominstallatie;
- b. rendement, waarbij het beschikbare dakoppervlak ook van belang is vanuit de gedachte: hoe minder m², hoe hoger het rendement per zonnepaneel (om zo tot optimale benutting van het beschikbare dakoppervlak te komen); en
- c. kwaliteit, zoals levensduur, esthetische uitstraling en garanties.

3.2.2. Montagesysteem

Het montagesysteem zorgt ervoor dat een zonnepaneel kan worden bevestigd op een dak. Voor ieder type dak (hellend of plat) zijn er verschillende montagesystemen beschikbaar. De opbrengst van een zonnepaneel is optimaal bij een hellingshoek van zo'n 35 graden.³⁸ Bij platte daken kan de ideale hellingshoek relatief makkelijk worden gerealiseerd door toepassing van een frame om de hellingshoek te creëren; bij een hellend dak wordt veelal de bestaande dakhelling gebruikt.³⁹

In alle gevallen geldt dat rekening moet worden gehouden met de dakbelasting en mogelijke puntbelasting.⁴⁰ Voorafgaand aan de plaatsing van een zonnestroominstallatie moet inzichtelijk worden gemaakt of het dak sterk genoeg is om het extra gewicht van de zonnepanelen en het montagesysteem (al dan niet inclusief ballast) te dragen.

3.2.3. Omvormer

De omvormer vervult een cruciale rol in een zonnestroominstallatie. De omvormer zet de door de zonnepanelen opgewekte gelijkstroom (DC) om in wisselstroom (AC), die geschikt is voor huishoudelijk gebruik en teruglevering aan het elektriciteitsnet.⁴¹ Moderne omvormers kunnen daarnaast de opbrengst van de zonnepanelen optimaliseren en prestaties van het systeem monitoren, wat zorgt voor een veilige en efficiënte werking van de zonnestroominstallatie.⁴²

³⁶ Wat zijn de belangrijkste onderdelen van zonnepanelen, mssolarpanels.com/blog/wat-zijn-de-belangrijkste-onderdelen-van-zonnepanelen.

³⁷ Soorten zonnepanelen, zonne-energiegids.nl/soorten-zonnepanelen.

³⁸ Zonnepanelen montagesysteem, zonnepanelen.net/zonnepanelen-montagesysteem; Ideale hoek zonnepanelen, engie.nl/product-advies/zonnepanelen/orientatie/ideale-hoek-zonnepanelen.

³⁹ Ideale hoek zonnepanelen, engie.nl/product-advies/zonnepanelen/orientatie/ideale-hoek-zonnepanelen.

⁴⁰ Zonnepanelen bevestigen, essent.nl/kennisbank/zonnepanelen/hoe-werken-zonnepanelen/zonnepanelen-bevestigen.

⁴¹ Omvormer zonnepanelen, zonnepanelen-brabant.nl/werking-omvormer-zonnepanelen.

⁴² Wat doet een omvormer, zonnefabriek.nl/faq/wat-doet-een-omvormer.

3.2.4. Overig

Naast de hierboven kort omschreven basisonderdelen van een zonnestroominstallatie, bestaan er extra onderdelen die kunnen worden toegevoegd om een zonnestroominstallatie te optimaliseren en de veiligheid en kosteneffectiviteit ervan te ondersteunen. Gedacht kan worden aan power optimizers, batterijen, automatische transferschakelaars en bewakings-/monitoringssystemen. Toepassing van deze extra onderdelen is afhankelijk van de wensen en eisen van de betrokken appartementseigenaars. Zo is het denkbaar dat de VvE een bewakings-/monitoringssysteem als voorwaarde stelt, nu een dergelijk systeem automatisch storingen detecteert en signaleert en snel(ler) opgelost kunnen worden.⁴³

3.3. Algemene aandachtspunten bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie

Nu de technische aspecten van een zonnestroominstallatie op hoofdlijnen zijn besproken, is het goed om nader te bezien welke algemene aandachtspunten spelen bij de plaatsing van een dergelijke installatie. Die algemene aandachtspunten worden vervolgens via empirisch onderzoek getoetst en voor zover relevant geadresseerd in de modelovereenkomst. Op basis van publiekelijk beschikbare (technische) informatie over en praktijksituaties met zonnestroominstallaties spelen esthetiek, brandveiligheid en geluidsoverlast een rol. Deze algemene aandachtspunten worden hieronder nader uitgewerkt. Tegelijkertijd wordt verkend hoe deze algemene aandachtspunten geadresseerd kunnen worden.

3.3.1. *Esthetiek*

- a. Visuele impact op het dak: Zonnepanelen worden vaak als onaantrekkelijk beschouwd vanwege hun opvallende en soms storende uiterlijk, met name bij traditionele opbouwpanelen die een rechthoekige, blauwe of zwarte structuur vormen op het dak.⁴⁴
- b. Mismatch met architectuur: Zonnepanelen kunnen de harmonie van het gebouw verstoren, vooral bij oudere of monumentale panden waar de esthetiek van groot belang is.⁴⁵
- c. Zichtbare bekabeling: Installatie kan leiden tot zichtbare kabels en andere technische componenten, wat als slordig of storend wordt ervaren.⁴⁶
- d. Reflectie en lichtweerkaatsing: Reflectie van zonlicht door zonnepanelen kan als hinderlijk worden ervaren door omwonenden of voorbijgangers.⁴⁷

Deze aandachtspunten kunnen worden ondervangen door een visueel uitgewerkt ontwerp van de gewenste zonnestroominstallatie met de appartementseigenaars te delen, zodat de appartementseigenaars zich daarvan bewust zijn bij besluitvorming in de VvE en niet achteraf bezwaren opwerpen of in het slechtste geval het VvE-besluit ongedaan willen maken. Om te

⁴³ Monitoring en beheer, lens-energie.nl/monitoring-en-beheer.

⁴⁴ De voor- en nadelen van zonnepanelen en collectoren, wattisduurzaam.nl/5675/energie-opwekken/zonne-energie/overzicht-zonne-energie-de-voor-en-nadelen-van-zonnepanelen-en-collectoren; Esthetische oplossing voor de toekomst, bouwmagazine.nl/nieuws/installatie/15740/in-dak-zonnepanelen-zonnegevels-en-powerwindows-de-esthetische-oplossing-voor-de-toekomst.

⁴⁵ Voordelen en nadelen zonnepanelen, eigenhuis.nl/verduurzamen/zonnepanelen/voordelen-en-nadelen-zonnepanelen; De voor- en nadelen van zonnepanelen en collectoren, wattisduurzaam.nl/5675/energie-opwekken/zonne-energie/overzicht-zonne-energie-de-voor-en-nadelen-van-zonnepanelen-en-collectoren.

⁴⁶ Voordelen en nadelen zonnepanelen, eigenhuis.nl/verduurzamen/zonnepanelen/voordelen-en-nadelen-zonnepanelen.

⁴⁷ Lokale weerstand tegen zonneparken zonneweides niet hier, pointer.kro-ncrv.nl/lokale-weerstand-tegen-zonneparken-zonneweides-niet-hier.

voorkomen dat eventuele toekomstige wijzigingen alsnog tot esthetische bezwaren van een appartementseigenaar leidt, moet worden vastgelegd dat dergelijke wijzigingen moeten passen binnen het visueel uitgewerkte ontwerp.

3.3.2. *Brandveiligheid*

- a. Risico op brand door slechte installatie: Verkeerde installatie kan leiden tot een verhoogd risico op brand, bijvoorbeeld door het niet volgen van montage-instructies, het gebruik van ongeschikte kabels, of slechte verbindingen.⁴⁸
- b. Oververhitting: Zonnepanelen kunnen oververhit raken, wat kan leiden tot brand. Dit risico is vooral aanwezig bij onvoldoende ventilatie achter de zonnepanelen.⁴⁹
- c. Beschadiging: Als zonnepanelen beschadigd zijn, bijvoorbeeld door vallende objecten of extreme weersomstandigheden, kan dat warmteontwikkeling of kortsluiting tot gevolg hebben.⁵⁰
- d. Moeilijkheden bij brandbestrijding: Zonnepanelen kunnen de toegang tot het dak bemoeilijken, wat de brandbestrijding kan hinderen.
- e. Variatie in brandveiligheid: Niet alle zonnepanelen hebben dezelfde brandveiligheidsclassificatie. Sommige panelen, zoals glas-folie panelen, zijn minder brandveilig dan glas-glas panelen.⁵¹

Deze risico's kunnen grotendeels worden geminimaliseerd door professionele installatie, regelmatig onderhoud en het kiezen van hoogwaardige en gecertificeerde zonnepanelen.⁵²

3.3.3. *Geluidsoverlast*

In de praktijk blijkt dat de verschillende onderdelen van een zonnestroominstallatie geluidsoverlast kunnen veroorzaken. Hieronder worden de meest voorkomende oorzaken en verschillende typen geluidsoverlast beschreven.

- a. Omvormergeluid:
 - (i) zoemend geluid door de ventilator in de omvormer;
 - (ii) tikkend geluid bij het opstarten van de omvormer;
 - (iii) brommend geluid door het omvormproces van gelijk- naar wisselspanning; en/of
 - (iv) resonantie/trillingen van de omvormer die worden overgedragen op de muur waarop deze is gemonteerd.⁵³

⁴⁸ Zonnepanelen brandgevaar, eigenhuis.nl/verduurzamen/zonnepanelen/zonnepanelen-brandgevaar; Hoe brandveilig zijn zonnepanelen, dit kunnen we leren van de brand in Arnhem, maxmeldpunt.nl/wonen/hoe-brandveilig-zijn-zonnepanelen-dit-kunnen-we-leren-van-de-brand-in-arnhem.

⁴⁹ Zonnepanelen, brandweer.nl/onderwerpen/zonnepanelen.

⁵⁰ Zonnepanelen brandgevaar, eigenhuis.nl/verduurzamen/zonnepanelen/zonnepanelen-brandgevaar.

⁵¹ Brandveiligheid, solarwatt.nl/kennisbank/brandveiligheid; Brandveiligheid van zonnepanelen, pvsys-tems.nl/brandveiligheid-van-zonnepanelen.

⁵² Zijn zonnepanelen brandgevaarlijk, zonnefabriek.nl/fag/zijn-zonnepanelen-brandgevaarlijk; Hoe brandveilig zijn zonnepanelen, dit kunnen we leren van de brand in Arnhem, maxmeldpunt.nl/wonen/hoe-brandveilig-zijn-zonnepanelen-dit-kunnen-we-leren-van-de-brand-in-arnhem.

- b. Windgeluid:
 - (i) klapperende geluiden bij harde wind, vooral bij onjuiste installatie;
 - (ii) windgeruis door ruimtes tussen panelen en dak, met name bij platte daken; en
 - (iii) lage frequentie trillingen door wind die onder de zonnepanelen komt.⁵⁴
- c. Koelingsgeluid: geluid van koelsystemen voor de zonnepanelen.⁵⁵

De meeste omvormers produceren tussen de 25 en 40 decibel aan geluid, wat vergelijkbaar is met het geluidsniveau in een rustige woonkamer.⁵⁶ Veel van deze geluidsproblemen kunnen worden opgelost of verminderd door correcte installatie, gebruik van trillingsdempers, en het kiezen van een geschikte locatie voor de omvormer(s).

3.4. Tussenconclusie

Een zonnestroominstallatie bestaat minimaal uit een of meer zonnepanelen, een montagesysteem en een of meer omvormers om zonne-energie om te zetten in bruikbare elektriciteit. Uit publiekelijk beschikbare (technische) informatie en de praktijk zijn enkele algemene aandachtspunten afgeleid die opkomen bij het gebruik van deze onderdelen, te weten: (i) esthetiek, (ii) brandveiligheid en (iii) geluidsoverlast. Deze algemene aandachtspunten zijn in dit hoofdstuk nader uitgewerkt, waarbij ook is verkend hoe deze algemene aandachtspunten geadresseerd kunnen worden.

Het volgende hoofdstuk staat stil bij de uitkomsten van de afgenomen interviews en enquêtes en bevat een nadere analyse en duiding van de geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars die opkomen bij een verzoek van een beperkt aantal appartementseigenaars om het dak te gebruiken voor de plaatsing van een zonnestroominstallatie.

⁵³ Geluidsoverlast van een zonnestroomsysteem oorzaken en oplossingen, aabogreentech.nl/zonne-energie/geluidsoverlast-van-een-zonnestroomsysteem-oorzaken-en-oplossingen; Geluid omvormer zonnepanelen, samangroep.nl/kennisbank/geluid-omvormer-zonnepanelen.

⁵⁴ Zonnepanelen en storm, essent.nl/kennisbank/zonnepanelen/hoe-werken-zonnepanelen/zonnepanelen-en-storm; Geluidsoverlast door zonnepanelen op plat dak bij harde wind, community.eigenhuis.nl/zonnepanelen-11/heeft-ijemand-ervaring-met-geluidsoverlast-door-zonnepanelen-op-plat-dak-bij-harde-wind-en-is-er-een-oplossing-1589.

⁵⁵ Het energieleverend geluidsscherm feiten en fabels, alkmaar.nl/duurzaam/actueel/het-energieleverend-geluidsscherm-feiten-en-fabels.

⁵⁶ Geluid pv-omvormer hinderlijk of voorkombaar, installatiejournaal.nl/17479/geluid-pv-omvormer-hinderlijk-of-voorkombaar; 5 geluidsniveaus in decibel, alpine.nl/blogs/advies/5-geluidsniveaus-in-decibel.

4. Geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars

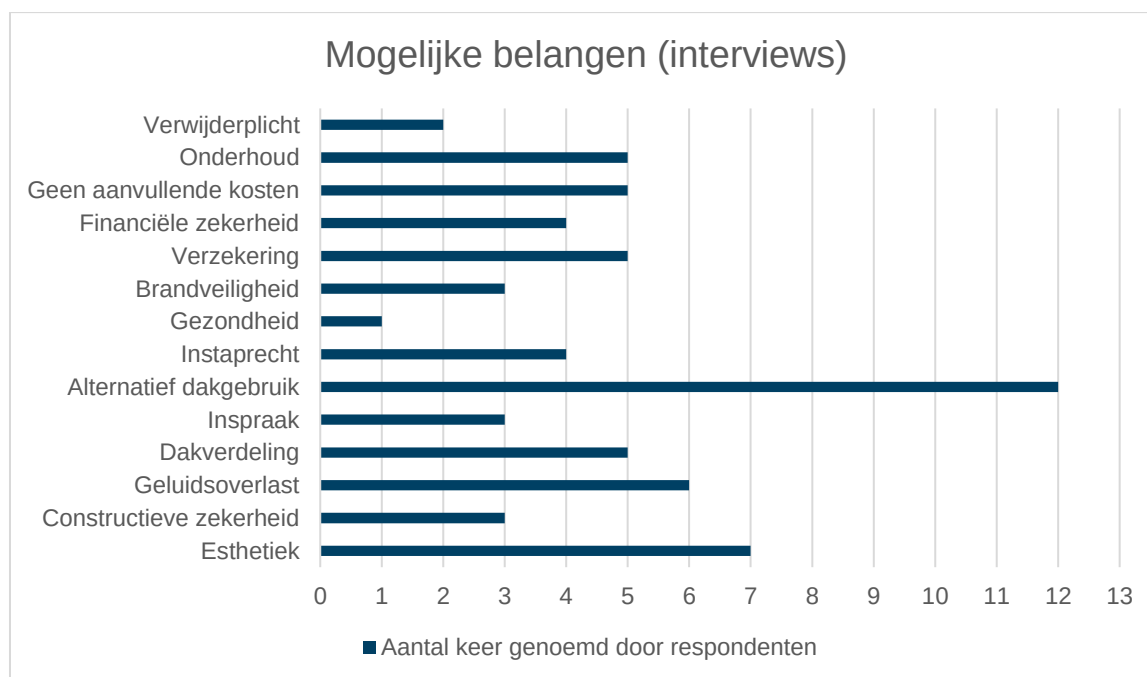
4.1. Inleiding

Om een concreet beeld te krijgen van de mogelijke belangen van appartementseigenaars bij het gebruik van het dak voor de plaatsing van een zonnestroominstallatie, is het van belang om input op te halen bij appartementseigenaars zelf. Om die input enigszins te kunnen structureren zijn allereerst Interviews afgenomen bij verschillende experts respectievelijk praktijkbeoefenaars, om zo nadere inzichten te verkrijgen in veelvoorkomende mogelijke belangen van appartementseigenaars. Vervolgens is via een enquête aan appartementseigenaars gevraagd naar de belangrijkste aandachtspunten en/of voorwaarden voor het verlenen van toestemming voor het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het dak. Tegelijkertijd is getoetst of de in hoofdstuk 3 genoemde algemene aandachtspunten en de in de interviews naar voren gekomen belangen daadwerkelijk een rol spelen in de praktijk en in welke mate. Dit hoofdstuk bevat verder een nadere analyse van de afgenomen interviews en enquêtes, om te komen tot een gedetailleerd overzicht van geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een tussenconclusie, waarin een antwoord wordt geformuleerd op de tweede deelvraag.

4.2. Geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars

4.2.1. *Interviews en enquêtes: analyse*

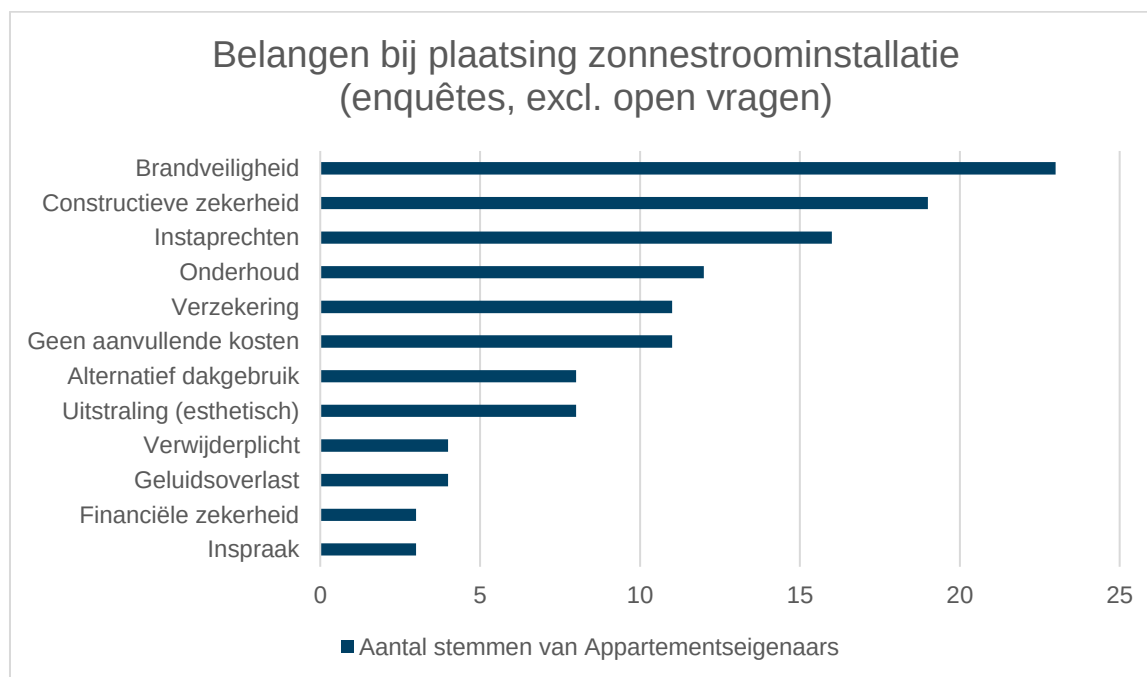
Via de interviews zijn nadere inzichten verkregen in mogelijke belangen van appartementseigenaars door op verschillende manieren aan de respondenten te vragen naar mogelijke knelpunten, bezwaren en/of aandachtspunten van appartementseigenaars in de eigen praktijk. Door de antwoorden te coderen zijn gelijksoortige belangen inzichtelijk en vergelijkbaar gemaakt, op basis waarvan onderstaand overzicht van mogelijke belangen is samengesteld. De grafiek maakt op de y-as de mogelijke belangen (selectieve codes) inzichtelijk en laat op de x-as zien hoe vaak een bepaald belang door de geïnterviewde respondenten is genoemd (in de gegeven antwoorden op de gestelde vragen).



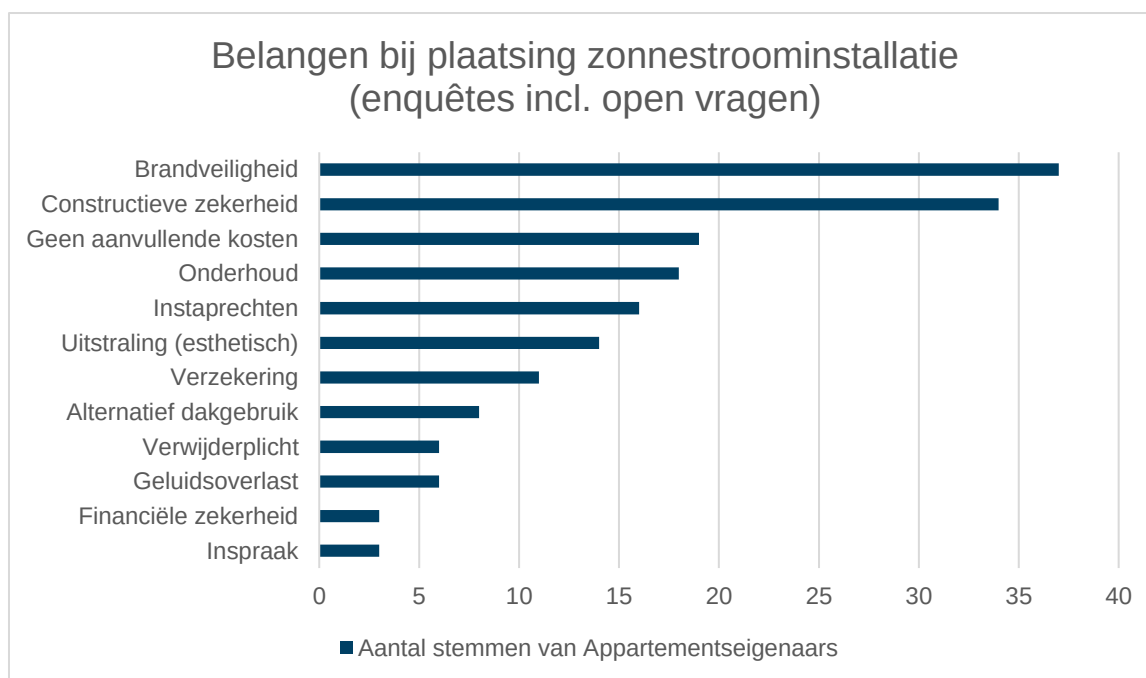
Vervolgens is een enquête verspreid onder verschillende appartementseigenaars. In de enquête zijn de volgende twee (2) mogelijke belangen niet opgenomen in de gesloten meerkeuzevraag:

- a. gezondheid, omdat dit belang slechts één keer is genoemd door een respondent en die respondent daarover het volgende zei "Er was een buurman die geen zonnepanelen wilde vanwege zijn angst voor eventuele straling van zonnepanelen en voor zijn gezondheid. Voor zover ik weet, is dat niet het geval.". Uit eigen onderzoek is eveneens niet gebleken van mogelijke gezondheidsrisico's; en
- b. dakverdeling, omdat dit belang in de praktijk eenvoudig kan worden ondervangen door aan te sluiten bij de in de splitsingsakte opgenomen breukdelen voor verdeling van het beschikbare dakoppervlak.

