



Bijlagen

Bijlage B - Juridische toolkit



Inhoudsopgave

Disclaimer	30	4. Stappenplan besluitvorming VvE voor realisatie privé-laadpunt op gemeenschappelijke gedeelten	42
1. Voorwoord	31	Stap 6.1 Overleg met bestuur en oproepen van de Vergadering van Eigenaars	42
2. De VvE, laadpunten, wet- en regelgeving	32	Stap 6.2 Vergadering van Eigenaars en besluitvorming	42
2.1 Inleiding appartementsrecht	32	Stap 6.3 Versturen notulen en afwachten vernietigingstermijn	43
2.2 Gemeenschappelijke laadpunten	33	5. Modellen voor plaatsing van laadpunten door de VvE	44
2.2.1 Bevoegdheid	33	5.1 Modellen voor plaatsing van een gemeenschappelijk laadpunt door de VvE	44
2.2.2 Quorum en stemverhouding	33	5.1.1 Model oproeping Vergadering van Eigenaars	44
2.2.3 Verdeling aanschaf-, onderhouds- en verbruikskosten	34	5.1.2 Model stemvolmacht	44
2.3 Laadpunt ten behoeve van een individuele eigenaar	35	5.1.3 Model notulen	44
2.3.1 Privé-laadpunt individuele eigenaar op een privé-gedeelte	36	5.2 Modellen voor plaatsing van een privé-laadpunt door een appartementseigenaar	44
2.3.2 Privé-laadpunt op gemeenschappelijk gedeelte	37	5.2.1 Model oproeping Vergadering van Eigenaars	44
3. Stappenplan besluitvorming VvE voor de realisatie van gemeenschappelijke laadpunten	40	5.2.2 Model stemvolmacht	44
Stap 6.1 Oproepen van de Vergadering van Eigenaars	40	5.2.3 Modelovereenkomst tussen VvE en gebruiker voor plaatsing op gemeenschappelijk gedeelte	44
Stap 6.2 Vergadering van Eigenaars en besluitvorming	40	5.2.4 Model notulen	44
Stap 6.3 Versturen notulen en afwachten vernietigingstermijn	41	5.2.5 Modelbepaling huishoudelijk reglement	44



Bijlage B - Juridische toolkit

Disclaimer

De informatie in deze toolkit is uitsluitend bedoeld als algemene informatie en mag niet worden beschouwd als een juridisch advies voor een specifiek geval. Houdt u er rekening mee dat in de akte van splitsing van uw VvE een van het van toepassing verklaarde modelreglement afwijkende bepaling kan zijn opgenomen. Raadpleeg daarom te allen tijde naast het modelreglement de akte van splitsing van uw VvE en een specialist.

Hoewel de informatie in deze toolkit met zorg is samengesteld, kunnen aan de inhoud van deze toolkit geen rechten worden ontleend. De bij het opstellen van deze toolkit betrokken partijen zijn niet aansprakelijk voor schade die ontstaat als gevolg van onjuiste of incomplete informatie in deze toolkit.



Bijlage B - Juridische toolkit

1. Voorwoord

De opkomst van elektrische voertuigen doet de vraag naar het realiseren van een laadpunt bij de woning van de EV-rijders toenemen. Ook bij EV-rijders die in een appartement wonen. Als u eigenaar van een appartement bent, heeft u te maken met mede-eigenaren van het gebouw. De verhoudingen tussen de eigenaar en de zeggenschap over bepaalde delen van het gebouw zijn geregeld in de akte van splitsing.

De besluitvorming over het aanschaffen en/of het plaatsen van laadpunten in of bij het appartementen-gebouw zal in veel gevallen plaats moeten vinden in de Vereniging van Eigenaren (VvE). Per VvE kunnen de appartementsrechtelijke regels voor het plaatsen van laadpunten verschillen.

De juridische complexiteit maakt het voor veel VvE's lastiger om juist en efficiënt de voorbereiding en besluitvorming voor de gewenste laadpunten te realiseren. Deze toolkit is bedoeld het proces tot realisatie en beheer van laadpunten in of bij appartementsgebouwen conform de regels die binnen uw VvE gelden te vergemakkelijken. De toolkit bestaat uit een handleiding met stappenplan en verschillende modeldocumenten die van pas kunnen komen bij het uitvoeren van de in de handleiding beschreven stappen.



2. De VvE, laadpunten, wet- en regelgeving

2.1 Inleiding appartementsrecht

Een appartementengebouw is op basis van de akte van splitsing te verdelen in privé-gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten. Wat tot de gemeenschappelijke gedeelten en wat tot de privé-gedeelten behoort, is vastgelegd in de akte van splitsing. In de meeste gevallen is in de akte van splitsing een modelreglement van toepassing verklaard. Met een modelreglement wordt een model splitsingsreglement bedoeld dat eens in de zoveel jaar door de Commissie Beekhuis van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie wordt vastgesteld. Tot 2021 is er vijf keer een modelreglement vastgesteld, namelijk in 1973, 1983, 1992, 2006 en 2017. In de akte van splitsing kunnen bepalingen worden opgenomen die van het van toepassing verklaarde modelreglement afwijken. Raadpleeg dan ook nooit uitsluitend het modelreglement, maar eveneens de akte van splitsing om zeker te zijn welke regels er in uw VvE gelden.