De overige twaalf (12) mogelijke belangen die tijdens de interviews naar voren zijn gekomen, zijn in de enquête verwerkt als onderdeel van de gesloten vraag (meerkeuze). Op die manier is getracht inzichtelijk te krijgen welke van de mogelijke belangen veelvoorkomend zijn, doordat de appartementseigenaars de vijf (5) voor hen belangrijkste belangen moesten aankruisen uit de lijst. Uit de ontvangen input is onderstaand overzicht van veelvoorkomende belangen samengesteld (in volgorde van belangrijkheid). De grafiek maakt op de y-as de twaalf (12) mogelijke belangen inzichtelijk en laat op de x-as zien hoe vaak een bepaald belang door de respondenten is geselecteerd als antwoord op de gesloten (meerkeuze) vraag.



Wanneer rekening wordt gehouden met de antwoorden van de appartementseigenaars op de open vragen blijkt dat de hierboven samengestelde lijst enkele verschuivingen laat zien. Aan een door een appartementseigenaar genoemd belang als antwoord op een open vraag is een zwaarder gewicht toegekend, door dat belang dubbel mee te tellen in het aantal stemmen. De grafiek kent eenzelfde opbouw en weergave als de vorige grafiek.



4.2.2. *Duiding van geïdentificeerde belangen*

Hieronder worden de geïdentificeerde belangen, op volgorde van belangrijkheid, nader beschreven aan de hand van de antwoorden die zijn gegeven tijdens de diepte-interviews en/of op de open vragen van de enquête. Waar nodig voor verdere duiding is aanvullend deskresearch gedaan en een beroep gedaan op de juridische expertise en praktijkervaring van (de medewerk(st)ers van) het advocaten- en notariskantoor Houthoff. Aan dat laatste is invulling gegeven door in gesprek met verschillende daartoe gespecialiseerde juristen op zoek te gaan naar de vermoedelijke ratio van genoemde belangen op basis van praktijkervaringen. De betreffende juristen zijn allemaal gespecialiseerd in vastgoedrecht, variërend van het contractenrecht (voor het ontwerpen van werkbare, duidelijke en in de praktijk vermoedelijk geaccepteerde modelbepalingen) tot het goederenrecht (om te komen tot modelbepalingen die passen binnen de rechtsfiguur van het appartementsrecht).

Om de betrouwbaarheid van de verkregen input te vergroten, is alleen gesproken met juristen die aantoonbare ervaring hebben met VvE's (bijvoorbeeld in de vorm van het begeleiden van VvE's bij besluitvorming over het vervangen van installaties of het wijzigen van de splitsingsakte) en de plaatsing van zonnestroominstallaties (bijvoorbeeld als adviseur van exploitanten van zonnepaneleninstallaties en *energy (as a) service company's*). Hoewel dat laatste niet een-op-een aansluit bij dit onderzoek, is uit de gesprekken gebleken dat dergelijke partijen een aantal gelijksoortige belangen hebben als de appartementseigenaars. De verkregen inzichten zijn dan ook behulpzaam voor de verdere duiding van de geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars.

Onder andere op basis van de in deze paragraaf verkregen inzichten worden in hoofdstuk 7 modelbepalingen voorgesteld (inclusief toelichting), waarmee getracht wordt elk van de geïdentificeerde en nader beschreven belangen te adresseren.

Brandveiligheid

Zoals in paragraaf 3.3.2 besproken moet bij de installatie van een zonnestroominstallatie rekening worden gehouden met mogelijke brandveiligheidsrisico's. Dat dit ook daadwerkelijk speelt onder appartementseigenaars blijkt uit het feit dat 23 van de 25 (92%) respondenten hebben gestemd op het belang "brandveiligheid". Ook tijdens de interviews is meermaals naar voren gebracht dat er "aandacht *moet zijn* [cursivering A-BV] voor brandveiligheid". Het is voor appartementseigenaars van groot belang dat de kans op het zich daadwerkelijk voordoen van een dergelijk risico zo minimaal als mogelijk is. Dat brandveiligheidsrisico's niet alleen theoretische risico's zijn, blijkt helaas meermaals per jaar uit het nieuws.⁵⁷

Constructieve zekerheid

Veiligheid boven alles is een veelgehoorde uitspraak. Het plaatsen van een zonnestroominstallatie moet geen gevaar opleveren voor het gebouw, de gebruikers en/of andere derden (zoals voorbijgangers). Naast brandveiligheid is constructieve zekerheid voor appartementseigenaars van wezenlijk belang; maar liefst 19 van de 25 (76%) van de respondenten hebben op het belang "constructieve veiligheid" gestemd. Verder blijkt dit belang uit het volgende antwoord van een respondent op de eerste open vraag: "Dat de dak constructie er niet onder lijdt [...]". Daarnaast is tijdens een interview benadrukt "dat alles goed, bouwtechnisch en constructief afgeschermd is. Dat is heel belangrijk.". Een zonnestroominstallatie zorgt voor extra gewicht op het dak, bestaande uit permanente belasting (de zonnestroominstallatie als zodanig) en veranderlijke belasting (bijvoorbeeld wind- of sneeuwbelasting). Het dak en de dakconstructie moeten geschikt zijn voor deze extra dakbelasting.

Geen aanvullende kosten

Voor veel appartementseigenaars is het van belang dat zij niet geconfronteerd worden met aanvullende kosten (zoals hogere verzekeringspremies of onderhoudskosten) als zij besluiten om een (of meer) mede-appartementseigenaar(s) toestemming te verlenen een zonnestroominstallatie aan te leggen. Als rekening wordt gehouden met de antwoorden op de open vragen staat dit belang op de derde plaats van meest voorkomende belangen. Uit de enquêtes volgt onder meer dat het belang erin is gelegen dat de appartementseigenaars "Gezamenlijk eens over kostenverdeling plaatsen maar ook daarna m.b.t. onderhoud e.d.". Tijdens een interview is ook expliciet naar voren gebracht dat het "niet logisch *is* [cursivering A-BV] dat degene die geen zonnepanelen heeft, daar (*lees: onderhoud*) [cursivering A-BV] ook aan meebetaalt". Uit eigen praktijkervaring blijkt dat dit belang een rol speelt gedurende de periode dat een appartementseigenaar niet meeprofiteert van de zonnestroominstallatie, wat logisch en redelijk is.

Onderhoud

Er kan onduidelijkheid bestaan over de complexiteit en frequentie van onderhoud van de zonnestroominstallatie zelf. Vereist onderhoud van een zonnestroominstallatie specialistische kennis? En hoe vaak moet een zonnestroominstallatie eigenlijk worden onderhouden? Dit laatste punt kan voornamelijk een thema zijn voor appartementseigenaars die rechtstreeks onder het dak wonen of van wie medewerking vereist is (bijvoorbeeld omdat daktoegang alleen mogelijk is via een beperkt aantal appartementen). Zo is een van de antwoorden op de eerste open vraag in de enquête dat een appartementseigenaar vooral "weinig gedoe met het plaatsen/onderhoud" wenst. Dat zal in de regel het geval zijn, nu in een interview naar voren

⁵⁷ Schuur vliegt in brand door omvormer zonnepanelen, westlanders.nu/nieuws/schuur-vlieg-in-brand-door-omvormer-zonnepanelen.

kwam dat "zonnepanelen normaal gesproken 25 jaar mee *gaan* [cursivering AB-V]". Tegelijkertijd werd opgemerkt dat "er [...] ook onderhoud in *kan* [cursivering AB-V] zitten. Dus als er een storing optreedt, moet een storingsmonteur op locatie [...] komen om de boel door te meten en eventuele materialen te vervangen".

Niet alleen moet de zonnestroominstallatie zelf worden onderhouden, het plaatsen ervan heeft mogelijk ook gevolgen voor ander onderhoud aan het appartementencomplex (met name aan het dak). Zo kunnen zonnepanelen de toegang tot het dak voor onderhoud bemoeilijken, wat verhoogde onderhoudskosten tot gevolg kan hebben. Daarnaast bestaat de angst dat er door plaatsing van een zonnestroominstallatie schade ontstaat aan het dak, met alle (lekkage) gevolgen van dien. Dat dit een belang is van een appartementseigenaar, blijkt onder meer uit het volgende antwoord op de eerste open vraag in de enquête: "Dat de aanwezigheid van zonnepanelen en bijbehorende installatie het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen niet belemmert of duurder maakt."

Instaprechten

Uit de interviews is naar voren gekomen dat er aandacht moet zijn voor instaprechten van appartementseigenaars die niet direct mee willen of kunnen doen. Zo gaf een van de respondenten aan dat "het als VvE heel belangrijk *is* [cursivering AB-V] om te realiseren: als we nu die toestemming *om het dak te gebruiken* [cursivering AB-V] gaan geven, wat houden we dan over? Hoe gaat dat in de toekomst als er nog meer mensen zonnepanelen neer willen gaan leggen?". In de enquête heeft 64% van de appartementseigenaars aangegeven dat een instaprecht belangrijk is (in de enquête is het instaprecht als volgt toegelicht: 'zodat u later zelf ook zonnepanelen kunt plaatsen of gebruiken'). Het geval kan zich voordoen dat bepaalde appartementseigenaars op het moment dat een andere appartementseigenaar het verzoek doet om een zonnestroominstallatie te plaatsen, onvoldoende financiële middelen beschikbaar hebben om direct mee te doen. Voor die appartementseigenaars moet het mogelijk zijn om op een later moment alsnog te besluiten om aan te sluiten op de zonnestroominstallatie (al dan niet door uitbreiding ervan, voor zover dat mogelijk is) en alsdan tenminste de geprognosticeerde energieopbrengst naar rato van zijn breukdeel ontvangt. Tegelijkertijd moet voldoende rekening gehouden worden met de belangen en (financiële) investeringen van de aanleggende appartementseigenaar(s).

Esthetiek/uitstraling

Zoals in paragraaf 3.3.1 besproken moet bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie om meerdere redenen rekening worden gehouden met de esthetische aspecten ervan. Het plaatsen van een zonnestroominstallatie kan het aanzicht van een gebouw verstoren. In meerdere interviews kwam dit als belang van appartementseigenaars naar voren: "Het hangt er vanaf hoe het eruit ziet, [...] je hebt ook mensen die vinden dat het complex er dan niet meer mooi uitziet." en "[...] sommigen het lelijk vinden.". Ook in de enquête is esthetiek door een appartementseigenaar benoemd als belangrijk aandachtspunt genoemd als antwoord op de eerste open vraag: "aanzicht installatie (esthetisch)". Naast de visuele impact en mogelijke klachten van omwonenden of voorbijgangers, kan dit wellicht ook van invloed zijn op de waardering van het gebouw.

Verzekering

Voorafgaand aan de plaatsing van een zonnestroominstallatie kunnen ook enkele vragen opkomen over de verzekeringssituatie. Zo is tijdens een interview opgemerkt "Dat het verzekeringstechnisch goed geregeld *moet zijn* [cursivering AB-V]. Dat als er schades zijn, in wat

voor vorm dan ook, de VvE daar niet aansprakelijk gesteld wordt.". Bijvoorbeeld de verzekering van de installateur die wordt ingeschakeld om de zonnestroominstallatie te plaatsen (voor het geval tijdens plaatsing schade aan het gebouw wordt veroorzaakt). Daarnaast kan de plaatsing van een zonnestroominstallatie gevolgen hebben voor de opstalverzekering die door de VvE is afgesloten. Het is de vraag of de zonnestroominstallatie gedekt is onder de bestaande opstalverzekering, plaatsing ervan tot extra verplichtingen leidt voor de VvE en/of een dergelijke installatie enige impact heeft op de verzekeringsdekking en verschuldigde premies. Een van de appartementseigenaars was in de enquête duidelijk: "[...] dat de eigenaar van de panelen aansprakelijk is als ze schade veroorzaken."

Alternatief dakgebruik

Het dak van een appartementencomplex kent een vast en vaak beperkt oppervlak. Afhankelijk van de grootte van de te plaatsen zonnestroominstallatie is er geen tot beperkte ruimte over voor alternatief gebruik van het dak (zoals voor een dakterras, -tuin en/of opbouw of andere installaties (zoals een airco)) door andere appartementseigenaars. In de interviews is dit belang op verschillende manieren naar voren gekomen: "Het is belangrijk dat je erover nadenkt dat als wij het dak gaan verdelen voor zonnepanelen, dat we ruimte reserveren of direct ook het dakterras maken [...]" en "Het is goed als je samen tot een beslissing komt om twee/derde van het dak te gebruiken voor zonnepanelen en een/derde voor recreatie, zoals een dakterras of jacuzzi [...]" en "[...] dat er airconditioning units op het dak moeten komen vanwege extreme hitte in de zomer.". Dat dit niet alleen een mogelijk belang is, blijkt wel uit de afgenomen enquêtes: 32% van de appartementseigenaars heeft aangegeven dat inperking van het dakgebruik een belangrijk aandachtspunt is. Daarnaast is als antwoord op de eerste open vraag door een appartementseigenaar opgemerkt dat het van belang is "dat zeker wordt gesteld dat dit *plaatsing van zonnepanelen* [cursivering AB-V] niet tot beperkingen in de toekomst leidt."

Geluidsoverlast

Zoals in paragraaf 3.3.3 besproken kunnen onderdelen van een zonnestroominstallatie verschillende vormen van geluidsoverlast veroorzaken. Zo kunnen omvormers bijvoorbeeld tikkende of zoemende geluiden maken en daarmee geluidsoverlast veroorzaken voor een of meer appartementseigenaars. Dit kan met name hinderlijk zijn voor de appartementseigenaar(s) die direct onder het dak wonen. Ook in een interview is dit opgemerkt als belang: "De panelen maken lawaai wanneer er een omvormer onder zit, omdat deze trillingen veroorzaakt. Sommige mensen hebben een goed gehoor en kunnen dit horen. De wind kan er onderdoor gaan, waardoor dit geluid kan maken.". Het voorkomen dan wel beperken van geluidsoverlast is niet alleen wenselijk vanuit de gedachte 'beter een goede buur dan een verre vriend' of versoepeling van het besluitvormingsproces binnen de VvE, maar het voorkomt ook mogelijke onrechtmatige hinder bij mede-appartementseigenaars of omwonenden.

Verwijderplicht

Voor een aantal appartementseigenaars is het wenselijk om een bepaalde mate van controle en zekerheid te hebben over het dakgebruik. Zo is in de enquête op de tweede open vraag door een appartementseigenaar geantwoord: "Als in de toekomst andere energievoorzieningen mogelijk zijn op het dak, die aanmerkelijk meer opbrengst én een gelijkmatigere opbrengst (ten behoeve van alle eigenaars) kunnen genereren, dan moeten de eigenaars altijd daarvoor kunnen kiezen en zullen de zonnepanelen moeten worden verwijderd.". Daarnaast is het ook niet wenselijk dat de VvE zich geconfronteerd ziet met extra (financiële) verplichtingen door de aanwezigheid van een zonnestroominstallatie, zeker niet in geval van onder-

houd of als blijkt van een gevaarlijke situatie (bijvoorbeeld bij gebrekkig onderhoud aan de zonnestroominstallatie). In die gevallen moet de VvE de appartementseigenaar(s) die in de gelegenheid is gesteld om (een gedeelte van) het dak te gebruiken kunnen dwingen om de benodigde delen van de zonnestroominstallatie te verwijderen. Dit kwam ook naar voren in een interview: "Als er onderhoud plaatsvindt aan het dak, dat gemeenschappelijk is, dat dan de desbetreffende eigenaren opdraaien voor het verwijderen et cetera van hun zonnepanelen.". Daarnaast volgt uit de enquête dat de verwijderplicht voor 16% van de appartementseigenaars een belangrijk aandachtspunt is.

Inspraak

Appartementseigenaars kunnen het om meerdere redenen wenselijk vinden om inspraak te hebben op het legplan en de toe te passen onderdelen. Dit kan ingegeven zijn vanuit (i) esthetische overwegingen (zie ook paragraaf 3.3.1), (ii) technische compatibiliteit met bestaande installaties (zoals een antenne), (iii) veiligheid en kwaliteit en/of (iv) uniformiteit (gestandaardiseerde aanpak). Daarnaast speelt de optimale opstelling van de zonnepanelen een rol, zo gaf een appartementseigenaar het volgende antwoord op de eerste open vraag van de enquête: "optimale opbrengst (plaatsing)". Dit is overigens ook relevant gezien de hierboven genoemde instaprechten. Een zonnestroominstallatie op een plat dak rendert optimaal als de zonnepanelen worden geplaatst met een hellingshoek van 35 graden.⁵⁸ Daarnaast is ook de oriëntatie van de zonnepanelen van belang, nu de meeste zonuren in een jaar vanuit het zuiden komen. Verder kan het zo zijn dat bepaalde delen van het dak last hebben van schaduwval door omliggende gebouwen of bomen waar rekening mee moet worden gehouden. Op grond van de enquête lijkt dit belang beperkt: slechts 12% van de appartementseigenaars heeft dit belang aangemerkt als belangrijk aandachtspunt.

Financiële zekerheid

Over vrijwel alle geïdentificeerde belangen zijn nadere afspraken te maken die voor de betrokken appartementseigenaars voldoende houvast bieden. Tegelijkertijd kan de vraag opkomen wat die afspraken op papier waard zijn, bijvoorbeeld in het geval dat de aanleggende appartementseigenaar die afspraken niet (volledig) nakomt (ondanks meerdere verzoeken daartoe vanuit de VvE). In dat geval zal de VvE actie moeten ondernemen om verdere problemen te voorkomen en vermoedelijk kosten maken (bijvoorbeeld voor het laten verwijderen van de zonnestroominstallatie door een derde). Om die mogelijke financiële last bij de VvE weg te nemen, kan de VvE financiële zekerheid verlangen. In de praktijk lijkt dit van ondergeschikt belang, nu slechts 12% van de appartementseigenaars in de enquête heeft aangegeven dat dit een belangrijk aandachtspunt is.

4.3. Tussenconclusie

Tijdens de afgenomen interviews zijn een aantal mogelijke belangen van appartementseigenaars naar voren gekomen die kunnen opspelen bij het in gebruik geven van het dak aan een of meer andere appartementseigenaars. Vervolgens is via een enquête aan een aantal appartementseigenaars gevraagd naar belangrijke aandachtspunten en belangen. Tegelijkertijd is de mate van belangrijkheid van de uit de interviews naar voren gekomen belangen getoetst, door aan appartementseigenaars te vragen om een selectie van de vijf voor hen belangrijkste belangen. Daarnaast is gebleken dat de in hoofdstuk 3 genoemde algemene aandachtspunten ook in de praktijk daadwerkelijk een rol spelen. Dit alles resulteert in een lijst

⁵⁸ Zonnepanelen op plat dak, essent.nl/zonnepanelen/zonnepanelen-plat-dak.

van twaalf (12) geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars, die in dit hoofdstuk nader omschreven en geduid zijn.

Nu duidelijk is geworden met welke belangen rekening moet worden gehouden, zal het volgende hoofdstuk dieper ingaan op het juridische raamwerk van een splitsing in appartementsrechten en eventuele juridische aandachtspunten bij het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte. Op basis van die inzichten wordt (onder meer) duidelijk waaraan een modelovereenkomst minimaal moet voldoen om juridisch houdbaar te zijn.

5. Het juridische raamwerk van een splitsing in appartementsrechten en aandachtspunten bij het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van bestaande literatuur, jurisprudentie en wetgeving in meer detail stilgestaan bij het juridische raamwerk van een splitsing in appartementsrechten. Zo wordt inzichtelijk wat de juridische gevolgen zijn van een splitsing in appartementsrechten, wanneer een gebouwdeel privé of gemeenschappelijk is (en wat op hoofdlijnen de gevolgen daarvan zijn) en wat dit betekent voor het beheer ervan. Daarbij wordt specifiek ingegaan op mogelijke juridische beperkingen en/of aandachtspunten bij het in gebruik geven van een gemeenschappelijk gedeelte van een appartementencomplex en het daartoe benodigde VvE-besluit. Deze bevindingen worden later in dit onderzoek gebruikt bij het opstellen van modelbepalingen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een tussenconclusie, waarin een antwoord wordt geformuleerd op de derde, vierde en vijfde deelvraag.

5.2. Het juridische raamwerk van een splitsing in appartementsrechten

5.2.1. *Het appartementsrecht*

Sinds 1 december 1952 kent het Nederlandse rechtstelsel de rechtsfiguur van het appartementsrecht.⁵⁹ Deze rechtsfiguur is ingevoerd om een instrument te bieden voor het vormgeven van horizontaal gelaagde eigendom.⁶⁰ Dat was (en is) moeilijk vorm te geven, nu de natrekkingsregel in het Nederlands recht zich verzet tegen de eigendom van (gedeelten van) etages.⁶¹

Naast de rechtsfiguur van het appartementsrecht kent het BW een algemene regeling voor mede-eigendom, namelijk de gemeenschap (titel 7 van boek 3 BW). Deze rechtsfiguur biedt de deelgenoten de mogelijkheid om het genot, het gebruik en het beheer van gemeenschappelijke goederen bij overeenkomst te regelen (zie art. 3:168 BW). De wetgever heeft bij de verdere vorming van het appartementsrecht bedoeld aansluiting te zoeken bij deze regeling, zo volgt duidelijk uit de parlementaire geschiedenis.⁶² Het belang hiervan is erin gelegen dat deze aansluiting een nadere invulling kan geven aan de bedoeling van de wetgever en interpretatie van bepaalde wetsartikelen. Hoewel in bijzondere gevallen weleens wordt gekozen voor een (eenvoudige) gemeenschap, blijft het grote voordeel van splitsing in appartementsrechten dat er (i) door de splitsing wettelijk geregelde zakelijke (appartements)rechten ontstaan met een verplicht lidmaatschap van de VvE en (ii) uitgebreide (in de praktijk ontwikkelde) modelreglementen beschikbaar zijn om de onderlinge verhoudingen tussen de appartementseigenaars te regelen.⁶³ Daarnaast kunnen appartementsrechten als een zelfstandig registergoed worden overgedragen en zijn ze voor afzonderlijke hypotheek vatbaar, wat het gebruik in het dagelijks economisch verkeer bevordert.⁶⁴

⁵⁹ Stb. 1951, 571.

⁶⁰ Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/334.

⁶¹ Art. 5:20 lid 1 BW.

⁶² Parl. Gesch. BW Boek 5 1981, p. 376.

⁶³ Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/340 & 342.

⁶⁴ Art. 5:117 lid 1 BW.

De wettelijke regeling over appartementsrechten is opgenomen in titel 9 van boek 5 BW (art. 5:106 e.v. BW) en de afgelopen jaren meermaals gewijzigd. De huidige omschrijving van het appartementsrecht in art. 5:106 lid 4 BW (eerste volzin) luidt als volgt:

"Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt."

Uit de omschrijving volgt dat een appartementseigenaar een aandeel heeft in hetgeen in de splitsing is betrokken. Zo'n aandeel bestaat uit (i) de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een (of meer) bepaald(e) gedeelte(n) die naar hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (de *privégedeelten*) en in de regel uit (ii) het medegebruik van de overige gedeelten (de *gemeenschappelijke gedeelten*) en van de gemeenschappelijke zaken (te denken valt aan losse technische apparatuur). Anders gezegd: een appartementseigenaar heeft een exclusief gebruiksrecht van het *privégedeelte*, dat gekoppeld is aan de mede-eigendom van het gehele gebouw en de daarbij behorende grond.

Een splitsing in appartementsrechten komt tot stand door een daartoe bestemde notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers.⁶⁵ Aan die akte moet een splitsingstekening worden gehecht, waaruit (onder meer) de begrenzing van de *privégedeelten* blijkt. Daarnaast moet die akte op grond van de wet (onder meer) bevatten: (i) een nauwkeurige omschrijving van de *privégedeelten*, (ii) een reglement waarin (onder meer) een regeling over het gebruik, beheer en onderhoud van de *gemeenschappelijke gedeelten* is opgenomen en (iii) de oprichting en statuten van de VvE. Hieronder worden deze drie (3) aspecten nader toegelicht.

5.2.2. *Privégedeelten vs. gemeenschappelijke gedeelten*

Privégedeelten

Wat moet worden verstaan onder 'privégedeelte' volgt uit art. 5:106 lid 4 jo. art. 5:111 sub b BW:

"[...] bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt [...]"

"[...] de akte van splitsing moet inhouden: [...] een nauwkeurige omschrijving van de onderscheiden gedeelten van het gebouw of de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke omschrijving kan plaatsvinden door verwijzing naar de in artikel 109 lid 2 bedoelde tekening, alsmede de vermelding voor elk dier gedeelten, tot welk appartementsrecht de bevoegdheid tot gebruik daarvan behoort."

De begrenzing van een *privégedeelte* volgt dus uit de nauwkeurige omschrijving zoals opgenomen in de splitsingsakte, in combinatie met de daaraan gehechte splitsingstekening. Aandacht voor de begrenzing van een *privégedeelte* is om meerdere redenen van belang. Als een gedeelte van het gebouw onderdeel is van een *privégedeelte*, betekent dit dat de appartementseigenaar – in plaats van zijn (in de regel) met anderen te delen bevoegdheid tot ge-

⁶⁵ Art. 5:109 lid 1 BW.

bruik van de overige gedeelten – een eigen exclusieve bevoegdheid heeft tot gebruik van één specifiek gedeelte. Van de niet aan hem toekomende privégedeelten heeft de betreffende appartementseigenaar geen (mede)gebruiksrecht. Daarnaast heeft dit in de regel tot gevolg dat alle schulden en kosten die betrekking hebben op het privégedeelte (denk aan onderhouds- en vervangingskosten) voor rekening en risico van de betreffende appartementseigenaar komen, waarover hierna meer bij de bespreking van het splitsingsreglement.

Een privégedeelte kan bestaan uit verschillende soorten en typen ruimten, denk aan woningen, parkeerplaatsen, vakantiehuisjes, etc. Bij losstaande vakantiehuisjes spreekt het voor zich dat ieder vakantiehuisje in zijn geheel – inclusief het dak – tot een privégedeelte behoort, maar er zijn gevallen denkbaar waarin dit niet of minder evident is. Het is in de praktijk veelal afhankelijk van de bouwkundige situatie van een gebouw om in de splitsingsakte en -tekening op te nemen of het dak wel of niet tot een privégedeelte behoort. Zo is het denkbaar dat een in appartementsrechten gesplitst gebouw uit verschillende bouwlagen en -hoogtes bestaat, waarbij een bepaald gedeelte van het dak enkel een privégedeelte op maaiveldniveau dient. In een dergelijke situatie kan overwogen worden om dat dak te betrekken bij het betreffende privégedeelte.

Gezien het voorgaande kan het dak als zodanig ook worden vormgegeven als een privégedeelte door het dak (i) in de splitsingsakte nauwkeurig te omschrijven en te bestemmen om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en (ii) visueel inzichtelijk te maken op de daaraan gehechte splitsingstekening; in beginsel is dit bepalend voor de kwalificatie als privégedeelte.⁶⁶ Het gebruik van het dak komt in dit geval uitsluitend toe aan de betreffende appartementseigenaar en die is dan ook zonder meer bevoegd om een zonnestroominstallatie te plaatsen. In de praktijk komen dergelijke constructies vrijwel niet voor, zodat nader bekeken moet worden wat de gevolgen zijn van een gemeenschappelijk dak.

Gemeenschappelijke gedeelten

Het uitgangspunt bij een splitsing in appartementsrechten is dat alle in de splitsing betrokken goederen in de 'appartementengemeenschap' vallen.⁶⁷ Bij een eenvoudige gemeenschap – beheerst door het regime van titel 3.7 BW – is het uitgangspunt dat alle goederen ook bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik. Daar kan in een deelgenotenregeling van worden afgeweken. Bij een splitsing in appartementsrechten is dat anders: daar vereist de wet dat er gedeelten van het gebouw bestemd moeten zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.⁶⁸ Het gevolg hiervan is dat de overige gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, kwalificeren als gemeenschappelijk gedeelte.

In de praktijk wordt weleens de vuistregel gehanteerd dat alles wat op de splitsingstekening niet (met dikke omlijning) als privégedeelte is aangeduid, als gemeenschappelijk gedeelte geldt.⁶⁹ Volgens art. 5:111 onder b BW is bepalend de in de splitsingsakte opgenomen "nauwkeurige omschrijving van de onderscheiden gedeelten van het gebouw of de grond, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt". De splitsingstekening heeft 'slechts' een meer ondersteunende en visualiserende functie. Volgens Verdoes Kleijn kan

⁶⁶ Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/355; Mertens 2006/8.

⁶⁷ Art. 5:106 lid 4 BW; Mertens, in: *GS Zakelijke rechten*, art. 5:106 BW, aant. 2 (online, bijgewerkt 22 augustus 2023).

⁶⁸ Art. 5:106 lid 4 BW.

⁶⁹ Rb. Haarlem 20 april 2012, ECLI:NL:RBHAA:2012:BY6534.

een ruimte die op de tekening als gemeenschappelijk gedeelte is aangeduid (lees: er staat geen appartementsindex in de betreffende ruimte en de ruimte is dun omlijnd), in de splitsingsakte tóch worden bestemd voor het uitsluitend gebruik door een appartementseigenaar.⁷⁰ Dat de nauwkeurige omschrijving in de splitsingsakte leidend is, en niet de splitsingstekening, kan (ook) worden afgeleid uit het laatste gedeelte van de eerste volzin van art. 5:109 lid 2 BW "[...] waarvan *volgens de akte* [cursivering AB-V] het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen." en uit de zinsnede "[...] welke omschrijving *kan* [cursivering AB-V] plaatsvinden door verwijzing naar de in artikel 109 lid 2 bedoelde tekening" van art. 5:111 sub b BW.

Om misverstanden over de kwalificatie ten aanzien van een gemeenschappelijk gedeelte te voorkomen, is in de meeste buitenlandse wetgeving simpelweg een opsomming opgenomen.⁷¹ Het BW kent een dergelijke opsomming niet en laat die kwalificatie over aan de partij die overgaat tot splitsing in appartementsrechten. Zoals gezegd schrijft de wet enkel voor dat de splitsingsakte een nauwkeurige omschrijving van de verschillende privégedeelten van een gebouw of de grond bevat.⁷² Normaal gesproken is het dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw geen (onderdeel van een) privégedeelte. Dat is ook het uitgangspunt in vrijwel alle modelreglementen, waarover meer in paragraaf 5.2.3 hieronder. Dat is in de regel ook logisch, nu het dak vanuit technisch en constructief perspectief nodig is om een gebouw te vormen en af te sluiten en daarnaast dienstbaar is aan meerdere daaronder gelegen privégedeelten; daarmee is het dak van belang voor iedere appartementseigenaar.⁷³ Voor het vervolg van dit onderzoek en bij het opstellen en gebruik van de modelovereenkomst wordt aangenomen dat het dak een gemeenschappelijk gedeelte is, zoals toegelicht in paragraaf 2.2.⁷⁴

5.2.3. *Het (model)splitsingsreglement; gemeenschappelijke gedeelten en verzekeringen*

Zoals hierboven aangestipt, vereist de wet dat de splitsingsakte een reglement bevat waarin (onder meer) een regeling over het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten is opgenomen.⁷⁵ Hoewel het BW geen opsomming kent van gemeenschappelijke gedeelten, kent de Nederlandse praktijk wel het fenomeen van modelreglementen. De wet regelt in art. 5:111 sub d BW dat een verwijzing naar een in de openbare registers ingeschreven modelreglement volstaat om te voldoen aan het wettelijk vereiste splitsingsreglement. Modelreglementen bevatten onder meer regels over het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten. In de praktijk zijn de meest voorkomende modelreglemen-

⁷⁰ Verdoes Kleijn 1991, p. 861 – 862.

⁷¹ Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/354.

⁷² Art. 5:111 sub b BW.

⁷³ Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/343 & 355.

⁷⁴ In de praktijk komt het weleens voor dat onduidelijk is of bepaalde gedeelten tot de privégedeelten of de gemeenschappelijke gedeelten behoren. De Hoge Raad heeft in zijn arrest van HR 1 november 2013 (ECLI:NL:HR:2013:1078) bepaald dat voor de vraag of een gedeelte tot een privégedeelte of een gemeenschappelijk gedeelte behoort, bepalend is wat is vastgelegd in de splitsingsstukken (te weten: de notariële splitsingsakte en de daaraan gehechte splitsingstekening). Als verschillende uitleg van deze stukken mogelijk is, dan is de bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan bepalend. Deze bedoeling moet naar objectieve maatstaven worden afgeleid uit de omschrijving in de splitsingsakte van de onderscheiden gedeelten van het gebouw en uit de daaraan gehechte splitsingstekening, dit alles in het licht van de gehele inhoud van de akte en de tekening. De rechtszekerheid vereist dat voor de vaststelling van hetgeen tot een privégedeelte of tot een gemeenschappelijk gedeelte behoort, slechts gekeken mag worden naar de gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar zijn.

⁷⁵ Art. 5:112 lid 1 sub c BW.

ten die van 1973, 1983, 1992, 2006 en 2017 zoals door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) in samenspraak met verschillende organisaties (zoals banken en verzekeraars) opgesteld.⁷⁶ Voor kleine VvE's is op particulier initiatief in 2021 een speciaal modelreglement opgesteld, gebaseerd op het modelreglement van 2017.⁷⁷ Nu dit onderzoek tot doel heeft om tot een breed inzetbare modelovereenkomst te komen, ligt de focus in dit onderzoek op de meest voorkomende modelreglementen van de KNB.

Om discussies over het zijn van privé of gemeenschappelijk gedeelte zoveel als mogelijk voor te zijn, is in de modelreglementen aangegeven welke gedeelten en zaken als gemeenschappelijk moeten worden beschouwd (waarbij ook de splitsingstekening van groot belang is). In oudere modelreglementen is bepaald dat bij twijfel de VvE beslist. Dat is vanuit praktisch perspectief een nuttige bepaling, waarbij tegelijkertijd de vraag opkomt hoe deze bepaling zich verhoudt tot de hiervoor beschreven en door de Hoge Raad voorgeschreven objectieve uitleg.⁷⁸ Uit lagere rechtspraak blijkt dat de VvE deze bevoegdheid niet toekomt, nu een objectieve uitleg van de splitsingsstukken steeds bepalend is en daarmee strijdige besluiten op grond van art. 2:14 BW nietig zijn (vanwege strijd met de splitsingsakte).⁷⁹

MR (jaar)	Dak gemeenschappelijk?	Mag VvE besluiten bij twijfel over gemeen- schappelijkheid dak?	Stemratio
1973	✓ (art. 2 sub a)	✓ (art. 3)	volstrekte meerderheid (art. 36 lid 1)
1983	✓ (art. 9 lid 1 sub a)	✓ (art. 10)	volstrekte meerderheid (art. 37 lid 1)
1992	✓ (art. 9 lid 1 sub a)	✓ (art. 10)	volstrekte meerderheid (art. 37 lid 1)
2006	✓ (art. 17 lid 1 sub a)	✓ (art. 18)	volstrekte meerderheid (art. 50 lid 1)
2017	✓ (art. 11 lid 1 sub a)	✗ (art. 11 lid 3 > art. 22)	n.v.t.
Kleine VvE's 2021	✗ (art. 8 > splitsingsakte)	n.v.t.	n.v.t.

⁷⁶ Wat is een modelreglement van een VvE?, wooninfo.nl/nieuws/2021/05/wat-is-een-modelreglement-van-een-vve.

⁷⁷ Zie Samenvatting Modelreglement Kleine VvE's, p. 1.

⁷⁸ Dijkman-Derkman & Rozeboom 2014.

⁷⁹ Rb. Den Haag 20 juli 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:7191.

De modelreglementen 1972, 1983, 1992, 2006 en 2017 nemen allemaal tot uitgangspunt dat het dak gemeenschappelijk is. Daarnaast bevatten de modelreglementen van 1972, 1983, 1992 en 2006 allen de regeling dat bij twijfel de VvE (in beginsel) besluit bij volstreekte meerderheid (50 + 1). De modelreglementen 2017 en 2021 bevatten een dergelijke regeling niet; MR 2017 sluit in artikel 22 zelfs expliciet aan bij de in voetnoot 74 beschreven uitlegregel van de Hoge Raad. Voor zover sprake kan zijn van twijfel (omdat het dak niet is genoemd als gemeenschappelijk gedeelte), zal men naar verwachting – gezien de functie van het dak als zodanig – vrijwel altijd besluiten dat het dak gemeenschappelijk is. Op die manier houden alle appartementseigenaars een vorm van controle over het dak en evengoed zal er niet snel een appartementseigenaar zijn die alle met het dak gemoeide kosten wenst te dragen. Hoewel een dergelijk VvE-besluit nietig is, is de uiteindelijke kwalificatie van het dak vermoedelijk hetzelfde; hoe realistisch is het dat een splitsende partij de bedoeling heeft gehad om een dak niet gemeenschappelijk te laten zijn en tegelijkertijd het dak niet expliciet tot privégedeelte heeft bestemd in de akte en/of splitsingstekening? Daarnaast lijkt het – gezien de functie van het dak als zodanig – in vrijwel alle gevallen niet onredelijk tegenover de appartementseigenaars om het dak als gemeenschappelijk te kwalificeren.

De wet vereist ook dat het splitsingsreglement een regeling bevat over welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen.⁸⁰ Op dit punt is het onderscheid tussen gemeenschappelijke gedeelten en privégedeelten in de praktijk van groot belang, aangezien dat bepalend is voor wie de kosten van het betreffende gedeelte moet dragen. In alle modelreglementen (met uitzondering van het speciale modelreglement voor kleine VvE's uit 2021) worden de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw apart benoemd en tegelijkertijd bepaald dat iedere appartementseigenaar naar rato van zijn breukdeel gehouden is bij te dragen in vorenbedoelde schulden en kosten.⁸¹

Gezien het voorgaande en (exotische) uitzonderingssituaties daargelaten (dat (een gedeelte van) het dak een privégedeelte betreft), wordt voor het verdere onderzoek tot uitgangspunt genomen dat het gehele dak een gemeenschappelijk gedeelte betreft. Dat heeft tot gevolg dat het dak beheerd wordt door de VvE en de VvE bevoegd is om regels te stellen omtrent het gebruik ervan (binnen de grenzen van de splitsingsakte en het BW), waarover hierna meer.⁸² Het staat een individuele appartementseigenaar dus niet 'zomaar' vrij om op het dak – bijvoorbeeld direct boven zijn privégedeelte – een zonnestroominstallatie aan te (laten) brengen.⁸³

Naast de kwalificatie van het dak regelt het (model)splitsingsreglement (ter uitvoering van het bepaalde in artikel 5:136 BW) ook wie verplicht is om het gebouw te verzekeren en welke verzekeringen in ieder geval moeten worden afgesloten. Alle modelreglementen bepalen dat het bestuur van de VvE verplicht is om (i) het gebouw te verzekeren bij één of meer door de VvE aan te wijzen verzekeraars tegen water, storm, brand en ontploffingsschade (beter bekend als de opstalverzekering) en (ii) een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de VvE en voor de appartementseigenaars als zodanig

⁸⁰ Art. 5:112 lid 1 sub a BW.

⁸¹ Zie bijvoorbeeld art. 2 lid 3 MR 1992 en art. 8 MR 2006.

⁸² Art. 5:126 lid 1 BW en art. 5:128 lid 1 BW.

⁸³ Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/464; Vegter 2012, p. 29.

(de aansprakelijkheidsverzekering).⁸⁴ De verschuldigde premies komen op grond van de modelreglementen voor rekening en risico van de gezamenlijke appartementseigenaars.⁸⁵

Opstalverzekering

Als door de VvE wordt besloten om een zonnestroominstallatie te plaatsen ten behoeve van de gemeenschappelijke gedeelten, dan valt die installatie hoogstwaarschijnlijk onder de afgesloten opstalverzekering. Normaal gesproken dekt een opstalverzekering schade aan alle gemeenschappelijke gedeelten en zaken.⁸⁶ Het is goed om dit tijdig met de verzekeraar af te stemmen en op de polis te laten aantekenen dat de zonnestroominstallatie verzekerd is. In de praktijk komt het voor dat verzekeraars als voorwaarde een periodieke onafhankelijke Scope 12 keuring verplicht stellen (zie uitgebreider paragraaf 6.2.1 en 6.2.5). De hiermee gemoeide kosten en de eventuele premieverhoging komen in een dergelijk scenario voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars.

Bij het plaatsen van een zonnestroominstallatie door een beperkt aantal eigenaars is dit hoogstwaarschijnlijk anders. In een dergelijk geval valt de zonnestroominstallatie onder het zogenaamde 'eigenaarsbelang', dat meestal niet of zeer beperkt is gedekt onder de standaard opstalverzekering.⁸⁷ Als er schade ontstaat aan de zonnestroominstallatie of aan het gebouw als gevolg van (i) de aanwezigheid van en/of (ii) schade aan de zonnestroominstallatie, komen de hiermee gemoeide (herstel)kosten voor rekening en risico van de betreffende appartementseigenaars. In de praktijk bestaat de mogelijkheid voor de VvE om het eigenaarsbelang mee te nemen als onderdeel van de opstalverzekering, zodat alle appartementseigenaars aanvullend verzekerd zijn. Dit leidt vermoedelijk in alle gevallen tot een verhoogde premie, waardoor de kans groot is dat niet alle appartementseigenaars bereid zijn om hiermee in te stemmen (simpelweg omdat zij geen dure aanpassingen hebben gedaan (lees: zij doen (nog) niet mee met de zonnestroominstallatie) of een afdoende inboedelverzekering hebben afgesloten). Als alternatief kan voorgesteld worden dat de eventuele premieverhoging voor rekening is van de betreffende appartementseigenaars.⁸⁸ In de gevallen dat het voorgaande niet mogelijk is, zullen de betreffende appartementseigenaars veelal besluiten om individueel het eigenaarsbelang aanvullend te verzekeren. Gezien de mogelijke financiële gevolgen van het ontbreken van een dergelijke verzekering, is het voor de VvE en de overige appartementseigenaars van belang dat die daadwerkelijk wordt afgesloten.

Aansprakelijkheidsverzekering

Daarnaast is het van belang om aandacht te hebben voor de aansprakelijkheidsverzekering. Op grond van het bepaalde in artikel 6:174 BW is de bezitter van een opstal aansprakelijk als iemand schade lijdt als gevolg van een gebrek aan de opstal. Stel dat een gemonteerd zonnepaneel van het dak valt en schade veroorzaakt. Zo'n zonnepaneel hoort niet van het dak te vallen en daarmee is de zonnestroominstallatie gebrekkig. De bezitter van de zonnestroom-

⁸⁴ Art. 5:112 lid 1 sub d BW en art. 26 lid 1 MR 1973, art. 8 lid 1 MR 1983, art. 8 lid 1 MR 1992, art. 15 lid 1 MR 2006, art. 19 lid 1 MR 2017 en art. 12 lid 1 MR 2021.

⁸⁵ Zie bijvoorbeeld art. 3 sub f MR 1992 en art. 9 lid 1 sub f MR 2006.

⁸⁶ Zie bijvoorbeeld centraalbeheer.nl/zakelijk/vve-verzekering/opstal.

⁸⁷ vvebelang.nl/nieuws/vve-taxatie-scan.

⁸⁸ Vgl. art. 5:119 lid 2 BW. Daarnaast lijkt dit slechts een serieus alternatief als de extra premies die verschuldigd worden lager zijn dan wanneer de betreffende appartementseigenaars individueel het eigenaarsbelang laten verzekeren.

installatie is op grond van artikel 6:174 BW aansprakelijk en verplicht de schade te vergoeden. Iemand die een goed voor zichzelf houdt is bezitter en de wet neemt tot uitgangspunt dat wie een goed houdt, wordt vermoed dit voor zichzelf te houden.⁸⁹ Daarnaast regelt de wet dat degene die in de openbare registers als eigenaar van de opstal of van de grond staat ingeschreven, vermoed wordt de bezitter van de opstal te zijn.⁹⁰ Door natrekking zal de zonnestroominstallatie vermoedelijk eigendom worden van de gezamenlijke appartementseigenaars en daarnaast staan zij als eigenaars van het appartementencomplex in de openbare registers ingeschreven.

Op basis van deze vermoedens kan gesteld worden dat de gezamenlijke eigenaars of de VvE als bezitter aangemerkt moet(en) worden. Onzeker is of in die gevallen schade door (een onderdeel van) de zonnestroominstallatie ook gedekt is onder de door het bestuur van de VvE afgesloten aansprakelijkheidsverzekering, nu dit afhangt van het antwoord op de vraag door en ten behoeve van wie of wat de zonnestroominstallatie is geplaatst en wordt gebruikt. Als de zonnestroominstallatie is geplaatst door de VvE en wordt gebruikt ten behoeve van de gezamenlijke appartementseigenaars (bijvoorbeeld voor de liften), dan zullen de wettelijke vermoedens bevestigd worden, zijn de gezamenlijke eigenaars of de VvE bezitter en is daarmee eventuele schade gedekt. Als de zonnestroominstallatie is geplaatst door een beperkt aantal appartementseigenaars, ligt dit anders. In dat geval zal het wettelijke vermoeden van artikel 6:174 lid 5 BW niet opgaan, nu die appartementseigenaars de zonnestroominstallatie voor zichzelf gebruiken.⁹¹ Daarnaast zullen die appartementseigenaars de zonnestroominstallatie voor zichzelf houden en zodoende bezitter zijn. Het gevolg hiervan is dat de gezamenlijke eigenaars of de VvE niet kwalificeren als bezitter en eventuele schade niet gedekt is onder de aansprakelijkheidsverzekering. Gezien de mogelijke financiële gevolgen van het ontbreken van een dergelijke verzekering, is het voor de VvE en de overige appartementseigenaars van belang dat die appartementseigenaars daadwerkelijk een aanvullende aansprakelijkheidsverzekering afsluiten.

5.2.4. De VvE

Naast een nauwkeurige omschrijving van de privégedeelten en een splitsingsreglement, moet de splitsingsakte ook de oprichting en statuten van de VvE bevatten.⁹² De VvE is een bijzondere figuur van de rechtspersoon 'vereniging' en wordt zowel beheerst door bepaalde gedeelten van het algemene verenigingsrecht van Boek 2 BW als door afdeling 2 van titel 5.9 BW.⁹³

Vrijwel alle VvE's bestaan uit (i) een vergadering van eigenaars, waarin de appartementseigenaars besluiten nemen door uitoefening van stemrechten, (ii) een bestuur, dat verplicht is om de in paragraaf 5.2.3 besproken verzekeringen af te sluiten, belast is met het dagelijkse beheer en uitvoering van de besluiten die in de VvE zijn genomen en de VvE kan vertegenwoordigen en (iii) een kascommissie, die de financiën van de VvE controleert.⁹⁴

⁸⁹ Art. 3:107 lid 1 BW jo. art. 3:109 BW.

⁹⁰ Art. 6:174 lid 5 BW.

⁹¹ Rb. Amsterdam 8 april 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2314, r.o. 4.1 – 4.3.

⁹² Art. 5:112 BW.

⁹³ Zie art. 5:124 lid 2 BW, art. 5:125 lid 3 BW en art. 5:139 lid 2 BW voor een nadere uitwerking van de toepasselijke gedeelten van het algemene verenigingsrecht.

⁹⁴ De structuur van een VvE, eigenhuis.nl/vve/bestuur-vve/de-structuur-van-een-vve.

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de VvE en heeft daarin een of meer stemmen, zoals nader uitgewerkt in de splitsingsakte.⁹⁵ Wanneer een lid niet langer appartementseigenaar is, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.⁹⁶ Bij de uitvoering van haar wettelijke taken heeft de VvE als doel "het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars", wat van belang is met het oog op de rechtsgeldigheid van besluitvorming en (rechts)handelingen door de VvE.⁹⁷ Paragraaf 5.3.3 zal hier uitgebreider bij staan.

Het belang van dit alles is erin gelegen dat de VvE op grond van artikel 5:126 lid 1 BW (kort gezegd) het beheer voert over de gemeenschappelijke gedeelten en zaken en een reservefonds in stand houdt voor (toekomstig) onderhoud ervan. Verder is de VvE bevoegd om regels te stellen voor het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.⁹⁸ Als het in gebruik geven van (een gedeelte van) het dak kwalificeert als een beheershandeling, dan is positieve besluitvorming en medewerking van de VvE vereist voor de plaatsing van een zonnestroominstallatie.

5.3. Het gebruik van een gemeenschappelijk gedeelte

5.3.1. *Algemeen juridisch kader*

Nu wordt aangenomen dat het dak een gemeenschappelijk gedeelte betreft, komt de vraag op hoe het gebruik ervan geregeld wordt. Zoals hierboven al kort aangegeven moet de splitsingsakte een reglement bevatten waarin (onder meer) een regeling over het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten is opgenomen.⁹⁹ Een dergelijke regeling is niet uitgewerkt in de wet, hooguit kan betoogd worden dat aangesloten kan worden bij de regeling van art. 3:169 BW. Daaruit volgt dat, tenzij een regeling anders bepaalt, iedere deelgenoot bevoegd is tot het gebruik van een gemeenschappelijk goed, mits dit gebruik met het recht van de overige deelgenoten te verenigen is. Op grond van de modelreglementen is een appartementseigenaar bevoegd het hem toekomende medegebruik van het dak aan een ander in gebruik te geven (vgl. art. 24 lid 1 MR 1992 en art. 35 lid 1 MR 2006), maar hoe kan het gehele dak aan een (beperkt aantal) appartementseigenaar(s) in gebruik worden gegeven?

Zoals hierboven kort aangestipt, volgt uit de wet dat de VvE het beheer voert over de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.¹⁰⁰ De gezamenlijke appartementseigenaars zijn bevoegd tot beschikkingshandelingen (vgl. art. 5:117 lid 4 BW en art. 5:139 lid 1 BW) en de VvE tot beheershandelingen.¹⁰¹ Voor een juist begrip van de bevoegdheidsverdeling tussen de VvE en de gezamenlijke appartementseigenaars, is het van belang om het onderscheid tussen beschikkings- en beheershandelingen nader te onderzoeken. Dit onderscheid heeft na-

⁹⁵ Art. 5:125 lid 2 BW.

⁹⁶ Art. 5:125 lid 2 BW.

⁹⁷ Art. 5:112 lid 1 sub e BW.

⁹⁸ Art. 5:128 lid 1 BW.

⁹⁹ Art. 5:112 lid 1 sub c BW.

¹⁰⁰ Art. 5:126 lid 1 BW.

¹⁰¹ De hoofdregel is dat goederen die in de splitsing zijn betrokken niet geheel of voor een deel kunnen worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewonnen (zie art. 5:117 lid 2 BW). Om (opnieuw) te kunnen beschikken over (een gedeelte van) die goederen (anders dan op grond van de beperkte uitzondering van art. 5:117 lid 4 BW) is onttrekking uit de splitsing noodzakelijk. Dat vereist een wijziging van de splitsingsakte, waartoe uitsluitend alle appartementseigenaars gezamenlijk bevoegd zijn (zie art. 5:139 lid 1 BW en HR 24 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:286).

melijk gevolgen voor het antwoord op de vraag: wie is bevoegd om te besluiten over het in gebruik geven van (een gedeelte van) het dak?

5.3.2. *Beschikkingshandelingen vs. beheershandelingen*

Beschikkingshandelingen zijn handelingen die goederenrechtelijke gevolgen hebben voor het in een splitsing betrokken gebouw.¹⁰² Bij goederenrechtelijk relevante veranderingen in de omvang van de rechten en verplichtingen van een appartementseigenaar, zoals bijvoorbeeld de wijziging van de bestemming van zijn appartementsrecht, is een wijziging van de splitsingsakte (en waar relevant) de daarbij behorende tekening vereist. Voor die wijziging is (i) de medewerking van alle appartementseigenaars en (ii) de voorafgaande toestemming van alle zakelijk gerechtigden (zoals hypotheekhouders) vereist (behoudens vervangende machtiging van de kantonrechter).¹⁰³

Hoewel artikel 5:126 lid 1 BW expliciet regelt dat de VvE het beheer voert over de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, bevat Titel 5.9 BW geen nadere uitwerking van wat onder 'beheer' moet worden verstaan. Als gezegd kan hiertoe aansluiting worden gezocht bij de gemeenschap van Titel 3.7 BW. In artikel 3:170 lid 2 BW is over beheer (onder meer) het volgende bepaald: "Onder beheer zijn begrepen alle handelingen die voor de normale exploitatie van het goed dienstig kunnen zijn". Steeds geldt dat die handelingen (i) geen beschikkingshandelingen kunnen zijn en (ii) ook moeten passen binnen het hiervoor omschreven doel van de VvE.

Om dit scherper te krijgen is het van belang om verder in te zoomen op de 'beschikkingshandelingen'. Wanneer is er sprake van een handeling met goederenrechtelijke gevolgen? Volgens vaste rechtspraak is dat het geval wanneer een verandering in de constructie of de begrenzing van een privé-gedeelte van permanente aard is en zich niet leent voor herstel.¹⁰⁴ Van een permanente aard lijkt in ieder geval sprake als het de bedoeling is dat opvolgende appartementseigenaar ook aan de verandering gebonden zijn.¹⁰⁵ Anders gezegd, als een handeling leidt tot een verandering die tijdelijk van aard is en zich leent voor herstel, dan is geen sprake van een handeling met goederenrechtelijke gevolgen. Die handelingen kwalificeren als beheershandelingen en passen binnen de wettelijke bevoegdheid van de VvE tot het voeren van beheer over de gemeenschap.¹⁰⁶ Het grootste deel van de literatuur lijkt het voorgaande ook te willen toepassen op ingebruikgeving.¹⁰⁷

Zie voor een andere benadering van dit vraagstuk de uitspraak van het hof Arnhem-Leeuwarden van 13 juni 2014.¹⁰⁸ In die casus was sprake van een met toestemming van de VvE aangelegd dakterras voor privégebruik. Het hof kwam tot het oordeel dat de daarmee gemoeide bouwkundige wijzigingen en het doorgaans permanente karakter van een dakterras, niet in de weg staan aan het oordeel dat een dergelijk dakterras met toestemming van de VvE kan worden gelegaliseerd omdat volgens het hof daardoor de bestemming van het dak niet wijzigt. Dat zal door de plaatsing van een zonnestroominstallatie niet anders zijn, nu

¹⁰² HR 7 april 2000, ECLI:NL:2000:AA5405; HR 24 mei 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD9619.

¹⁰³ HR 24 mei 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD9619; art. 5:139 lid 3 BW, art. 5:140 BW & art. 5:140a BW.

¹⁰⁴ HR 7 april 2000, ECLI:NL:2000:AA5405; HR 24 mei 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD9619; Rb. Amsterdam 23 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1648.

¹⁰⁵ HR 7 april 2000, ECLI:NL:PHR:2000:AA5405, m.nt. W.M. Kleijn.

¹⁰⁶ Art. 5:126 lid 1 BW; zie ook Hof Amsterdam 6 mei 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3066, ro. 3.4.3.

¹⁰⁷ Hoops e.a. 2022, p. 882.

¹⁰⁸ Hof Arnhem-Leeuwarden 13 juni 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:4798.

daarvoor gelijke zo niet minder bouwkundige wijzigingen nodig zijn en een dergelijke installatie vermoedelijk een minder permanent karakter kent. Deze uitspraak lijkt af te wijken van de hierboven omschreven heersende leer, nu het hof de goederenrechtelijke aspecten buiten beschouwing laat.¹⁰⁹ Het is dan ook onduidelijk of de in deze uitspraak gekozen benadering juist en 'cassatieproof' is. Als dat op enig moment het geval blijkt te zijn, lijkt dat bestaande (theoretische) onzekerheden rondom het in gebruik geven van een gemeenschappelijk gedeelte weg te nemen en meer ruimte te bieden voor de in dit onderzoek voorgestelde modelovereenkomst.

In hoofdstuk 6 wordt dieper ingegaan op de voorwaarden 'tijdelijke aard' en 'lenen voor herstel' en hoe dat geborgd kan worden via de modelovereenkomst.

5.3.3. *Besluitvorming en de modelreglementen*

Nu duidelijk is onder welke voorwaarden de VvE bevoegd is om een gemeenschappelijk gedeelte in gebruik te geven, komt de vraag op hoe de besluitvorming van de VvE daartoe moet worden vormgegeven. Om tot besluitvorming te kunnen komen moet de VvE daartoe worden bijeengeroepen. Zowel de voorzitter als het bestuur van de VvE zijn bevoegd de vergadering bijeen te roepen.¹¹⁰ Op grond van de wet moet het in de splitsingsakte op te nemen reglement voorzien in "de wijze van bijeenroeping van de vergadering van eigenaars en de bepaling van het aantal stemmen dat ieder der appartementseigenaars in de vergadering kan uitbrengen".¹¹¹ In de praktijk zal het VvE-bestuur de appartementseigenaars per e-mail uitnodigen voor de VvE-vergadering. Het aantal door een appartementseigenaar in de VvE-vergadering uit te brengen stemmen is veelal gekoppeld aan zijn aandeel in de gemeenschap of beperkt tot één stem per appartementseigenaar.

Daarnaast regelt de wet dat besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen.¹¹² Een aantal modelreglementen bevat een nadere categorisering van onderwerpen en daarbij horende besluitvormingseisen (bijvoorbeeld quorum- en/of meerderheidseisen). In onderstaande matrix is uitgewerkt welke (besluitvormings)eisen van toepassing zijn op het in gebruik geven van een gemeenschappelijk gedeelte.

¹⁰⁹ De Laat 2014.

¹¹⁰ Art. 5:127 lid 2 BW.

¹¹¹ Art. 5:112 lid 2 sub d BW.

¹¹² Art. 5:127 lid 1 BW.

MR (jaar)	Oproepings- vereisten:	Min. benodigd aantal vóór stemmen	Quorumeis? Zo ja, wat is de eis?	Bij niet halen quorumeis: voorwaarden voor 2e vergadering?	Besluitvorming buiten vergadering?
1973	min. 8 vrije dagen, opgave van agendapunten en plaats van vergadering (art. 32 lid 6)	50 + 1 van <u>uitgebrachte</u> stemmen (art. 36 lid 1)	✓ 50% van totaal uit te brengen stemmen (art. 36 lid 4)	niet vroeger dan 2 en niet later dan 6 weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat het een 2e vergadering betreft en zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen <u>ongeacht</u> het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. (art. 36 lid 4)	✓ mits schriftelijk en unaniem (art. 36 lid 4)
1983	min. 8 vrije dagen, opgave van agendapunten en plaats van vergadering (art. 33 lid 6)	50 + 1 van <u>uitgebrachte</u> stemmen (art. 37 lid 1)	✓ 50% van totaal uit te brengen stemmen (art. 37 lid 5)	niet vroeger dan 2 en niet later dan 6 weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat het een 2e vergadering betreft en zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen <u>ongeacht</u> het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. (art. 37 lid 5)	✓ mits schriftelijk en unaniem (art. 37 lid 4)
1992	min. 8 vrije dagen, opgave van agendapunten en plaats van vergadering (art. 33 lid 6)	50 + 1 van <u>uitgebrachte</u> stemmen (art. 37 lid 1)	✓ 50% van totaal uit te brengen stemmen (art. 37 lid 5)	niet vroeger dan 2 en niet later dan 6 weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat het een 2e vergadering betreft en zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen <u>ongeacht</u> het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht. (art. 38 lid 6)	✓ mits schriftelijk en unaniem (art. 37 lid 4)
2006	min. 15 dagen (excl. dag van oproeping en dag van vergadering), opgave van agendapunten en plaats + tijdstip van vergadering (art. 45 lid 8)	50 + 1 van <u>uitgebrachte</u> stemmen (art. 50 lid 1)	✗	✗	✓ mits schriftelijk en unaniem (art. 50 lid 3)
2017	(art. 11 lid 1 sub a)	(art. 11 lid 3 > art. 22)	n.v.t.		
Kleine VvE's 2021	(art. 8 > splitsingsakte)	n.v.t.	n.v.t.		

Via de artikelen 5:124 en 5:125 BW zijn bepaalde onderdelen van Boek 2 BW ook van toepassing op de VvE. Dit betekent onder meer dat besluitvorming van de VvE ook nietig of vernietigbaar is op grond van de artikelen 2:7, 2:14 en 2:15 BW. Hieronder wordt het VvE-besluit tot het aangaan van een modelovereenkomst en het in gebruik geven van (een gedeelte van) het dak getoetst aan deze verschillende gronden.

Artikel 2:7 BW bepaalt dat rechtshandelingen van een rechtspersoon (waaronder een VvE) vernietigbaar zijn als (kort gezegd) sprake is van doeloverschrijding. De VvE heeft als gezegd tot doel "het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars".¹¹³ Van doeloverschrijding kan sprake zijn als de VvE als zodanig op basis van een meerderheidsbesluit opdracht geeft tot plaatsing van een zonnestroominstallatie. In dat geval komt de vraag op of de zonnestroominstallatie moet worden aangemerkt als een gemeenschappelijke zaak. Als dit niet expliciet volgt uit het (model)reglement in de splitsingsakte, dan is van doorslaggevend belang of de zonnestroominstallatie het gemeenschappelijk belang van de appartementseigenaars dient.¹¹⁴ Dat is niet het geval als de door de betreffende zonnestroominstallatie opgewekte elektriciteit uitsluitend bestemd is voor privégebruik door een (of meer) appartementseigenaar(s).¹¹⁵ Zo'n geval levert vermoedelijk doeloverschrijding op en ook strijdigheid met de splitsingsakte (lees: statuten), als gevolg waarvan het onderliggende VvE-besluit nietig is; men komt niet toe aan de vraag of een dergelijk VvE-besluit vernietigbaar is.¹¹⁶ De vernietigingsgrond van artikel 2:7 BW lijkt daarmee in de praktijk een dode letter.

Daarnaast is een VvE-besluit nietig als het in strijd is met de wet of de statuten, tenzij uit de wet iets anders voortvloeit (artikel 2:14 lid 1 BW). Artikel 5:129 BW bepaalt dat de splitsingsakte voor de toepassing van artikel 2:14 BW gelijk wordt gesteld met de statuten. Het splitsingsreglement is een onderdeel van de splitsingsakte (artikel 5:111 onder d BW). Dat betekent dat een VvE-besluit dat inhoudelijk in strijd is met het splitsingsreglement, ook nietig is. Aldus komt de vraag op of een VvE-besluit tot het in gebruik geven van (een gedeelte van) het dak aan een appartementseigenaar nietig is, bijvoorbeeld omdat de bestemming van het dak wijzigt of aan die appartementseigenaar een uitsluitende gebruiksbevoegdheid wordt toegekend. Dit zijn handelingen met goederenrechtelijke gevolgen en daartoe is de VvE niet bevoegd (zie paragraaf 5.3.2).

Tot slot kan een VvE-besluit worden vernietigd op grond van artikel 2:15 BW jo. 5:130 BW, bijvoorbeeld omdat sprake is van strijd met statutaire bepalingen die het tot stand komen van besluiten regelen (bijvoorbeeld bepalingen die de wijze van stemmen en het tellen van de stemmen regelen of strijd met de redelijkheid en billijkheid¹¹⁷). Een gedetailleerde verkenning van de vernietigingsgronden voert te ver en gaat de doelstelling van dit onderzoek te buiten.

In alle besluitvormingsgevallen binnen de VvE geldt overigens: hoe groter het draagvlak, hoe beter. Een groot draagvlak zorgt voor meer legitimiteit en acceptatie. Daarnaast is de kans groter dat een VvE-besluit succesvol wordt geïmplementeerd. Er is minder weerstand en meer medewerking vanuit de (overige) appartementseigenaars, wat de effectiviteit en haalbaarheid van de uitvoering ten goede komt. Ook is het denkbaar dat besluiten met een groot

¹¹³ Art. 5:112 lid 1 sub e BW.

¹¹⁴ Rb. Den Haag 25 mei 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:4908, r.o. 4.10.

¹¹⁵ Vgl. Rb. Den Haag 25 mei 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:4908, r.o. 4.11 – 4.14.

¹¹⁶ Peutz & Braakhuis 2019, p. 68 – 70.

¹¹⁷ Art. 2:8 BW.

draagvlak een langere levensduur hebben en stabiel zijn. Ze zijn minder vatbaar voor snelle veranderingen of tegenwerking op de lange termijn.

Daar komt bij dat het voor een appartementseigenaar en/of VvE wenselijk is om op korte termijn zekerheid te hebben dat een VvE-besluit geldig is en blijft. Op grond van art. 5:130 BW kan een appartementseigenaar namelijk de vernietiging van een VvE-besluit vorderen binnen één (1) maand na de dag waarop hij van het VvE-besluit heeft kennis genomen of redelijkerwijs heeft kunnen kennis nemen.¹¹⁸ Als een appartementseigenaar niet op de betreffende VvE-vergadering aanwezig was, hangt het van de omstandigheden van het geval af wanneer de termijn aanvangt.¹¹⁹ Van groot belang zijn de gebruiken binnen de VvE over de manier waarop VvE-besluiten met de appartementseigenaars worden gedeeld. Als bijvoorbeeld na iedere VvE-vergadering steeds een besluitenlijst met alle appartementseigenaars wordt gedeeld, is het uitgangspunt dat het moment waarop de besluitenlijst wordt gedeeld het moment is dat een afwezige appartementseigenaar redelijkerwijs van het VvE-besluit heeft kunnen kennis nemen. Bestaat een dergelijk gebruik niet, dan is het uitgangspunt dat een afwezige appartementseigenaar binnen een week na de VvE-vergadering zelf informatie inwint over eventuele besluiten. De termijn van een maand begint dan te lopen uiterlijk op de dag na het einde van die week.

5.3.4. *Besluitvorming en de modelovereenkomst*

In de vorige paragraaf is op hoofdlijnen besproken op welke gronden een VvE-besluit (ver)nietig)baar is. Voordat in detail wordt ingegaan op de inhoud van de modelovereenkomst, is het nodig om kort stil te staan bij (de vormgeving van) het VvE-besluit dat nodig is voor het aangaan ervan. Het doel hiervan is om te komen tot een zo definitief en onaantastbaar mogelijk VvE-besluit, zodat het vertrouwen dat de modelovereenkomst (die ter uitvoering van dit VvE-besluit wordt aangegaan) wekt bij de VvE en de appartementseigenaars die voornemens zijn een zonnestroominstallatie te plaatsen gerechtvaardigd is.

Bij het VvE-besluit tot het in gebruik geven van (een gedeelte van) het dak en het aangaan van de modelovereenkomst is geen sprake van doeloverschrijding, nu:

- a. de modelovereenkomst:
 - (i) een Gekwalificeerde Meerderheid (zoals hierna gedefinieerd) vereist voor het aangaan ervan door de VvE;
 - (ii) op meerdere manieren diverse gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars borgt (zoals in hoofdstuk 6 verder wordt uitgewerkt); en
- b. het plaatsen van een zonnestroominstallatie geen wijziging brengt in de bestemming van het dak.

¹¹⁸ Nu de modelovereenkomst rekening houdt met verschillende belangen van de overige appartementseigenaars en zij het recht hebben om in een gelijke positie te komen als de appartementseigenaar(s) die de zonnestroominstallatie plaatst, lijkt een succesvol beroep op vernietiging uitgesloten (vgl. ook art. 5:141 lid 3 BW).

¹¹⁹ HR 21 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:1022.

Daarnaast volgt uit rechtspraak en literatuur dat¹²⁰:

- a. er geen sprake is van een uitsluitende gebruiksbevoegdheid als de verleende toestemming (al dan niet onder voorwaarden) kan worden ingetrokken¹²¹ of het gebruik anderszins tijdelijk van aard is (bijvoorbeeld omdat het gekoppeld is aan de persoon van de appartementseigenaar); en
- b. de bestemming van het dak als zodanig niet wijzigt bij het toestaan van een zonnestroominstallatie, nu de functie van het dak – ondanks de aanwezigheid van een zonnestroominstallatie – gehandhaafd blijft en de overige appartementseigenaars niet worden beperkt in het genot van de oorspronkelijke bestemming van het dak.

Zolang in de modelovereenkomst geborgd wordt dat deze door de VvE kan worden opgezegd (al dan niet onder voorwaarden) dan wel tijdelijk van aard is, is het VvE-besluit tot het in gebruik geven van (een gedeelte van) het dak en het aangaan van de modelovereenkomst niet nietig.

Steeds geldt dat het antwoord op de vraag of, en zo ja onder welke voorwaarden, de VvE bevoegd is te besluiten tot het aangaan van de modelovereenkomst, afhankelijk is van het splitsingsreglement.¹²² Zo bepaalt artikel 39 lid 1 MR 1992 dat de VvE tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan één (1) jaar uitstrekken voortvloeien, slechts bevoegd is voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. Daarnaast regelen de artikelen 21 lid 3 en 56 lid 5 MR 2017 onder meer dat (i) het VvE-besluit met 2/3^e meerderheid moet zijn genomen in een VvE-vergadering waarin minimaal tenminste 2/3^e van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht ("**Gekwalificeerde Meerderheid**") en (ii) de ingebruikgeving door de VvE beëindigd moet kunnen worden door opzegging, met inachtneming van een opzegtermijn van maximaal zes (6) maanden. Voordat de VvE tot opzegging kan overgaan, moet een VvE-besluit met Gekwalificeerde Meerderheid zijn genomen.

Om te komen tot een zo breed inzetbaar mogelijke modelovereenkomst (met zo min mogelijk onzekerheid rondom de (on)bevoegdheid van de VvE), is een VvE-besluit met Gekwalificeerde Meerderheid nodig en zal de modelovereenkomst uitgaan van:

- a. een looptijd van één (1) jaar, die steeds automatisch met eenzelfde termijn wordt verlengd, gelet op het verbod van artikel 39 lid 1 MR 1992¹²³;

¹²⁰ Hof Amsterdam 24 juli 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BM4525; Hof Arnhem-Leeuwarden 13 juni 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:4798; zie ook Van Velten 2008.

¹²¹ Waarbij rekening moet worden gehouden met de vereiste redelijkheid en billijkheid op grond van artikel 2:8 BW, waar bijvoorbeeld invulling aan kan worden gegeven in de vorm van een vergoedingsplicht (al dan niet onder voorwaarden) vanuit de VvE tegenover de betrokken appartementseigenaar(s).

¹²² Van Vught 2024, 579 – 580.

¹²³ Het automatisch verlengen van de looptijd van de modelovereenkomst om het verbod van art. 39 lid 1 MR 1992 te omzeilen, doet wat gekunsteld aan. Daarom moet dit gezien worden in combinatie met de aan de VvE toe te kennen opzeggingsbevoegdheid in sub b. Zo wordt voorkomen dat de VvE door de automatische verlenging permanent is gebonden aan de modelovereenkomst en daarmee het verbod van art. 39 lid 1 MR wordt overtreden, wat vermoedelijk nietigheid van het betreffende VvE-besluit tot gevolg heeft.

- b. een opzeggingsbevoegdheid voor de VvE met een opzegtermijn van zes (6) maanden, voor zover een daartoe strekkend VvE-besluit is genomen met Gekwalificeerde Meerderheid, gelet op het bepaalde in de artikelen 21.3 en 56 lid 5 MR 2017; en
- c. een opschortende voorwaarde dat tenminste zes (6) weken zijn verstreken nadat het betreffende VvE-besluit met alle appartementseigenaars is gedeeld, waarmee getracht wordt het vernietigingsrisico van artikel 5:130 BW te ondervangen.¹²⁴

5.4. Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is in meer detail stilgestaan bij het juridische raamwerk van een splitsing in appartementsrechten. Vervolgens is het juridische raamwerk bekeken vanuit het perspectief dat een beperkt aantal appartementseigenaars gebruik wenst te maken van het dak. Daarbij is stilgestaan bij de Nederlandse praktijk van modelreglementen, waarvan die van de KNB het meest voorkomend zijn. Het dak is in al die modelreglementen omschreven als een gemeenschappelijk gedeelte. Dat heeft onder meer tot gevolg dat een appartementseigenaar in principe niet bevoegd is om een zonnestroominstallatie op het dak te plaatsen. Verder volgt uit de modelreglementen dat (i) de appartementseigenaars verplicht zijn om naar rato van het breukdeel bij te dragen in de schulden en kosten voor de gemeenschappelijke gedeelten, (zoals onderhouds- en vernieuwingskosten) en (ii) het bestuur van de VvE verplicht is om een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Enkele verzekeringstechnische aandachtspunten bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie op het dak zijn kort besproken.

De wet regelt dat de VvE het beheer voert over gemeenschappelijke gedeelten. Onder omstandigheden kan het in gebruik geven van het dak kwalificeren als een beheershandeling, zodat de VvE bevoegd is om daartoe te besluiten. Dat is het geval als sprake is van een persoonlijk recht, dat tijdelijk van aard is en zich leent voor herstel. Verder is duidelijk geworden dat, om tot een zo breed inzetbaar mogelijke modelovereenkomst te komen (ongeacht het toepasselijke modelreglement), het benodigde VvE-besluit met Gekwalificeerde Meerderheid moet worden genomen, de modelovereenkomst met Gekwalificeerde Meerderheid en na een termijn van zes (6) maanden opgezegd moet kunnen worden en de looptijd van de modelovereenkomst steeds maximaal één (1) jaar kan zijn. Om het vernietigingsrisico van het VvE-besluit zo goed als mogelijk weg te nemen, is voorgesteld om een termijn van zes (6) weken na besluitvorming te hanteren voordat de gebruiksbevoegdheid van de betreffende appartementseigenaar(s) intreedt.

In dit hoofdstuk is duidelijk geworden onder welke omstandigheden en met welke besluitvormingsvereisten de VvE bevoegd is om het dak in gebruik te geven aan een beperkt aantal appartementseigenaars en daartoe een modelovereenkomst aan te gaan. Nu duidelijk is welke belangen van appartementseigenaars en juridische aandachtspunten een modelovereenkomst minimaal moet regelen, zal in het volgende hoofdstuk nader worden onderzocht hoe een modelovereenkomst daar invulling aan kan geven.

¹²⁴ Hoewel de vernietigingstermijn op grond van art. 5:130 lid 2 BW één (1) maand is en een appartementseigenaar die een VvE-besluit wenst te vernietigen vermoedelijk snel handelt, kan het voorkomen dat een verzoek tot vernietiging op de laatste dag van de termijn wordt ingediend. Daarnaast geldt dat bekendheid met een vernietigingsverzoek pas ontstaat zodra de (griffie van de) rechtbank de appartementseigenaars en de VvE heeft opgeroepen (zie art. 5:130 lid 3 BW). Door een termijn van zes (6) weken te hanteren is de gedachte dat een mogelijk ingediend vernietigingsverzoek bekend zou moeten zijn.

6. Hoe kan een modelovereenkomst de geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars en de juridische aandachtspunten regelen?

6.1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn een twaalfstal belangen van appartementseigenaars geïdentificeerd en de juridische aandachtspunten in kaart gebracht. Zodoende is bekend wat een modelovereenkomst minimaal moet regelen. In dit hoofdstuk wordt voor die belangen en aandachtspunten onderzocht wat de modelbepalingen minimaal moeten regelen. Daartoe zal allereerst aandacht zijn voor de geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars en vervolgens voor de juridische aandachtspunten. Bij het opstellen van concrete modelbepalingen wordt geput uit de input die is gegeven tijdens de interviews, de antwoorden op de enquête, eigen praktijkervaring en de jarenlange juridische expertise en praktijkervaring van (de medewerk(st)ers van) het advocaten- en notariskantoor Houthoff (op gelijke wijze als omschreven in paragraaf 4.2.2). Het hoofdstuk wordt afgesloten met een tussenconclusie.

6.2. Geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars en de modelovereenkomst

In hoofdstuk 4 zijn de geïdentificeerde belangen in meer detail besproken. Nu duidelijk is welke belangen van appartementseigenaars een rol spelen bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie, wordt in deze paragraaf nader onderzocht hoe daarmee rekening kan worden gehouden.

6.2.1. *Brandveiligheid*

Veel van de brandveiligheidsrisico's en mogelijke oorzaken kunnen worden ondervangen door een professionele en deugdelijke installatie van de zonnestroominstallatie. Om dit te waarborgen regelt de modelovereenkomst dat plaatsing en installatie van de zonnestroominstallatie uitsluitend mag worden uitgevoerd door een daartoe gespecialiseerd en erkend installateur/installatiebedrijf. Daarnaast is het ook van belang dat de zonnestroominstallatie op regelmatige basis wordt gekeurd en geïnspecteerd op eventuele (technische) gebreken, om brandveiligheidsrisico's ook tijdens het gebruik van de zonnestroominstallatie zoveel als mogelijk te beperken. Op dit punt bepaalt de modelovereenkomst dat voor het gebruik van de zonnestroominstallatie steeds een geldig SCIOS scope 12 certificaat is vereist, ook omdat een dergelijk certificaat voor bijna iedere opstalverzekeraar een voorwaarde is voor behoud van dekking na de plaatsing van een zonnestroominstallatie.¹²⁵ Met een betrouwbare elektrische installatie is de kans op schade kleiner. De SCIOS Scope 12-keuring is een inspectie van de hele zonnestroominstallatie op brandveiligheid en elektrische veiligheid. Alles vanaf de zonnepanelen tot aan het koppelpunt met de netbeheerder wordt gecontroleerd: kabels, connectoren, omvormers, optimizers en de bijbehorende meterkast(en). De inspecteur kijkt specifiek naar brandrisico's en de elektrische veiligheid.

6.2.2. *Constructieve zekerheid*

Om er op voorhand zeker van te zijn dat het dak en het gebouw in constructief opzicht geschikt zijn voor de plaatsing van een zonnestroominstallatie, schrijft de modelovereenkomst voor dat er een dakinspectie en constructieberekening moet worden uitgevoerd door een daartoe gespecialiseerd en erkend bedrijf. De uitkomsten van deze inspectie en berekening

¹²⁵ Wat is een SCIOS Scope, [centraalbeheer.nl/zakelijk/ondernemerswinkel/continuïteit-in-uw-bedrijf/scios-scope-12-keuring#:~:text=Wat%20is%20een%20SCIOS%20Scope,en%20bijbehorende%20meterkast\(en\).](https://centraalbeheer.nl/zakelijk/ondernemerswinkel/continuïteit-in-uw-bedrijf/scios-scope-12-keuring#:~:text=Wat%20is%20een%20SCIOS%20Scope,en%20bijbehorende%20meterkast(en).)

moeten (i) zonder enige twijfel de geschiktheid van het dak en het gebouw bevestigen en (ii) met de VvE worden gedeeld. Voor het geval enige twijfel bestaat over vorenbedoelde geschiktheid, moeten de benodigde aanvullende werkzaamheden in kaart worden gebracht en goedgekeurd door de VvE. Om op dit punt aanvullend comfort te bieden schrijft de modelovereenkomst daarnaast als uitgangspunt voor dat een lichtgewicht/ballastvrij montagesysteem moet worden toegepast.

6.2.3. *Instaprechten*

Naast de juridische noodzaak van instaprechten (zoals hierboven in paragraaf 6.3.1 nader beschreven), blijkt uit de enquêtes dat dit onderwerp voor appartementseigenaars van groot belang is. Men wil kunnen profiteren van de zonnestroominstallatie, ook op een later moment. Zo antwoordde een appartementseigenaar in de enquête op de vraag wat een belangrijke voorwaarde is voor het verlenen van toestemming: "Dat ik kan meedoen aan het collectief". Door instaprechten voor de andere appartementseigenaar(s) op te nemen in de modelovereenkomst blijven er gelijke kansen, temeer omdat de modelovereenkomst tot uitgangspunt neemt dat er een gelijke aanspraak is op de opgewekte elektriciteit (met een minimum dat gekoppeld is aan het breukdeel in de gemeenschap). Gezien het vaak beperkte dakoppervlak is het daarnaast ook wenselijk om bij de initiële aanleg van de zonnestroominstallatie (voor zover financieel haalbaar en redelijk) te kiezen voor een zo optimaal renderende installatie. Tegelijkertijd moet voldoende rekening gehouden worden met de belangen en (financiële) investeringen van de aanleggende appartementseigenaar(s). Dat wordt in de modelovereenkomst geborgd door aan het instaprecht een vergoedings- en draagplicht te koppelen.

6.2.4. *Onderhoud*

In principe heeft een deugdelijk geplaatste en kwalitatieve zonnestroominstallatie weinig onderhoud nodig; dat kan anders zijn door van buiten komende omstandigheden (zoals extreem weer) of met de ouderdom van de zonnestroominstallatie.¹²⁶ Onderhoud aan de zonnestroominstallatie draagt niet alleen bij aan het verminderen van brandveiligheidsrisico's, het zorgt ook voor een optimaal rendement en langere levensduur van de (verschillende onderdelen van de) zonnestroominstallatie. Daarnaast is het wenselijk om afspraken te maken over de frequentie en het moment van onderhoud en de wijze van uitvoering ervan. Zo is het voorstelbaar dat de appartementseigenaars die gebruik maken van de zonnestroominstallatie het onderhoud willen laten uitvoeren in een lage instalingsperiode. De modelovereenkomst bevat meerdere tekstvoorstellen om tot gebalanceerde en redelijke afspraken te komen op dit onderwerp.

6.2.5. *Verzekering*

Het is van wezenlijk belang dat de plaatsing van de zonnestroominstallatie geen invloed heeft op de dekking onder de door het bestuur van de VvE afgesloten opstalverzekering (althans, geen onbekende invloed waar alsdan geen rekening mee kan worden gehouden). Daarnaast is in paragraaf 5.2.3 besproken waarom en met welke aspecten van de opstal- en aansprakelijkheidsverzekeringen rekening moet worden gehouden. Zoals hierboven onder paragraaf 6.2.1 al opgemerkt, vereisen steeds meer verzekeraars dat een geldig SCIOS scope 12 certificaat beschikbaar is voor de periode dat de zonnestroominstallatie aanwezig is. Daarnaast kunnen verzekeraars installatietechnische eisen stellen (zoals de toepassing van stopstroken of dat de installatieonderdelen een keurmerk hebben) en om aanvullende documenten vra-

¹²⁶ Zonnepanelen schoonmaken, eigenhuis.nl/verduurzamen/zonnepanelen/zonnepanelen-schoonmaken.

gen, zoals een (i) (dak)opleveringsrapport, (ii) constructieberekening, (iii) garantieverklaring(en) en/of (iv) productinformatie over de zonnestroominstallatie.¹²⁷ Door voorafgaande afstemming door het bestuur van de VvE met de betreffende opstalverzekeraar voor te schrijven en de verplichting voor de appartementseigenaars op te nemen dat zij moeten voldoen aan eventuele door die verzekeraar opgelegde eisen en/of instructies, biedt de modelovereenkomst een passende regeling om aan dit belang van de appartementseigenaars tegemoet te komen.

6.2.6. *Geen aanvullende kosten*

Het plaatsen en onderhouden van een zonnestroominstallatie brengt kosten met zich mee, evenals het (blijven) voldoen aan de door de modelovereenkomst gestelde voorwaarden. Voor veel appartementseigenaars is het van belang dat zij niet geconfronteerd worden met aanvullende kosten (tenminste kostenneutraal) gedurende de periode dat zij niet meeprofiteren van de zonnestroominstallatie. Om die reden neemt de modelovereenkomst tot uitgangspunt dat alle (directe en indirecte) kosten die het gevolg zijn van de plaatsing en het gebruik van de zonnestroominstallatie, voor rekening en risico van de betreffende appartementseigenaars zijn.¹²⁸ Om de betrokkenheid en het verantwoordelijkheidsgevoel van die appartementseigenaars te vergroten, is iedere appartementseigenaar die gebruikmaakt van de zonnestroominstallatie hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de modelovereenkomst. Tussen de betreffende appartementseigenaars onderling geldt dat de uiteindelijke draagplicht van kosten wordt bepaald op basis van ieders breukdeel in de gemeenschap.

6.2.7. *Alternatief dakgebruik*

Door de plaatsing van een zonnestroominstallatie op het dak is er geen tot beperkte ruimte over voor alternatief gebruik van het dak (zoals voor een dakterras, -tuin en/of opbouw of andere installaties (zoals een airco)) door andere appartementseigenaars. Daarnaast kan het zo zijn dat in de toekomst andere installaties mogelijk zijn op het dak, die aanmerkelijk meer opbrengen én een gelijkmatigere opbrengst (ten behoeve van alle appartementseigenaars) kunnen genereren. In die gevallen is het wenselijk dat de VvE de mogelijkheid heeft om daarvoor te kunnen kiezen en dat de zonnestroominstallatie verwijderd moet worden. Tegelijkertijd moet er voldoende aandacht zijn voor de belangen van de appartementseigenaars die gebruik maken van de zonnestroominstallatie. De modelovereenkomst bevat een tussentijdse opzegmogelijkheid voor de VvE, onder de voorwaarden dat een rechtsgeldig VvE-besluit tot opzegging is genomen en de betreffende appartementseigenaars tijdig worden geïnformeerd en een redelijke vergoeding hebben ontvangen.

¹²⁷ Welke eisen stellen verzekeraars aan een zonnestroominstallatie, zonnestroomnederland.nl/kennisbank/welke-eisen-stellen-verzekeraars-aan-een-zonnestroominstallatie; Zonnepanelen verzekeren, vveenergie.nl/2022/11/23/zonnepanelen-verzekeren; Zonnepanelen verzekeren is het nodig om een verzekering af te sluiten, id.nl/energie-en-klimaat/elektriciteit/zonnepanelen/zonnepanelen-verzekeren-is-het-nodig-om-een-verzekering-af-te-sluiten.

¹²⁸ Dat lijkt ook niet onredelijk, nu de overige appartementseigenaars op dat moment niet profiteren. Daarnaast lijkt dit ook in lijn met het wettelijke uitgangspunt, vgl. art. 5:119 lid 2 BW. Als een verandering leidt tot een wijziging van de verzekeringspremie, dan komt het verschil voor rekening van hem en zijn rechtsopvolgers.

6.2.8. *Esthetiek/uitstraling*

Hierboven is opgemerkt dat bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie om meerdere redenen rekening moet worden gehouden met de esthetische aspecten ervan. Hoewel esthetiek en uitstraling nogal subjectieve onderwerpen zijn, schrijft de modelovereenkomst voor dat het bestuur van de VvE goedkeuring moet geven aan het ontwerp en de verschillende toe te passen onderdelen van de zonnestroominstallatie. Dat lijkt redelijk, ook gezien het in paragraaf 5.2.4 beschreven doel van de VvE, welk doel het bestuur moet nastreven. Om de belangen van de aanleggende appartementseigenaar(s) te borgen, kan goedkeuring op esthetische aspecten in ieder geval niet worden geweigerd als de zonnestroominstallatie niet zichtbaar is vanuit het gebouw of vanaf straatniveau of als een positief (of niet afwijzend) advies van de gemeentelijke welstandscommissie door de betreffende appartementseigenaar(s) wordt gedeeld.

6.2.9. *Geluidsoverlast*

Voorkomen moet worden dat appartementseigenaars geluidsoverlast ervaren door de zonnestroominstallatie. Daaraan kan worden bijgedragen doordat plaatsing en installatie alleen is toegestaan door een erkende installateur/installatiebedrijf, zoals in vorige paragrafen en tijdens interviews ook opgemerkt. In aanvulling daarop zal de modelovereenkomst een maximum toegestane geluidsproductie van vijfendertig decibel (35 dB) voorschrijven, waarmee (mogelijke) discussies over wanneer sprake is van geluidsoverlast vermoedelijk worden voorkomen; het is een meetbare norm. Deze norm is gebaseerd op de laagste van de veelvoorkomende geluidsnormen en ligt daar zelfs onder, waarbij de modelovereenkomst regelt dat deze norm automatisch verlaagd wordt als dat volgt uit gemeentelijke regels (bijvoorbeeld een algemeen plaatselijke verordening) die van toepassing zijn.¹²⁹

6.2.10. *Verwijderplicht*

Appartementseigenaars hebben aangegeven dat "de aanwezigheid van zonnepanelen en bijbehorende installatie het onderhoud aan de gemeenschappelijke delen niet *mag* [cursivering A-BV] belemmeren [cursivering A-BV]". Dit wordt in de modelovereenkomst ondervangen door de betreffende appartementseigenaars te verplichten om de zonnestroominstallatie (gedeeltelijk) te verwijderen als dat nodig is voor de uitvoering van onderhoud. Om te voorkomen dat de VvE op enig moment geconfronteerd wordt met een zonnestroominstallatie op het dak waarvan alle appartementseigenaar(s) binnen de VvE niet langer gebruikmaken, regelt de modelovereenkomst dat de appartementseigenaar bij het einde van de overeenkomst een verwijderplicht heeft. Voor zover die appartementseigenaar deze verplichting niet nakomt, is de VvE na een redelijke periode bevoegd om voor rekening en risico van die appartementseigenaar (zijn gedeelte van) de zonnestroominstallatie te verwijderen.

6.2.11. *Inspraak*

Hierboven is uiteengezet waarom de VvE het om meerdere redenen wenselijk kan vinden om enige mate van inspraak te hebben (bijvoorbeeld vanuit (i) esthetische overwegingen (zie ook paragraaf 3.3.1), (ii) technische compatibiliteit met bestaande installaties (zoals een antenne), (iii) veiligheid en kwaliteit en/of (iv) uniformiteit (gestandaardiseerde aanpak)). Om die redenen bevat de modelovereenkomst de bepaling dat het bestuur van de VvE voorafgaand

¹²⁹ Schreeuwen, harde muziek en gooien met spullen, wa.nl/rechtsbijstandverzekering/burenrecht/geluidsoverlast/#schreeuwen-harde-muziek-en-gooien-met-spullen.

aan de installatiewerkzaamheden op een aantal onderwerpen goedkeuring moet verlenen. Die goedkeuring kan niet op onredelijke gronden worden onthouden en bij het niet verlenen van goedkeuring moet het bestuur van de VvE dat nader onderbouwen. Op die manier worden ook de belangen van de aanleggende appartementseigenaar(s) voldoende geborgd.

6.2.12. *Financiële zekerheid*

De modelovereenkomst bevat met name verplichtingen voor de aanleggende appartementseigenaars en regelt dat alle daarmee gemoeide kosten voor rekening en risico van hen zijn. Toch kan de situatie zich voordoen dat een (of meer) appartementseigenaar(s) (om welke reden dan ook) de betreffende verplichtingen niet nakomt. Hoewel die situatie vermoedelijk deels wordt ondervangen in het geval dat er meerdere aanleggende appartementseigenaars zijn en die appartementseigenaars hoofdelijk aansprakelijk zijn, moet de VvE ook over enige vorm van geldelijke zekerheid kunnen beschikken als zij moet overgaan tot het laten uitvoeren werkzaamheden die niet voor haar rekening en risico zijn. Het is niet wenselijk dat de VvE in een dergelijk geval ook een verhaalsrisico heeft. Daarom regelt de modelovereenkomst dat de aanleggende appartementseigenaars een nader overeen te komen bedrag als waarborgsom op de VvE-rekening moeten storten of via een bankgarantie ten gunste van de VvE moeten stellen.

6.3. Juridische aandachtspunten en de modelovereenkomst

In hoofdstuk 5 zijn de juridische aandachtspunten geïdentificeerd en gedetailleerd besproken. Nu duidelijk is met welke juridische aandachtspunten rekening moet worden gehouden bij de plaatsing van een zonnestroominstallatie, wordt in deze paragraaf nader onderzocht hoe daarmee rekening kan worden gehouden.

6.3.1. *Tijdelijke aard*

Voor de bevoegdheid van de VvE om het gemeenschappelijke dak aan een (of meer) appartementseigenaar(s) in gebruik te kunnen geven, is onder meer van belang dat sprake is van een gebruik dat naar zijn aard tijdelijk is. Die tijdelijke aard wordt zowel benaderd vanuit de (niet) gebondenheid van (opvolgend) appartementseigenaars als vanuit bouwkundig perspectief. Als een gebruiksrecht gekoppeld is aan de persoon en niet aan het appartementsrecht als zodanig, wordt aangenomen dat sprake is van tijdelijkheid.¹³⁰ Simpelweg omdat vaststaat dat een persoon op enig moment het gebruiksrecht niet meer zal kunnen uitoefenen (bijvoorbeeld vanwege een verhuizing of overlijden). Daarnaast mag er geen sprake zijn van een permanente bouwkundige verandering. Daarbij is onder meer van belang dat de bouwkundige verandering eruitziet als een tijdelijk bouwwerk en (al dan niet gedeeltelijk) kan worden afgebroken.¹³¹ Dat zal snel het geval zijn als een zonnestroominstallatie niet constructief is verbonden met het dak en via een losstaand (ballast) montagesysteem wordt geplaatst (dus niet in het dak geschroefd of geïntegreerd in dakpannen).

De tijdelijkheid kan ook geborgd worden via een op voorhand vastgestelde toegestane duur van de verandering dan wel via de mogelijkheid dat de verandering op verzoek van de VvE ongedaan moet worden gemaakt. Het gaat er in de kern om dat de appartementseigenaars op enig moment (al dan niet door eigen ingrijpen) bevrijd kunnen zijn van de verplichting om het gemeenschappelijke gedeelte in gebruik te geven aan een of meer andere apparte-

¹³⁰ Hof Amsterdam 1 maart 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:622.

¹³¹ Hof Arnhem-Leeuwarden 13 augustus 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:6029.

mentseigenaars en/of derden.¹³² Het voorgaande volgt (met andere woorden) ook uit de verschillende modelreglementen, zie het slot van paragraaf 5.3.4.

Tegelijkertijd wenst de appartementseigenaar die van plan is om een zonnestroominstallatie te plaatsen een bepaalde mate van zekerheid ten aanzien van zijn (financiële) investering. Zonder die zekerheid zal vrijwel geen enkele appartementseigenaar bereid zijn om een zonnestroominstallatie te plaatsen en vindt alsnog geen verduurzaming plaats. Die zekerheid kan erin bestaan dat de VvE onder bepaalde voorwaarden een vergoedingsplicht heeft als zij de verleende toestemming (al dan niet gedeeltelijk) intrekt en daarmee een einde maakt aan het gebruiksrecht van de appartementseigenaar. Het is redelijk als die vergoedingsplicht ten minste gelijk is aan de kostprijs van de (aanleg van de) zonnestroominstallatie, rekening houdend met afschrijving en de feitelijke staat ervan. Een dergelijke vergoedingsplicht is mogelijk, nu de modelovereenkomst tot uitgangspunt neemt dat voor het aangaan ervan een VvE-besluit met Gekwalificeerde Meerderheid is genomen.¹³³

Daarnaast is het goed voorstelbaar dat de betreffende appartementseigenaar(s) zijn (aandeel in de) zonnestroominstallatie wil 'mee verkopen' bij de verkoop van zijn appartementsrecht (inclusief het recht dat de opvolgend appartementseigenaar bevoegd blijft om gebruik te maken van het gemeenschappelijke dak). Dat heeft niet alleen een waarde verhogend effect, het zorgt ook voor het behoud van de gerealiseerde verduurzaming en voorkomt onnodige kapitaalvernietiging. Nu de VvE steeds toestemming verleent aan de persoon van de appartementseigenaar (onder de voorwaarde dat de modelovereenkomst wordt aangegaan), ontstaat er naast de goederenrechtelijke rechtsverhouding ook een contractuele rechtsverhouding tussen de VvE en die appartementseigenaar; de verleende toestemming is niet verbonden aan het appartementsrecht als zodanig. Het is de vraag of die appartementseigenaar zijn gebruiksrecht op grond van de modelovereenkomst aan een opvolgende appartementseigenaar kan overdragen. In de literatuur bestaat hierover enige discussie, nu gezegd kan worden dat een gebruiksrecht dat zakelijk van aard is, goederenrechtelijke gevolgen heeft voor de Appartementseigenaars (omdat opvolgende appartementseigenaars de gebruiksrechten van een andere appartementseigenaar moeten dulden) en dus wijziging van de splitsingsakte noodzakelijk is.¹³⁴

Deze problematiek speelt niet bij de modelovereenkomst en een wijziging van de splitsingsakte is dus niet noodzakelijk. De modelovereenkomst grijpt niet in op de bestaande rechten en plichten van de appartementseigenaars zoals die uit de splitsingsakte blijken. Het feit dat een opvolgende appartementseigenaar de gebruiksrechten van een (of meer) andere appartementseigenaar(s) moet dulden, volgt niet uit de zakelijke werking van het gebruiksrecht. Hierboven is uiteengezet dat het in gebruik geven van (een gedeelte van) het dak binnen de beheerstaak van de VvE valt. De gebondenheid aan het gebruiksrecht is bovendien gebaseerd op instemming met en niet op de zakelijke werking van het gebruiksrecht. De modelovereenkomst regelt dat de appartementseigenaar met gebruiksrecht bij verkoop van zijn appartementsrecht de keuze heeft om (i) zijn gebruiksrecht aan een opvolgende appartementseigenaar te verkopen of (ii) zijn aandeel in de zonnestroominstallatie onder voorwaarden te verwijderen. Zodoende heeft de koper de vrijheid om het gebruiksrecht wel of niet over te nemen. Daarnaast biedt de modelovereenkomst de mogelijkheid voor alle overige appar-

¹³² Hof Amsterdam 6 mei 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3066, ro. 3.4.3.

¹³³ Vgl. art. 52 lid 5 sub c MR 2006.

¹³⁴ HR 7 april 2000, ECLI:NL:2000:AA5405; Vonck 2020; Siewers 2020; Vonck 2020a.

tementeigenaars om op eerste verzoek in een gelijke positie te komen als de appartementseigenaar(s) die de zonnestroominstallatie plaatst.

Als de opvolgend appartementseigenaar ervoor kiest om het gebruiksrecht over te nemen, dan kan de verkopende appartementseigenaar zijn integrale rechtsverhouding onder de modelovereenkomst via contractsoverneming (als bedoeld in artikel 6:159 BW) overdragen. De VvE zal in de modelovereenkomst hieraan bij voorbaat medewerking verlenen, onder de opschortende voorwaarde dat het bestuur van de VvE een kopie van de onderhandse akte van contractsovername heeft ontvangen. Als die voorwaarde niet tijdig na overdracht van het betreffende appartementsrecht wordt vervuld, heeft de VvE de keuze om (i) voor rekening en risico van de verkopende appartementseigenaar (zijn aandeel in) de zonnestroominstallatie ongedaan te maken of (ii) (zijn aandeel in) de zonnestroominstallatie om niet over te nemen. Dit alles waarborgt dat de modelovereenkomst geen goederenrechtelijke gevolgen heeft en een wijziging van de splitsingsakte niet noodzakelijk is.

6.3.2. *Lenen voor herstel*

Daarnaast moet de handeling zich ook lenen voor herstel, in die zin dat herstel in oude toestand mogelijk is.¹³⁵ Als bijvoorbeeld sprake is van een doorgang (tussen twee appartementen) die definitief is in die zin dat herstel in de oude toestand niet meer mogelijk is, is feitelijk sprake van een samenvoeging van appartementsrechten; in dat geval is een wijziging van de splitsingsakte vereist.¹³⁶ De advocaat-generaal bij het Wortelboer-arrest lijkt in zijn conclusie ook van belang te vinden dat het moet gaan om een tijdelijke wijziging die 'gemakkelijk' weer ongedaan kan worden gemaakt (bijvoorbeeld bij verkoop). Hoewel deze voorwaarde niet expliciet door de Hoge Raad is overgenomen, kan dit evengoed als eerste toets worden toegepast. Hoe gemakkelijker (in termen van kosten en tijd) een wijziging ongedaan gemaakt kan worden, hoe groter de kans dat de wijziging zich leent voor herstel. Los van de vraag of dit criterium een rol speelt (nu de bestemming van het dak door de aanwezigheid van een zonnestroominstallatie niet wijzigt), kan dit eenvoudig worden ondervangen door te werken met losstaande (ballast) montagesystemen en een herstelplicht voor eventuele (dak)doorvoeren en/of schroefgaten. Herstel in de oude toestand (voor zover noodzakelijk) lijkt bouwkundig gezien altijd mogelijk; dat is simpelweg een kwestie van het demonteren van de zonnestroominstallatie en daartoe een verplichting opnemen voor de betreffende appartementseigenaar(s) bij het einde van het gebruik.

6.4. Tussenconclusie

In dit hoofdstuk is voor de geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars en juridische aandachtspunten onderzocht wat de modelbepalingen minimaal moeten regelen. Daartoe is geput uit de input die is gegeven tijdens de interviews, de antwoorden op de enquête, eigen praktijkervaring en de jarenlange juridische expertise en praktijkervaring van (de medewerk(st)ers van) het advocaten- en notariskantoor Houthoff.

Nu duidelijk is op welke wijze een modelovereenkomst invulling kan geven aan hetgeen minimaal geregeld moet worden, worden in het volgende hoofdstuk modelbepalingen voorgesteld en toegelicht die samen een eerste versie van de modelovereenkomst vormen.

¹³⁵ HR 7 april 2000, ECLI:NL:2000:AA5405, r.o. 3.3.

¹³⁶ PHR 7 april 2000, ECLI:NL:PHR:2000:AA5405.

7. De modelovereenkomst

7.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden concrete modelbepalingen ontworpen om de in de voorgaande hoofdstukken geïdentificeerde en uitgewerkte (juridische) aandachtspunten en belangen te adresseren. Deze modelbepalingen samen vormen een eerste versie van de modelovereenkomst voor de praktijk. Bij het opstellen van concrete modelbepalingen wordt geput uit de input die is gegeven tijdens de interviews, de antwoorden op de enquête, eigen praktijkervaring en de jarenlange juridische expertise en praktijkervaring van (de medewerk(st)ers van) het advocaten- en notariskantoor Houthoff. Die praktijkervaring is wenselijk om tot in de praktijk eerder geaccepteerde modelbepalingen te komen en zodoende het draagvlak van de modelovereenkomst te vergroten. Daar is invulling aan gegeven door in gesprek te gaan met verschillende daartoe gespecialiseerde juristen over de formulering van de modelbepalingen en de mogelijke acceptatie ervan door de praktijk (op gelijke wijze als omschreven in paragraaf 4.2.2).

7.2. De modelovereenkomst

- I. [VvE-naam], een vereniging van eigenaars, statutair gevestigd te [plaats], met adres [adres], [postcode] [plaats], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [KvK-nummer] (de "**VvE**");
- II.
 - a. [naam], geboren op [geboortedatum] te [geboorteplaats], wonende [straatnaam en nummer], [postcode] [plaats] ("**Eigenaar I**"); en
 - b. [naam], geboren op [geboortedatum] te [geboorteplaats], wonende [straatnaam en nummer], [postcode] [plaats] ("**Eigenaar II**" en samen met Eigenaar I: de "**Eigenaars**").

De VvE en de Eigenaars hierna samen ook te noemen "**Partijen**" en ieder een "**Partij**".

OVERWEGINGEN

A. De Eigenaars zijn gerechtigd tot de navolgende appartementsrechten:

- (i) voor wat betreft Eigenaar I: het appartementsrecht, plaatselijk bekend als [adres], [postcode] [plaats], kadastraal bekend als gemeente [gemeente], sectie [sectie], complexaanduiding [complexaanduiding], indexnummer [indexnummer] (het "**Appartement I**");
- (ii) voor wat betreft Eigenaar II: het appartementsrecht, plaatselijk bekend als [adres], [postcode] [plaats], kadastraal bekend als gemeente [gemeente], sectie [sectie], complexaanduiding [complexaanduiding], indexnummer [indexnummer] (het "**Appartement II**"); en
- (iii) [enzovoorts bij meerdere Eigenaars].

Het Appartement I en het Appartement II, hierna samen de "**Appartementen**" en ieder een "**Appartement**".

- B. De Appartementen werden gevormd bij een akte van splitsing in appartementsrechten, op [datum] verleden voor mr. [naam notaris], destijds notaris te [plaats], waarbij het [omschrijving gebouw] (het "**Gebouw**") werd gesplitst in appartementsrechten (de "**Splitsingsakte**"). Van de Splitsingsakte is een afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers [te [kadasterkantoor]], in het daartoe bestemde register, deel [deel], nummer [nummer] (de "**Splitsingsakte**").
- C. De Eigenaars zijn van plan om op [een gedeelte van] het dak van het Gebouw (het "**Dak**") voor eigen rekening en risico een zonnestroominstallatie, onder andere bestaande uit [gedetailleerde omschrijving zonnestroominstallatie] (de "**Installatie**"), te plaatsen en gebruiken. De Installatie is bestemd voor de opwekking van zonne-energie ten behoeve van de Appartementen.
- D. Op grond van het bepaalde in artikel [artikel] van de Splitsingsakte is het Dak een gemeenschappelijk gedeelte. Dat betekent onder meer dat alle appartementseigenaars in het Gebouw recht hebben op het (mede)gebruik van het Dak en de VvE belast is met het beheer ervan.
- E. De Eigenaars hebben op [datum] de VvE verzocht om goedkeuring te verlenen voor de plaatsing en het gebruik van de Installatie. De VvE heeft op [datum] besloten om de gevraagde goedkeuring te verlenen, onder de voorwaarde dat nadere afspraken hierover worden vastgelegd tussen de Eigenaars en de VvE. Van de verleende goedkeuring blijkt uit de VvE-notulen met datum [datum] (het "**VvE-Besluit**") (**Bijlage 1**).
- [Voor (de rechtsgeldigheid van) het aangaan van deze Overeenkomst is het van belang dat het VvE-Besluit is genomen met een Gekwalificeerde Meerderheid, zoals nader uitgewerkt in paragraaf 5.3.4]*
- F. De Eigenaars en de VvE wensen in deze gebruiksovereenkomst uitvoering te geven aan het VvE-Besluit. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de plaatsing en het gebruik van de Installatie door de Eigenaars en wensen hun afspraken daarover schriftelijk vast te leggen in deze gebruiksovereenkomst (deze "**Overeenkomst**").

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEGEKOMEN:

1. GEBRUIK VAN HET DAK, BESTEMMING

- 1.1 Ter uitvoering van het VvE-besluit geeft de VvE hierbij het Dak om niet in gebruik aan de Eigenaars. Het Dak zal door de Eigenaars uitsluitend worden gebruikt als locatie voor het plaatsen, aanwezig hebben en gebruiken van de Installatie (het "**Gebruik**"). De door de Installatie opgewekte elektriciteit komt toe aan de Eigenaars.

[Deze bepaling strekt ertoe om te voorkomen dat de Eigenaars het Dak voor andere doeleinden gebruiken dan op grond van het VvE-Besluit is toegestaan en tegelijkertijd te verduidelijken dat (i) het Gebruik kosteloos is (om te voorkomen dat gesteld kan worden dat sprake is van een huurrelatie) en (ii) de opgewekte elektriciteit toekomt aan de Eigenaars en niet aan de VvE.]

- 1.2 De Eigenaars zijn verantwoordelijk voor het verkrijgen en het behouden van alle vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het Gebruik. Hieronder vallen ook alle meldingen die van overheidswege verplicht zijn/worden gesteld voor het Gebruik.

[Deze bepaling regelt dat het eventuele risico dat het Gebruik publiekrechtelijk niet zonder meer is toegestaan voor rekening van de Eigenaars is en niet onverhoopt voor de VvE. Uit de enquête volgt dat "het ondervangen van eventuele extra risico's" van belang is voor de appartementseigenaars. Daarnaast is dit een nadere uitwerking van het in paragraaf 6.2.6 omschreven belang "geen aanvullende kosten".]

- 1.3 Om de algemene, structurele en technische staat van het Dak vast te leggen, wordt een dakinspectierapport met fotorapportage opgesteld (het "**Dakinspectierapport**"). Het Dakinspectierapport zal uiterlijk twee (2) weken voor aanvang van de installatiewerkzaamheden door de Eigenaars en in overleg met het bestuur van de VvE (het "**Bestuur**") worden opgesteld. Zodra het Dakinspectierapport beschikbaar is, zal deze als bijlage aan deze Overeenkomst worden toegevoegd (**Bijlage 2**). Als het Dakinspectierapport bij het einde van deze Overeenkomst blijkt te ontbreken, geldt dat het Dak in goede staat en vrij van schade aan de Eigenaars in gebruik is gegeven.

[Deze bepaling is wenselijk omdat het Dakinspectierapport als 0-meting dient en mogelijke discussies in de toekomst over al dan niet aangebrachte schade door de aanwezigheid van de Installatie wegneemt. Het risico dat een Dakinspectierapport zoekraakt en de daaraan gebonden gevolgen voor een Eigenaar is redelijk, nu (i) de Eigenaar het Gebruik wenst en (ii) de appartementseigenaars via de enquête op meerdere manieren hebben aangegeven dat de Installatie geen schade mag veroorzaken.]

- 1.4 De Eigenaars zullen uiterlijk twee (2) weken voorafgaand aan de installatiewerkzaamheden een constructieberekening laten opstellen door een daartoe erkende constructeur die is ingeschreven in het constructeursregister www.constructeursregister.nl (of een vervangende website) (de "**Constructieberekening**"). Zodra de Constructieberekening beschikbaar is, zal deze als bijlage aan deze Overeenkomst worden toegevoegd (**Bijlage 3**). Als uit de Constructieberekening blijkt dat het Dak niet volledig geschikt is voor het Gebruik, zijn de Eigenaars uitsluitend bevoegd tot gebruik van het Dak zodra:

- a. de benodigde maatregelen in kaart zijn gebracht om het Dak alsnog volledig geschikt te maken (de "**Constructiemaatregelen**"); en
- c. de Constructiemaatregelen door de VvE zijn goedgekeurd en in opdracht van de Eigenaars zijn uitgevoerd.

[Deze bepaling geeft een nadere invulling aan het door de appartementseigenaars genoemde belang van 'constructieve zekerheid' (zoals nader omschreven in paragraaf 6.2.2) door te bepalen dat (i) een erkende constructeur (daarin ligt vakbekwaamheid besloten) de Constructieberekening moet uitvoeren en (ii) het Gebruik uit-

sluitend is toegestaan voor zover uit de Constructieberekening blijkt dat dat mogelijk is.]

- 1.5 [optioneel] De Eigenaars zijn zich ervan bewust en accepteren dat op het Dak mogelijk ook installaties van andere appartementseigenaars aanwezig zijn en dat die appartementseigenaars van tijd tot tijd het Dak zullen betreden om onderhoud, herstel of vernieuwingen aan het Dak en/of aan de zich daar bevindende installaties uit te voeren, een en ander rekening houdend met de rechten en belangen van de Eigenaars zoals in deze Overeenkomst bepaald.

[Deze bepaling kan nodig zijn, nu de modelovereenkomst ervan uitgaat dat het hele Dak in Gebruik wordt gegeven. Voor de situatie dat een gedeelte van het Dak al in gebruik is gegeven aan een andere appartementseigenaar, moeten de rechten van die appartementseigenaar geduld worden door de Eigenaars.]

2. PLAATSING EN GEBRUIK VAN DE INSTALLATIE

- 2.1 Het Bestuur moet de indicatieve ligging, (de technische specificaties van) te gebruiken onderdelen en manier van plaatsing van de Installatie (de "**Specificaties**" (**Bijlage 4**)) voorafgaand aan de installatiewerkzaamheden goedkeuren. De uitgangspunten daarbij zijn dat:

- a. de Installatie los op het Dak wordt geplaatst en niet vastgemaakt / gemonteerd wordt aan het Dak en/of het Gebouw, tenzij (technisch) noodzakelijk om de veiligheid te waarborgen (voor zover een ballastsysteem niet toereikend is); en
- b. de Installatie past binnen de architectonische uitstraling van het Gebouw en niet zonder technische noodzaak overhangt; en
- c. de Installatie geen onnodige hinder (zoals lichtreflectie) of geluidsoverlast (>35dB) veroorzaakt, voor zover uit toepasselijke gemeentelijke regels geen strengere normen volgen (in welk geval die strengere normen gelden);
- d. [optioneel] een bewakings- en monitoringssysteem dat storingen detecteert en signaleert wordt toegepast; en
- e. de Eigenaars streven naar een zo optimaal rendement als redelijkerwijs mogelijk binnen de Specificaties en evenredige verdeling daarvan (ten minste gelijk aan het breukdeel dat volgens de Splitsingsakte verbonden is aan de Appartementen) ("**Aandeel**").

Goedkeuring zal niet op onredelijke gronden worden onthouden. Als goedkeuring wordt onthouden, dan zal dat door het Bestuur worden onderbouwd met redelijke argumenten. Daarbij geldt dat de Installatie past binnen de architectonische uitstraling als de Installatie niet zichtbaar is vanuit het Gebouw of vanaf straatniveau of als de Eigenaars een positief (of niet afwijzend) advies van de gemeentelijke welstandscommissie met het Bestuur delen.

[Deze bepaling doet recht aan meerdere van de hierboven geïdentificeerde juridische aandachtspunten en belangen van appartementseigenaars. Zo schrijft deze bepaling voor dat het uitgangspunt is dat de Installatie los op het Dak wordt gemonteerd, waarmee invulling wordt gegeven aan de noodzakelijke 'tijdelijke aard' van de verandering en zich eveneens 'leent voor herstel'. Daarnaast zijn de voorwaarden genoemd in sub b en c een uitwerking van de belangen zoals nader omschreven in de paragrafen 6.2.8 en 6.2.9. Het bepaalde in sub d is optioneel, om de VvE extra comfort te bieden op het punt van brandveiligheid (zie paragraaf 6.2.1). Sub e is bedoeld om de belangen van de overige appartementseigenaars die mogelijk in de toekomst mee willen doen te borgen door het Dak zo optimaal mogelijk te benutten en een bepaalde verdeelsleutel voor te schrijven; het staat de Eigenaars uiteraard vrij om hiervan af te wijken. Tot slot is voor de uitvoering van de installatiewerkzaamheden goedkeuring van het Bestuur vereist. Dat is redelijk, omdat (i) het Bestuur geacht wordt de belangen van de gemeenschappelijke appartementseigenaars te behartigen en (ii) het invulling geeft aan het door de appartementseigenaars genoemde belang van inspraak (zie paragraaf 6.2.11). Om recht te doen aan de belangen van de Eigenaars kan goedkeuring niet zonder meer worden onthouden en geldt in de omschreven gevallen dat de Installatie voldoet aan het vereiste van sub b.]

2.2 De installatiewerkzaamheden kunnen pas plaatsvinden als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het Bestuur heeft de in artikel 2.1 bedoelde goedkeuring verleend;
- b. het Dakinspectierapport en de Constructieberekening (waaruit blijkt dat het Dak volledig geschikt is voor het Gebruik) zijn beschikbaar;
- c. de installatiewerkzaamheden worden uitgevoerd door een daartoe erkend installatiebedrijf dat is ingeschreven in de kwaliteitsregisters www.echteinstallateur.nl of www.centraaltechniekregister.nl (of een vervangende website) (een "**Erkende Installateur**");
- d. er is door de Eigenaars een SCIOS scope 12 inspectie aangevraagd bij een daartoe gecertificeerd bedrijf dat vindbaar is via www.scios.nl/relatie (of een vervangende website); en
- e. de Eigenaars hebben aan het Bestuur inzichtelijk gemaakt wat de verwachte jaarlijkse opbrengst (uitgedrukt in kWh) is van de Installatie als geheel alsook van ieder zonnepaneel afzonderlijk.

De aanvangsdatum van de installatiewerkzaamheden wordt door de Eigenaars schriftelijk aan het Bestuur bevestigd (de "**Aanvangsdatum**").

[Deze bepaling bevat enkele cumulatieve voorwaarden waaraan door de Eigenaars moet zijn voldaan voordat de installatiewerkzaamheden kunnen plaatsvinden. De voorwaarden van sub a en b spreken voor zich. De voorwaarde van sub c volgt o.a. uit de interviews, nu uit de praktijk blijkt dat het inschakelen van een Erkende Installateur het risico op materialisatie van de belangen genoemd in paragrafen 6.2.1 en 6.2.9 kan verkleinen. De voorwaarde van sub d is een nadere invulling van de belan-

*gen genoemd in paragrafen 3.1 en 3.5. Tot slot is de voorwaarde van sub e inge-
ven vanuit het mogelijk toekomstige scenario dat een andere appartementseigenaar
ook mee wil doen aan de Installatie en eenvoudig een evenredige verdeling kan wor-
den gerealiseerd.]*

- 2.3 De Eigenaars treden minimaal één (1) maand voorafgaand aan de installatiewerkzaamheden met het Bestuur in overleg over de benodigde installatiewerkzaamheden en over de planning ervan. Als (bouwkundige) maatregelen aan het Dak en/of het Gebouw getroffen moeten worden om de aanleg van de Installatie mogelijk te maken (anders dan de Constructiemaatregelen), hebben de Eigenaars daarvoor goedkeuring van het Bestuur nodig. De betreffende maatregelen zullen in opdracht van de Eigenaars worden verricht door een daartoe gespecialiseerd en van de Eigenaars onafhankelijk bedrijf.

[Deze bepaling zorgt ervoor dat het Bestuur tijdig op de hoogte is van de installatiewerkzaamheden, zodat zij de overige appartementseigenaars kunnen informeren. Daarnaast biedt deze bepaling enige ruimte aan de Eigenaars en het Bestuur om bepaalde (ondergeschikte) maatregelen onderling af te stemmen, zodat niet steeds besluitvorming van de VvE vereist is. Om de belangen van de overige appartementseigenaars te borgen wordt uitvoering in opdracht van de Eigenaars door een gespecialiseerd en onafhankelijk bedrijf voorgeschreven (waarmee ook het belang van paragraaf 6.2.6 wordt gediend).]

- 2.4 De Eigenaars nemen passende maatregelen zodat zij dan wel de door de Eigenaars ingeschakelde derden tijdens plaatsing en onderhoud van de Installatie veilig kunnen werken. De kosten hiervoor komen voor rekening van de Eigenaars.

[Deze bepaling verplicht de Eigenaars om veiligheidsmaatregelen te nemen. Dit voorkomt mogelijke aansprakelijkheden en/of schades, wat in de enquêtes voor veel appartementseigenaars een belangrijk aandachtspunt was.]

- 2.5 De aanleg van kabels en andere zaken over, op of in het Dak en/of het Gebouw moet op de minst bezwarende wijze plaatsvinden en laat onverlet dat de Eigenaars ervoor verantwoordelijk zijn dat bij de uitvoering van de installatiewerkzaamheden wordt voldaan aan door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen.

[Deze bepaling is een nadere uitwerking van het belang genoemd in paragraaf 6.2.8 en doet eveneens recht aan het door de appartementseigenaars in de enquête geuite aandachtspunt om aanvullende risico's te voorkomen respectievelijk bij de Eigenaars te leggen (zoals bij de uitvoering van de installatiewerkzaamheden).]

- 2.6 Na deugdelijke plaatsing van de Installatie zal door de Eigenaars de algemene, structurele en technische staat ervan schriftelijk worden vastgelegd (inclusief fotoreportage) (het "**Opleverrapport**"). Uit het Opleverrapport moet ten minste blijken dat de Installatie overeenkomstig de Specificaties is geplaatst. Zodra het Opleverrapport beschikbaar is, zal deze als bijlage aan deze Overeenkomst worden toegevoegd (**Bijlage 5**). Het Opleverrapport wordt uiterlijk één (1) werkdag na deugdelijke plaatsing van de Installatie in opdracht van de Eigenaars opgesteld.

[Deze bepaling biedt het Bestuur en de overige appartementseigenaars een middel om te controleren of de Eigenaars hebben voldaan aan de in goedkeuring van het Bestuur gestelde voorwaarden.]

- 2.7 Voor het gebruik van de Installatie moet steeds een geldig SCIOS Scope 12 certificaat ("**SCIOS Certificaat**") beschikbaar zijn. De Eigenaars zijn verplicht om aan de voorwaarden en eventuele voorgeschreven herstelwerkzaamheden te voldoen. De Eigenaars zijn verplicht om zonder uitstel een kopie van het SCIOS Certificaat met het Bestuur te delen (al dan niet op eerste verzoek van het Bestuur). Als een geldig SCIOS Certificaat niet of niet tijdig beschikbaar is, is het Bestuur bevoegd om voor rekening van de Eigenaars:

- a. de Installatie door een Erkende Installateur uit te laten schakelen; of
- b. een SCIOS Certificaat aan te vragen en eventuele daarmee samenhangende herstelwerkzaamheden uit te laten voeren door een Erkende Installateur.

[Deze bepaling verkleint de kans op brandveiligheidsrisico's (zie paragraaf 6.2.1) en biedt Partijen tegelijkertijd inzicht in de staat van de Installatie (zodat mogelijk noodzakelijk onderhoud tijdig kan worden uitgevoerd, zie ook paragraaf 6.2.4). Daarnaast geeft deze bepaling het Bestuur de mogelijkheid om in te (laten) grijpen, wat eveneens bijdraagt aan het verkleinen van vorenbedoelde brandveiligheidsrisico's en het door de appartementseigenaars in de enquêtes geuite belang om 'aanvullende risico's' te voorkomen.]

3. DUUR, OPZEGGING

- 3.1 Deze Overeenkomst gaat in op de Aanvangsdatum en is aangegaan voor één (1) kalenderjaar (de "**Looptijd**"). De Looptijd zal steeds stilzwijgend (automatisch) worden verlengd met een termijn van één (1) kalenderjaar. Tijdens de Looptijd kan deze Overeenkomst tussentijds door een Partij worden opgezegd als volgt:

- a. door het Bestuur: op grond van het bepaalde in artikel 3.2; en
- b. door een Eigenaar: op grond van het bepaalde in artikel 3.4.

- 3.2. Het Bestuur is uitsluitend tot tussentijdse opzegging van deze Overeenkomst bevoegd als:

- a. een Eigenaar in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van een van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst of voortvloeiend uit hetgeen bij of krachtens de wet is bepaald, in welk geval een tussentijdse opzegging alleen tegenover die Eigenaar mogelijk is; of
- b. de VvE rechtsgeldig tot tussentijdse opzegging heeft besloten in overeenstemming met de Splitsingsakte (bijvoorbeeld omdat een alternatief gebruik van het Dak tot andere of grotere voordelen leidt voor een of meer andere leden van de VvE).

- 3.3 Opzegging als bedoeld in artikel 3.2 geschiedt bij aangetekend schrijven aan de betreffende Eigenaar en zes (6) maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.
- 3.4 Een Eigenaar is steeds tot tussentijdse opzegging van deze Overeenkomst bevoegd, welke opzegging geschiedt bij aangetekend schrijven aan het Bestuur en zes (6) maanden voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd.

[Deze bepaling regelt de duur en opzeggingsmogelijkheden van deze Overeenkomst. Door een looptijd van één jaar met automatische verlenging te hanteren wordt getracht de Overeenkomst passend te maken binnen MR 1992. Daarnaast doen de opzeggingsmogelijkheden van het Bestuur recht aan het in paragraaf 6.2.7 genoemde belang, biedt het een mogelijkheid tot ingrijpen wanneer (een van) de Eigenaars tekortschieten en is het tegelijkertijd een nadere invulling van de noodzakelijke 'tijdelijke aard'. De gehanteerde opzegtermijnen sluiten aan bij het vereiste van MR 2017.]

4. BELASTINGEN, LASTEN EN HEFFINGEN

- 4.1 Voor rekening van de Eigenaars komen, ook als de VvE of een (of meer) andere appartementseigenaar(s) daarvoor wordt aangeslagen, bestaande of toekomstige belastingen, lasten, heffingen, retributies e.d.:
- a. die betrekking hebben op de Installatie; en
 - b. die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het Dak niet aan de Eigenaars in gebruik zou zijn gegeven.
- 4.2 Als de voor rekening van de Eigenaars komende lasten, rechten of belastingen bij de VvE of een (of meer) andere appartementseigenaar(s) worden geïnd, moeten deze door de Eigenaars op eerste verzoek van de betreffende partij aan die partij worden voldaan.

[Deze bepaling doet recht aan het belang zoals omschreven in paragraaf 6.2.6.]

5 VERZEKERINGEN

- 5.1 Partijen hebben als uitgangspunt dat de Installatie onder de door de VvE voor het Gebouw afgesloten verzekering(en) valt. Het Bestuur zal uiterlijk één (1) maand voorafgaand aan de installatiewerkzaamheden:
- a. met de betreffende verzekeraar(s) in gesprek gaan over de voorgenomen plaatsing en gebruik van de Installatie;
 - b. eventuele installatietechnische eisen vanuit de betreffende verzekeraar(s) zonder uitstel schriftelijk aan de Eigenaars doorgeven, aan welke eisen de Eigenaars zonder uitstel zullen voldoen; en

- c. aan de Eigenaars bevestigen of de door de VvE verschuldigde verzekeringspremie(s) voor de betreffende verzekering(en) omhoog gaan, welke verhoging voor rekening is voor de Eigenaars.
- 5.2 Als de door de VvE voor het Gebouw afgesloten verzekering(en) niet toereikend is of anderszins door de aanwezigheid van de Installatie wordt beperkt, is het Bestuur bevoegd en verplicht om de bestaande verzekering(en) te wijzigen zodat een gelijke dekking wordt gerealiseerd als wanneer de Installatie niet aanwezig was. De Eigenaars zijn verplicht om het eventuele verschil in premie te voldoen. Daarnaast zijn de Eigenaars verplicht een marktconforme verzekering af te sluiten en afgesloten te houden die de wettelijke aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:174 BW verzekert. Zodra de verzekeringspolis en een verzekeringscertificaat beschikbaar zijn, worden deze aan deze Overeenkomst gehecht (**Bijlage 6**).
- 5.3 De Eigenaars zijn verplicht de feitelijke (praktische) medewerking te verlenen die redelijkerwijs van hen benodigd is om de VvE te kunnen laten voldoen aan de voorwaarden die noodzakelijk zijn voor het verzekerd houden van het Gebouw. Als dergelijke voorwaarden inhouden dat de Installatie in overeenstemming moet worden gebracht met hetgeen daartoe bij of krachtens de wet is bepaald en/of door de fabrikant(en) en/of leveranciers van (onderdelen van) de Installatie is voorgeschreven, komen de kosten om aan deze voorwaarden te voldoen voor rekening van de Eigenaars.
- 5.4 De Eigenaars zijn ermee bekend dat de (opstal)verzekeraar van de VvE voorschriften kan hanteren met betrekking tot de frequentie voor het uitvoeren van inspecties voor (behoud van) SCIOS Certificaat. De Eigenaars zullen de door de betreffende (opstal)verzekeraar voorgeschreven frequentie voor het uitvoeren van de betreffende inspecties hanteren en aan het Bestuur de betreffende rapportage(s) op verzoek overhandigen, mede zodat het Bestuur de betreffende rapportage(s) kan delen met de (opstal)verzekeraar.

[Deze bepaling regelt dat de overige appartementseigenaars vanuit verzekeringsperspectief in een gelijke situatie blijven, zowel qua dekking als qua verschuldigde premies. Daarmee wordt invulling gegeven aan de belangen zoals omschreven in paragrafen 6.2.5 en 6.2.6. Daarnaast worden ook de in paragraaf 5.3.3 gesignaleerde verzekeringstechnische aandachtspunten ondervangen.]

6. TOEGANG TOT HET DAK

- 6.1 Het Bestuur zal de Eigenaars in staat stellen om de Installatie te plaatsen, te inspecteren, te onderhouden en schoon te houden (de "**Werkzaamheden**").
- 6.2 Het Bestuur zal aan de Eigenaars, respectievelijk de personen die in opdracht van de Eigenaars de Werkzaamheden verrichten, toegang verschaffen tot het Dak tussen 08:00 uur – 17:00 uur op werkdagen, alsmede in geval van onvoorziene omstandigheden (zoals storingen en/of werkzaamheden die geen tijdsvertraging kunnen en mogen oplopen respectievelijk die niet (uitsluitend) op werkdagen tussen 08:00 uur – 17:00 uur kunnen plaatsvinden).

[Deze bepaling zorgt ervoor dat de Eigenaars het recht hebben om de Werkzaamheden te kunnen (laten) verrichten. Dat is nodig om uitvoering te kunnen geven aan de bepalingen van deze Overeenkomst.]

7. VERANDERINGEN AAN INSTALLATIE

- 7.1 Als (een lid van) de VvE een gedeelte van het Dak wenst te gebruiken voor het plaatsen van andere installaties en/of werken, dan treden de Eigenaars en (dat lid van) de VvE daarover in redelijkheid met elkaar in overleg om te bezien waar deze installaties en/of werken geplaatst kunnen worden. Uitgangspunt is daarbij dat allereerst de delen op het Dak zullen worden gebruikt die beschikbaar zijn zonder dat delen van de Installatie verwijderd moeten worden en/of daarvan hinder ondervinden.
- 7.2 Als de VvE meent dat voor het plaatsen van de betreffende andere installaties en/of werken de locatie(s) en de lay-out van de Installatie moeten wijzigen, zijn de Eigenaars gehouden daarvoor binnen de door de VvE gestelde redelijke termijn [twintig (20) werkdagen] zorg te dragen, mits:
- a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door de Eigenaars worden uitgevoerd;
 - b. alle daarmee gepaard gaande redelijke en noodzakelijke kosten door de VvE aan de Eigenaars worden vergoed; en
 - c. deze Overeenkomst voor dat gedeelte van het Dak wordt opgezegd door de VvE overeenkomstig het bepaalde in Artikel 3.2.b.
- 7.3 Als het Bestuur meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de Installatie tijdelijk moet worden verwijderd of dat de Installatie tijdelijk buiten bedrijf moet worden gesteld (een "**Tijdelijk Scenario**"), zullen de Eigenaars daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:
- a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door de Eigenaars worden uitgevoerd; en
 - b. een Tijdelijk Scenario in een lage instralingsperiode (oktober tot maart) ingepland zal worden, tenzij er sprake is van dringende werkzaamheden die niet tot de lage instralingsperiode kunnen wachten; en
 - c. als de redenen voor een Tijdelijk Scenario niet aan de Eigenaars zijn toe te rekenen, de redelijke en noodzakelijke kosten van de Eigenaars door de VvE aan de Eigenaars worden vergoed; en
 - e. als een Tijdelijk Scenario langer dan [acht (8) weken] duurt, een bedrag waarmee de Eigenaars schadeloos worden gesteld voor het verminderde rendement (bijvoorbeeld bestaande uit de door de Eigenaars misgelopen SDE-subsidie en de gemiste inkomsten van verkoop van opgewekte elektriciteit), die het gevolg zijn van een Tijdelijk Scenario en over de periode van een Tijdelijk Scenario.

[Deze bepaling biedt de overige appartementseigenaars onder de genoemde voorwaarden de mogelijkheid om op een later moment alsnog (ook) een gedeelte van het Dak te gebruiken voor installaties en/of werken (gedacht kan worden aan een airco unit). Daarmee wordt invulling gegeven aan het in paragraaf 6.2.7 genoemde alternatief. Door strikte voorwaarden voor te schrijven (zoals besluitvorming door de VvE en kostenvergoeding) wordt ook recht gedaan aan de belangen van de Eigenaars.]

8. ALGEMENE VERPLICHTINGEN EIGENAARS

- 8.1 Alle verplichtingen van de Eigenaars die in deze Overeenkomst zijn opgenomen, daaruit voortvloeien en/of daarmee samenhangen zijn voor rekening en risico van de Eigenaars.
- 8.2 De Eigenaars dragen ervoor zorg dat zij en de door hen ingeschakelde derden geen onnodige overlast veroorzaken.
- 8.3 De Eigenaars zullen alle door de gemeentelijke brandweer gegeven of te geven voorschriften strikt nakomen en/of uitvoeren. De Eigenaars en de VvE zullen alle medewerking verlenen aan de door de gemeentelijke brandweer uit te voeren inspecties.
- 8.4 De Eigenaars zijn tegenover de VvE hoofdelijk verbonden voor de juiste, tijdige en volledige nakoming van hun verplichtingen op grond van deze Overeenkomst. Tussen de Eigenaars onderling geldt dat zij uitsluitend verplicht zijn om naar rato van het eigen Aandeel bij te dragen in de op grond van deze Overeenkomst verschuldigde bedragen en voor het overige een vordering hebben op de andere Eigenaar(s).

[Deze bepaling regelt enkele algemene verplichtingen van de Eigenaars, waarmee nadere invulling wordt gegeven aan de belangen zoals omschreven in paragrafen 6.2.1, 6.2.6 en 6.2.9. Om tussen de Eigenaars tot een eerlijke kostenverdeling te komen wordt aangesloten bij ieders Aandeel in de Installatie.]

9. INSPECTIE, ONDERHOUD EN STORINGEN

- 9.1 De Eigenaars moeten de Installatie minimaal eens in de vijf (5) jaar of zoveel vaker als in redelijkheid verzocht door het Bestuur (bijvoorbeeld na een storm of meerdere storingsmeldingen) laten inspecteren.
- 9.2 De Eigenaars zijn verplicht om de Installatie in goede en werkende staat (van onderhoud) te houden, als minimaal passend is bij de staat van onderhoud en uitstraling van het Gebouw. Dit betekent dat de Eigenaars verplicht zijn om de Installatie, onder andere, regelmatig te onderhouden, reinigen (waaronder expliciet begrepen het door de Installatie gebruikte gedeelte van het Dak), herstellen en vernieuwen, waar van toepassing met inachtneming van hetgeen daartoe bij of krachtens de wet is bepaald en/of door fabrikant(en) en/of leveranciers van (onderdelen van) de Installatie is voorgeschreven of door het Bestuur op redelijke wijze is aangegeven.
- 9.3 Als onderhoud moet worden uitgevoerd aan het Dak of het Gebouw zullen de Eigenaars direct de Installatie (gedeeltelijk) verwijderen, voor zover dat nodig is voor de

uitvoering van het onderhoud. De eventuele verwijderingskosten evenals mogelijke schade aan de Installatie die door dit onderhoud wordt veroorzaakt komen voor rekening van de Eigenaars.

- 9.4 Voorafgaand aan de onderhoudswerkzaamheden als bedoeld in Artikel 9.3, zullen de Eigenaars en het Bestuur in overleg treden om deze onderhoudswerkzaamheden op een voor Partijen zo gunstig mogelijk tijdstip te laten plaatsvinden, en de Installatie, voor zover mogelijk, gefaseerd uit te schakelen. Uitgangspunt is dat onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden in een lage instralingsperiode (oktober tot maart).
- 9.5 De Eigenaars zullen alle voorzorgsmaatregelen (laten) treffen om te voorkomen dat door of vanwege hen of de Installatie storingen veroorzaakt worden in, op of aan (elektrotechnische) apparatuur in het Gebouw.
- 9.6 Als de Installatie onverhoopt storingen veroorzaakt aan de in, op of aan het Gebouw aanwezige ((elektro)technische) voorzieningen en/of apparatuur, brengt het Bestuur de Eigenaars hiervan op de hoogte. De Eigenaars zullen in overleg met het Bestuur de storingen onverwijld en zo spoedig mogelijk verhelpen.
- 9.7 Mochten de Eigenaars er niet in slagen de storing als bedoeld in Artikel 9.6 binnen [vijf (5)] werkdagen na de melding daarvan te verhelpen, dan moeten de Eigenaars de Installatie op eerste verzoek van het Bestuur uitschakelen totdat de storing is verholpen, tenzij de omstandigheden van het geval daartoe in redelijkheid geen aanleiding geven.

[Deze bepaling regelt dat de Eigenaars verplicht zijn om onderhoud aan de Installatie te laten uitvoeren, waarmee nadere invulling wordt gegeven aan het belang zoals omschreven in paragraaf 6.2.4. Tegelijkertijd wordt bepaald dat de Eigenaars een verwijderplicht hebben bij onderhoud aan het Dak of het Gebouw, ter uitwerking van het bepaalde in paragraaf 6.2.10. Ook zijn mogelijke aanvullende risico's van de Installatie, zoals het veroorzaken van storingen, ondervangen. Om tegemoet te komen aan de belangen van de Eigenaars geldt dat voorafgaand aan werkzaamheden steeds (voor zover mogelijk) overleg plaatsvindt met het Bestuur en gezocht wordt naar het best passende moment.]

10. SCHADE

- 10.1 De Eigenaars zijn aansprakelijk voor schade (met uitzondering van gevolgschade) die door een hun toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen uit deze Overeenkomst of de wet aan het Dak en/of het Gebouw dan wel aan zaken van derden (zoals andere leden van de VvE) is ontstaan. De Eigenaars vrijwaren de andere leden van de VvE voor claims van derden met betrekking tot directe schade als gevolg van een calamiteit met betrekking tot de Installatie.
- 10.2 In het geval van schade aan het Dak worden de Eigenaars geacht verantwoordelijk en aansprakelijk te zijn voor deze schade (met uitzondering van gevolgschade), tenzij de Eigenaars aantonen dat deze schade niet het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming of is veroorzaakt door externe factoren die niet binnen hun invloedssfeer liggen.

- 10.2 Schade aan de Installatie, en schade aan het Dak of het Gebouw veroorzaakt door de Eigenaars, moet door de Eigenaars zo spoedig mogelijk worden gerepareerd. Partijen informeren elkaar zo spoedig mogelijk als op of aan het Dak en/of het Gebouw en/of de Installatie schade is ontstaan of dreigt te ontstaan.

[Deze bepaling komt tegemoet aan het belang zoals omschreven in paragraaf 6.2.6 en het in de enquête door appartementseigenaars veelvuldig genoemde aandachtspunt dat alle schade die wordt veroorzaakt door de Installatie voor rekening van de Eigenaars moet komen. Om aan de belangen van de Eigenaars tegemoet te komen biedt de bepaling een tegenbewijsregeling en een actieve informatieplicht vanuit de VvE om schade te voorkomen.]

11. ZEKERHEDEN

- 11.1 Tot zekerheid voor de nakoming door de Eigenaars van de verplichtingen uit deze Overeenkomst, zullen zij vóór of uiterlijk op de Aanvangsdatum aan de VvE:

- a. een waarborgsom betalen ter grootte van EUR [bedrag] (zegge [bedrag] euro), waarover door de VvE géén rente wordt vergoed; of
- b. een *first demand* bankgarantie stellen ter grootte van EUR [bedrag] (zegge [bedrag] euro), mits die bankgarantie:
 - (i) onvoorwaardelijk is en gedurende ten minste één (1) maand na de beëindiging van deze Overeenkomst haar geldigheid behoudt;
 - (ii) afgegeven is door een Nederlandse kredietinstelling of verzekeraar met een vergunning als bedoeld in artikel 2:11 lid 1 van de Wet op het financieel toezicht; en
 - (iii) de bepaling bevat dat de desbetreffende instelling op eerste verzoek van het Bestuur het bedrag van de garantie aan de VvE zal uitkeren.

[Deze bepaling biedt de VvE een bepaalde mate van financiële zekerheid voor de gevallen dat de Eigenaars de verplichtingen uit deze Overeenkomst niet nakomen en de VvE onverhoopt voor eigen rekening actie moet ondernemen. Om het verhaalsrisico van de VvE te beperken en tegelijkertijd de betrokkenheid van de Eigenaars te vergroten wordt een financiële zekerheid vereist. Hiermee wordt invulling gegeven aan de belangen zoals omschreven in de paragrafen 3.6 en 3.12.]

12. OPLEVERING BIJ EINDE OVEREENKOMST

- 12.1 Als deze Overeenkomst eindigt door opzegging op grond van het bepaalde in Artikel 3.2.a is de betreffende Eigenaar verplicht om binnen [twintig (20) werkdagen]:
- a. zijn aandeel in de Installatie te verwijderen;

- b. het Dak overeenkomstig het Dakinspectierapport aan de VvE op te leveren, rekening houdend met normale slijtage en veroudering; en
- c. alle overige vanwege de Installatie door de Eigenaars aangebrachte voorzieningen op, in of aan het Dak en/of Gebouw te verwijderen (waaronder begrepen alle kabels en het dichtmaken van noodzakelijke doorvoeringen in het Dak en/of het Gebouw).

Als de betreffende Eigenaar niet binnen de gestelde termijn aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de VvE van rechtswege en om niet gerechtigd tot zijn aandeel in de Installatie (tenzij de VvE binnen een termijn van [twintig (20) werkdagen] besluit om vorenbedoelde werkzaamheden in opdracht van de betreffende Eigenaar uit te voeren).

- 12.2 Als deze Overeenkomst (al dan niet gedeeltelijk) eindigt door opzegging op grond van het bepaalde in Artikel 3.2.b is de VvE verplicht de Installatie (dan wel dat gedeelte waarop de gedeeltelijke opzegging betrekking heeft) van de Eigenaars over te nemen tegen betaling van (i) de aantoonbaar gemaakte kosten om te voldoen aan de voorwaarden van deze Overeenkomst (advies- en plaatsingskosten) vermeerderd met (ii) de dan huidige waarde berekend naar rato van afschrijving, met als uitgangspunt dat de Installatie:

- a. een initiële kostprijs heeft van [bedrag] euro (EUR [bedrag]);
- b. een economische levensduur heeft van [vijfentwintig (25) jaar];
- c. een jaarlijkse afschrijving heeft van vier procent (4%); en
- d. in goede en werkende staat is.

De Eigenaars zijn alsdan verplicht om:

- a. de Installatie op het Dak achter te laten;
- b. het Bestuur te voorzien van alle documentatie die de VvE redelijkerwijs nodig heeft voor het voorgezet gebruik van de Installatie, daaronder in elk geval begrepen (al dan niet in digitale vorm beschikbare) handboeken en onderhoudslogboeken.

- 12.3 Als deze Overeenkomst (al dan niet gedeeltelijk) eindigt door opzegging op grond van het bepaalde in Artikel 3.4 is de betreffende Eigenaar verplicht om binnen [twintig (20) werkdagen]:

- a. zijn aandeel in de Installatie te verwijderen;
- b. het Dak overeenkomstig het Dakinspectierapport aan de VvE op te leveren, rekening houdend met normale slijtage en veroudering; en

- c. alle overige vanwege de Installatie door de Eigenaars aangebrachte voorzieningen op, in of aan het Dak en/of Gebouw te verwijderen (waaronder begrepen alle kabels en het dichtmaken van noodzakelijke doorvoeringen in het Dak en/of het Gebouw).

Als de betreffende Eigenaar niet binnen de gestelde termijn aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de VvE van rechtswege en om niet gerechtigd tot zijn aandeel in de Installatie (tenzij de VvE binnen een termijn van **[twintig (20) werkdagen]** besluit om vorenbedoelde werkzaamheden in opdracht van de betreffende Eigenaar uit te voeren).

[Deze bepaling regelt de gevolgen van de verschillende beëindigingsmogelijkheden van deze Overeenkomst. Daarbij is getracht om, rekening houdend met de grondslag voor beëindiging, tot een gebalanceerde en redelijke regeling te komen. Daarnaast geeft deze regeling nadere invulling aan het vereiste dat een verandering zich moet 'lenen voor herstel' en aan de belangen zoals omschreven in paragrafen 6.2.6 en 6.2.10.]

13. INSTAPRECHTEN

13.1 Alle overige leden van de VvE zijn gerechtigd om op eerste verzoek aan het Bestuur en de Eigenaars als "Eigenaar" toe te treden tot deze Overeenkomst (de "**Toetredende Eigenaar**"), in welk geval in een allonge het volgende wordt vastgelegd:

- a. dat de Toetredende Eigenaar alsdan onderdeel wordt van de definitie "Eigenaars" en zodoende hoofdelijk verbonden is tot de nakoming van de verplichtingen van de Eigenaars op grond van deze Overeenkomst;
- b. een nadere omschrijving van het appartementsrecht van de Toetredende Eigenaar, welk appartementsrecht alsdan onderdeel wordt van de definitie "Appartement";
- c. dat de Toetredende Eigenaar aanspraak kan maken op een evenredig aandeel van het door de Installatie op te wekken vermogen, welk aandeel als uitgangspunt ten minste gelijk is aan het breukdeel dat volgens de Splitsingsakte verbonden is aan zijn Appartement;
- d. dat de Toetredende Eigenaar verplicht is om aan de huidige Eigenaars een vergoeding te betalen gelijk aan zijn aandeel in het door de Installatie op te wekken vermogen en berekend overeenkomstig het bepaalde in Artikel 12.2; en
- e. dat de Toetredende Eigenaar voor eigen rekening en risico zorgdraagt voor de aansluiting van dat gedeelte van de Installatie op zijn Appartement door een Erkende Installateur.

[Deze bepaling doet recht aan het in paragraaf 6.2.4 omschreven belang. Het is inherent aan het gebruik van een gemeenschappelijk dak dat de situatie zich voordoet dat een andere appartementseigenaar zich op later moment (alsnog) meldt. Het uit-

gangspunt is dat de Toetredende Eigenaar in gelijke positie wordt gebracht als de Eigenaars, waarbij de modelovereenkomst voor de ondergrens aansluiting zoekt bij een verdeling conform de breukdelen. Het staat de Eigenaars en de Toetredende Eigenaar uiteraard vrij om een afwijkende verdeling overeen te komen. Om de financiële belangen van de Eigenaars te borgen is bepaald dat de Toetredende Eigenaar een vergoeding verschuldigd is aan de Eigenaars, gebaseerd op de investeringskosten van de Eigenaars.]

14. OVERDRACHT APPARTEMENT

- 14.1 Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partij is een Partij niet bevoegd (zijn rechten en verplichtingen uit) deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen aan derden. Voorafgaande schriftelijke goedkeuring is niet nodig als een Eigenaar zijn Appartement aan een derde heeft overgedragen (een "**Opvolgend Eigenaar**") en aan de Opvolgend Eigenaar deze Overeenkomst wenst over te dragen (in de zin van artikel 6:159 BW). De betreffende Eigenaar en Opvolgend Eigenaar zullen het Bestuur ten minste **[vijf (5) werkdagen]** voorafgaand aan de overdracht van het betrokken Appartement hierover schriftelijk informeren.
- 14.2 Door ondertekening van deze Overeenkomst verleent de VvE bij voorbaat onvoorwaardelijk en onherroepelijk medewerking, onder voorwaarde dat:
- a. het Bestuur een kopie van de onderhandse akte van contractsovername heeft ontvangen; en
 - b. die Eigenaar zijn Opvolgend Eigenaar er middels een kettingsbeding toe zal verplichten om bij een opvolgende vervreemding van het betreffende Appartementsrecht deze Overeenkomst in zijn geheel aan zijn rechtsopvolgers over te dragen, zulks ten behoeve van de VvE en op straffe van een direct opeisbare boete van EUR **[bedrag]** (zegge **[bedrag]** euro).
- 14.3 Als een Opvolgend Eigenaar de positie van een Eigenaar onder deze Overeenkomst niet wenst over te nemen, dan:
- a. is die Eigenaar verplicht om het Bestuur daarvan ten minste **[tien (10) werkdagen]** voorafgaand aan de overdracht van het betrokken Appartement schriftelijk te informeren;
 - b. eindigt deze Overeenkomst van rechtswege op de datum waarop het betreffende Appartement aan een Opvolgend Eigenaar is overgedragen; en
 - c. geldt voor die Eigenaar het bepaalde in Artikel 12.1.

De VvE heeft evenwel het recht om het aandeel in de Installatie van die Eigenaar over te nemen overeenkomstig het bepaalde in Artikel 12.2. Het Bestuur zal die Eigenaar binnen **[tien (10) werkdagen]** na ontvangst van de in Artikel 14.3.a bedoelde kennisgeving schriftelijk informeren als zij van dit recht gebruik wenst te maken.

[Deze bepaling biedt de Eigenaars onder de omschreven voorwaarden de mogelijkheid om hun aandeel in de Installatie en het recht op gebruik van het Dak mee te kunnen verkopen en leveren aan een Opvolgend Eigenaar. Dat is voor de Eigenaars van groot belang, nu dat vermoedelijk (i) de bereidwilligheid van de Eigenaars om te investeren in (een gedeelte van) de Installatie vergroot (mogelijk toekomstige verhuizing is niet langer een belemmering) en (ii) de waarde van de Appartementen hoger ligt. Om ervoor te zorgen dat het Bestuur bekend blijft met de feitelijke gebruikers van het Dak, bevat de bepaling een informatieplicht voor de betreffende Eigenaar. Daarnaast houdt de bepaling rekening met de mogelijkheid dat een Opvolgend Eigenaar niet geïnteresseerd is om in te stappen, door de Eigenaar alsdan te verplichten binnen de gestelde termijn (zijn aandeel in) de Installatie te verwijderen (voor zover de VvE niet geïnteresseerd is, bijvoorbeeld voor opwekking van elektriciteit ten behoeve van gemeenschappelijke ruimten en/of zaken (zoals de hallen, gangen en/of liften). Deze bepaling is een nadere invulling van de belangen zoals omschreven in paragrafen 6.2.3, 6.2.6 en 6.2.10.]

15. OVERIGE BEPALINGEN

- 15.1 Deze Overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat ten minste zes (6) weken zijn verstreken nadat het VvE-Besluit met alle leden van de VvE is gedeeld.

[Deze bepaling is opgenomen om het vernietigingsrisico van het VvE-Besluit (en de mogelijke gevolgen daarvan) te beperken. Om volledige zekerheid ten aanzien van de onaantastbaarheid van het VvE-Besluit te krijgen, ligt het op de weg van de Eigenaars om (al dan niet in overleg met het Bestuur) van de overige appartementseigenaars de bevestiging te krijgen dat zij geen vernietiging van het VvE-Besluit hebben verzocht.]

- 15.2 Alle kosten die een Partij heeft gemaakt of moet maken met betrekking tot deze Overeenkomst en de uitoefening en handhaving van alle daaruit voortvloeiende en daarmee verband houdende overeenkomsten, rechten en bevoegdheden komen voor zijn eigen rekening, voor zover deze Overeenkomst niet uitdrukkelijk anders bepaalt.

[Het staat Partijen vrij om aanvullend advies in te winnen over de inhoud en strekking van deze Overeenkomst. In die gevallen is het redelijk geacht dat daarmee gemoeide kosten voor rekening van de betreffende Partij zijn (ook vanuit het belang zoals omschreven in paragraaf 6.2.6).]

- 15.3 Onverminderd het in deze Overeenkomst bepaalde, doet elke Partij hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- a. algehele of gedeeltelijke ontbinding van deze Overeenkomst te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands recht;
- b. deze Overeenkomst te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW dan wel op enige andere grond naar Nederlands recht.

[Deze bepaling biedt de Eigenaars een bepaalde mate van comfort ten aanzien van de rechtsgeldigheid van deze Overeenkomst. Dat is wenselijk gezien de voorgenomen (vermoedelijk substantiële) geldelijke investering van de Eigenaars.]

- 15.4 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 15.5 De rechtbank **[plaats]** is bij uitsluiting bevoegd om alle geschillen, die het gevolg zijn van of verband houden met deze Overeenkomst, in eerste aanleg te beslechten (inclusief een geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid of de beëindiging van deze Overeenkomst of ter zake enige niet-contractuele verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met deze Overeenkomst).

- handtekeningenpagina volgt -

Aldus opgemaakt en door Partijen ondertekend.

[naam VvE]

door: [naam bestuurder]

titel: [functie bestuurder]

datum: [datum]

[naam VvE]

door: [naam bestuurder]

titel: [functie bestuurder]

datum: [datum]

[naam eigenaar]

datum: [datum]

[naam eigenaar]

datum: [datum]

[NB: alle statutair bestuurders van de VvE en betrokken Eigenaars moeten de handtekeningenpagina tekenen; waar nodig moet de handtekeningenpagina aangepast worden.**]**

Bijlage 1 – het VvE-besluit

Bijlage 2 – het Dakinspectierapport

Bijlage 3 – de Constructieberekening

Bijlage 4 – de Specificaties

Bijlage 5 – het Opleverrapport

Bijlage 6 – het verzekeringscertificaat

7.3. Tussenconclusie

In dit hoofdstuk zijn concrete modelbepalingen ontworpen, waarmee een antwoord is geformuleerd op de zesde en laatste deelvraag. Om de bruikbaarheid van de modelbepalingen te vergroten is voor ieder (sub)artikel een toelichting gegeven op de bedoeling en strekking van de ontworpen modelbepalingen. Zo wordt expliciet inzichtelijk gemaakt wat de relevantie is van het voorgestelde (sub)artikel en hoe dit zich verhoudt tot de geïdentificeerde juridische aandachtspunten en/of belangen van appartementseigenaars. De modelbepalingen samen vormen een eerste versie van de modelovereenkomst en daarmee een antwoord op de vraag hoe contractuele modelbepalingen kunnen luiden om de geïdentificeerde belangen van appartementseigenaars en de juridische aandachtspunten te adresseren.

8. Conclusie

8.1. Inleiding

Dit Company Research Paper heeft de mogelijke belangen van appartementseigenaars en de juridische aandachtspunten bij het in gebruik geven van een gemeenschappelijk dak aan een beperkt aantal appartementseigenaars nader onderzocht en in kaart gebracht. Dit onderzoek is gedaan om de hoofdvraag van dit CRP te kunnen beantwoorden.

8.2. Beantwoording hoofdvraag

Om de (klimaat)afspraken van Parijs te halen, moet Nederland (onder andere) voor de opwekking van energie overstappen van fossiele brandstoffen op duurzame bronnen zoals zon, wind en water. Dat kan bijvoorbeeld via zonnestroominstallaties die op het dak van Nederlandse woningen worden geplaatst. Ongeveer 18% van de totale woningvoorraad bestaat uit appartementsrechten die worden beheerd door ongeveer 135.000 VvE's. Dat maakt de onderzoeksvraag die in dit *company research paper* centraal staat relevant:

Het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het gemeenschappelijke dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw door een beperkt aantal appartementseigenaars: welke belangen van appartementseigenaars spelen een rol en hoe regel je die belangen en het gebruik van een dergelijk dak?

Het gebruik van het dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw biedt namelijk een aantal juridische aandachtspunten. Het dak is meestal gemeenschappelijk eigendom van alle appartementseigenaren binnen dat gebouw en de VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud ervan. Voor een juist begrip van de bevoegdheidsverdeling tussen de VvE en de gezamenlijke appartementseigenaars, is stilgestaan bij het onderscheid tussen 'beschikingshandelingen' en 'beheershandelingen'. Als een handeling leidt tot een verandering die tijdelijk van aard is en zich leent voor herstel, dan is sprake van een beheershandeling en is de VvE bevoegd om daartoe te besluiten. In dit onderzoek is vastgesteld dat het in gebruik geven van het dak voor de aanleg van een zonnestroominstallatie onder voorwaarden een beheershandeling is en de VvE aldus bevoegd is; om dit te borgen zijn de benodigde voorwaarden nader uitgewerkt en vastgelegd in de modelovereenkomst.

Om te komen tot een zo breed inzetbaar mogelijke modelovereenkomst, is ervoor gekozen om een VvE-besluit met Gekwalificeerde Meerderheid voor te schrijven. Daarnaast sluit de modelovereenkomst aan bij verschillende door de MR voorgeschreven voorwaarden. Hierdoor ontstaat er zo min mogelijk onzekerheid over de geldigheid van het VvE-besluit en de daarmee samenhangende modelovereenkomst. Voor de verdere invulling van de modelovereenkomst is kort stilgestaan bij de technische aspecten van een zonnestroominstallatie, zodat op voorhand rekening kan worden gehouden met mogelijke risico's en/of zorgen bij de appartementseigenaars ten aanzien van een dergelijke installatie. Daarnaast zijn uit de afgenomen diepte-interviews en enquêtes een twaalfstal concrete belangen van appartementseigenaars naar voren gekomen. Deze twaalf (12) belangen zijn nader geanalyseerd aan de hand van de door respondenten gegeven toelichting, deskresearch en praktijkervaringen. Op basis van die analyse zijn modelbepalingen voorgesteld die de geïdentificeerde belangen op een evenwichtige manier adresseren en samen een eerste versie van de modelovereenkomst vormen. Dit alles kan vragen en/of bezwaren wegnemen en in ieder geval een aanzet zijn tot

een inhoudelijk gesprek, zodat de benodigde besluitvorming binnen de VvE efficiënt en effectief verloopt.

Voor het opstellen van een eerste versie is gebruik gemaakt van de input van (i) experts en vooraanstaande partijen op het gebied van VvE's en (financiering van) zonnestroominstallaties en (ii) een aantal appartementseigenaars. Daarnaast is geput uit de jarenlange praktijkervaring van de schrijver en van het advocaten- en notariskantoor Houthoff. Dit alles heeft geresulteerd in een eerste versie van de modelovereenkomst, die geschikt is om het plaatsen van een zonnestroominstallatie op het gemeenschappelijke dak van een in appartementsrechten gesplitst gebouw door een beperkt aantal appartementseigenaars te regelen.

8.3. Reflectie

Nu een eerste versie van de modelovereenkomst beschikbaar is, komt de vraag op wat het draagvlak in de praktijk is en hoe deze (waar nodig) vergroot kan worden. Daarbij verdienen verschillende aspecten verdere aandacht. Dit onderzoek is gebaseerd op een relatief kleine groep experts en kent daardoor een beperkte focus op die expertises, waardoor mogelijk andere relevante inzichten onderbelicht zijn of ontbreken. Daarnaast is het aantal afgenomen interviews en enquêterespondenten beperkt (gezien de beperkte tijd en middelen voor dit onderzoek), waardoor de kans bestaat dat bepaalde belangen ontbreken of een onjuist gewicht zijn toegekend. In een eventueel vervolgonderzoek kan deze populatie uitgebreid worden, zodat robuustere en breder toepasbare en gedragen conclusies getrokken kunnen worden.

Het is belangrijk om te erkennen dat mogelijke belangen situatieafhankelijk zijn en steeds een eigen (voor)onderzoek in de betrokken VvE vereist. Het is essentieel dat toekomstig onderzoek zich richt op het toetsen van de geïdentificeerde belangen, zodat de voorgestelde modelbepaling(en) (die bedoeld zijn om het betreffende belang te adresseren) waar nodig uitgebreid en aangevuld kunnen worden in de modelovereenkomst. Verder kan het draagvlak vergroot worden door de concrete modelbepalingen bij verschillende experts en VvE's te toetsen op formulering en inhoud. Dit zou kunnen helpen om een completer en breder gedragen modelovereenkomst te bereiken. Bij het opstellen van de modelbepalingen is het helaas niet mogelijk geweest om een vergelijking te maken met de model-gebruiksovereenkomst van auteurs Wilod Versprille en Hoops; op een verzoek om het model te delen is niet gereageerd. Aan professionals in het VvE-veld de oproep om de modelovereenkomst te gebruiken (al dan niet als inspiratiebron) en eventuele verbeterpunten te verzamelen, want alleen oefening baart kunst. Al deze inzichten en aanbevelingen kunnen een waardevolle basis vormen voor zowel academische als praktische ontwikkelingen van de modelovereenkomst in de toekomst.

LITERATUURLIJST

Asser/Bartels & Van Velten 5 2017

S.E. Bartels & A.A. van Velten, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5. Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer: Wolters Kluwer, 2017.

Boeije & Bleijenbergh, 2023

H. Boeije & I. Bleijenbergh, *Analysen in kwalitatief onderzoek (4^e druk)*, Den Haag: Boom Uitgevers, 2023.

Clark e.a. 2021

T. Clark, L. Foster, L. Sloan & A. Bryman, *Bryman's social research method*. Oxford, United Kingdom, Oxford University Press, 2021.

Curry-Sumner e.a. 2010

I. Curry-Sumner, F.G.H. Kristen, M. van der Linden-Smith en H. Tigchelaar, *Onderzoeksvaardigheden – researchvaardigheden*, Nijmegen: Ars Aequi Libri, 2010.

Dijkman-Derkman & Rozeboom 2014

A. Dijkman-Derkman & E.C. Rozeboom, 'Artikel 18 van het modelreglement 2006 een loze bepaling?', *JBN* 2014/47.

Flowerdew & Martin 2005

R. Flowerdew & D. Martin, *Methods in huma geography: A guide for students doing a research project*, Essex, England, Pearson Education Limited, 2005.

Van Gestel 2021

R. van Gestel, 'Revitalisering van juridisch-dogmatisch onderzoek. Expliciteren van het impliciete', *NJB* 2021/280, p. 286 – 295.

Goedhuys, Ten Kate & Wegstapel 2023

M. Goedhuys, S. ten Kate & J. Wegstapel, 'Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022', 2023, cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/aantallen-en-kenmerken-van-verenigingen-van-eigenaren-2022.

Van Hoek-Gerritsen 2015

S. van Hoek-Gerritsen, *Schrijfgids voor Economen (4^e herziene druk)*, Bussum: Coutinho, 2015.

Hoops e.a. 2022

B. Hoops, Y.H. van Ballegooijen, C. Siewers, M.C.E. van der Vleuten, A.H.G. Wilod Versprille, 'Verduurzaming van kleine appartementengebouwen', *WPNR* 2022/7393, p. 876 – 885.

Klimaatakkoord, Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, 28 juni 2019

<https://www.klimaatakkoord.nl/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord>.

Kloosterman e.a. 2021

R. Kloosterman, M. Akkermans, C. Reep, M. Wingen, H. Molnár – In 't Veld, J. van Beuningen, 'Klimaatverandering en energietransitie: opvattingen en gedrag van Nederlanders in 2020', 2021, cbs.nl/nl-nl/longread/rapportages/2021/klimaatverandering-en-energietransitie-opvattingen-en-gedrag-van-nederlanders-in-2020.

De Laat 2014

R.P.M. de Laat, 'Privé dakterras toch mogelijk met meerderheidsbesluit?', vverecht.nl/2014/09/prime-dakterras-toch-mogelijk-met-meerderheidsbesluit, 2014.

Mertens, in: GS Zakelijke rechten

R.F.H. Mertens, commentaar op art. 5:106 BW, in: F.J. Vonck (red.), *Groene Serie Zakelijke rechten*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

Mertens 2006

R.F.H. Mertens, *Monografieën Nieuw BW B29 – Appartementen*, Deventer: Wolters Kluwer, 2006.

Peutz & Braakhuis 2019

R.L. Peutz & H.J.G. Braakhuis, *Appartementsrecht*, Nijmegen: Ars Aequi Libri, 2019.

Siewers 2020

C.N. Siewers, 'Reactie op "Kanttekeningen bij het Modelreglement 2017" van prof. mr. F.J. Vonck', *WPNR* 2020/7306, p. 907-909.

Tjong Tjin Tai & Verbruggen 2022

E. Tjong Tjin Tai & P. Verbruggen, 'Onderzoeksmethoden in de rechtswetenschap. Over pluraliteit en vernieuwing', *NJB* 2022/2, p. 4 – 12.

Vegter 2012

N. Vegter, *De vereniging van eigenaars*, Den Haag: Boom Juridische Uitgevers, 2012.

Van Velten 2008

A.A. van Velten, 'Kroniek van het goederenrecht', *WPNR* 2008/6771, p. 745 – 753.

Verhoeven 2021

N. Verhoeven, *Wat is onderzoek?*, Den Haag: Boom Uitgevers, 2022.

Verdoes Kleijn 1991

G.G.J.D. Verdoes Kleijn, 'Appartementsrecht en privégebruik van de gemeenschappelijke terreinen', *WPNR* 1991/6029, p. 861 – 862.

Vonck 2020

F.J. Vonck, 'Kanttekeningen bij het Modelreglement 2017', *WPNR* 2020/7297, p. 686-693.

Vonck 2020a

F.J. Vonck, 'Naschrift', *WPNR* 2020/7306, p. 909-912.

Van Vught 2024

K.A.M. van Vught, 'Vertegenwoordigingsvragen in de VvE', *WPNR* 2024/7476, p. 577 – 587.

Wei, Wu & Chen 2021

T. Wei, J. Wu & S. Chen, 'Keeping Track of Greenhouse Gas Emission Reduction Progress and Targets in 167 Cities Worldwide', *Frontiers in Sustainable Cities*, 3., 2021, doi.org/10.3389/frsc.2021.696381.

JURISPRUDENTIELIJST

HR 7 april 2000, ECLI:NL:PHR:2000:AA5405, NJ 2000/638, m.nt. W.M. Kleijn (*Wortelboer/Vereniging van Eigenaren*).

PHR 7 april 2000, ECLI:NL:PHR:2000:AA5405.

HR 7 april 2000, ECLI:NL:2000:AA5405, NJ 2000/638 (*Wortelboer/VvE Schoolstraat*).

HR 24 mei 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD9619, NJ 2004/1 (*Winkelhof*).

Hof Amsterdam 24 juli 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BM4525 (*VvE Zocherstraat*).

HR 1 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1078 (*Van Wijk c.s./VvE De Prinsenwerf*).

Hof Amsterdam 6 mei 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3066.

Hof Arnhem-Leeuwarden 13 juni 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:4798.

Hof Arnhem-Leeuwarden 13 augustus 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:6029.

HR 21 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:1022.

Rechtbank Amsterdam 8 april 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2314.

Hof Amsterdam 1 maart 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:622.

Rechtbank Den Haag 25 mei 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:4908.

Rechtbank Den Haag 20 juli 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:7191.

HR 24 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:286.

Rechtbank Amsterdam 23 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:1648.

BIJLAGE 1 – CODEBOOM

BIJLAGE 2 – MODEL INTERVIEW

BIJLAGE 3 – ENQUETES

BIJLAGE 4 – INTERVIEWS