Om te kunnen bepalen of het op grond van wet- en regelgeving is toegestaan om laadpunten in of bij een appartementengebouw te realiseren, dient allereerst vastgesteld te worden of het laadpunt op een gemeenschappelijk gedeelte of een privé-gedeelte zal worden geplaatst. In beginsel horen alle onderdelen van het appartementengebouw tot de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij het betreffende gedeelte expliciet in de akte van splitsing als privé-gedeelte staat omschreven

en/of zodanig is ingetekend op de splitsingstekening. Is de parkeergarage of het parkeerterrein gesplitst in appartementsrechten waardoor elk appartementsrecht recht geeft op een bepaalde parkeerplaats? Houd er dan rekening mee dat een aangrenzende muur of het plafond veelal niet tot het privé-gedeelte van uw appartementsrecht behoort.

Een eerste belangrijk onderscheid dat gemaakt dient te worden, is of het laadpunt ten behoeve van de gemeenschappelijke eigenaars wordt aangelegd of dat het laadpunt uitsluitend ten behoeve van een individueel lid wordt aangelegd. Dit onderscheid is veelal van belang voor de verdeling van de realisatiekosten, de onderhoudskosten en de energiekosten.

Hieronder wordt nader ingegaan op de appartementsrechtelijke regels die gelden voor realisatie van een laadpunt waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een gemeenschappelijk laadpunt ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en een laadpunt ten behoeve van uitsluitend een individueel lid.



Bijlage B - Juridische toolkit

2. De VvE, laadpunten, wet- en regelgeving

2.2 Gemeenschappelijke laadpunten

Met laadpunten ten behoeve van de gemeenschappelijke eigenaars worden laadpunten bedoeld die door de VvE worden gerealiseerd en door alle eigenaars mogen worden gebruikt.

2.2.1 Bevoegdheid

De VvE voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten.¹ Op grond van de modelreglementen is de Vergadering van Eigenaars het orgaan binnen de VvE dat beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.²

2.2.2 Quorum en stemverhouding

De aanschaf en installatie van een laadpunt wordt gezien als een uitgave aan een nieuwe installatie die buiten het normale onderhoud van de VvE valt. Dit heeft gevolgen voor de stemverhouding waarmee het voorstel tot aanschaf en installatie van het laadpunt door de Vergadering van Eigenaars moet worden aangenomen. De modelreglementen stellen namelijk

zwaardere eisen aan de totstandkoming van een besluit door de Vergadering van Eigenaars tot aanschaf van een nieuwe installatie en voor het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.³ Uit de modelreglementen 1973 en 1983 volgt dat een dergelijk besluit slechts kan worden genomen met een meerderheid van tenminste $\frac{3}{4}$ ^e van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering. Hierbij dient een aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn dat tenminste $\frac{2}{3}$ ^e van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen (het quorum). Modelreglementen 1992, 2006 en 2017 bepalen dat dergelijke besluiten slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van ten minste $\frac{2}{3}$ ^e van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste $\frac{2}{3}$ ^e van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

2.2.3 Verdeling aanschaf-, onderhouds- en verbruikskosten

Op grond van de modelreglementen dienen alle kosten voor de aanschaf en installatie van de gemeenschappelijke laadpunten in beginsel op basis van de breukdelen in de akte van splitsing over de leden te worden verdeeld.

Naast verdeling van de aanschafkosten is het verstandig de onderhoudskosten van het laadpunt direct als post op te nemen in het meerjarenonderhoudsplan van de VvE, zodat hiervoor tijdig de financiële middelen kunnen worden gereserveerd en verrassingen op dat gebied in de toekomst zoveel mogelijk worden voorkomen.

Er kan door de vergadering worden besloten dat een eigenaar die geen voordeel van het laadpunt geniet, niet hoeft bij te dragen aan de kosten van installatie, onderhoud en alle andere daarmee gepaard gaande kosten.⁴

De verbruikte elektriciteit dient te worden doorberekend aan de gebruiker. Het elektriciteitsverbruik van een gemeenschappelijk laadpunt kan het best worden doorbelast via een slim laadpunt.

¹ Artikel 5:126 lid 1 BW.

² Artikel 56 lid 1 MR 2017, artikel 52 lid 1 MR 2006, artikel 38 lid 1 MR 1992, artikel 38 lid 1 MR 1983, artikel 37 lid 1 MR 1973.

³ Artikel 56 lid 5 MR 2017, Artikel 52 lid 5 en 8 MR 2006, artikel 38 lid 5 en 8 MR 1992, artikel 38 lid 5 en 7 MR 1983 en artikel 37 lid 5 en 8 MR 1973.

⁴ Hoewel de wet dit niet expliciet bepaalt, mag worden aangenomen dat dit toch mogelijk is. Artikel 5:121 BW bepaalt namelijk dat een rechter bij het verlenen van een vervangende machtiging 'een regeling vaststellen, bepalende dat en in welke verhouding de appartementseigenaars van alle of bepaalde appartementsrechten de kosten van onderhoud van het werk of de installatie in de toekomst zullen dragen.'. Niet valt in te zien waarom de VvE dat zelf dan niet zou mogen vaststellen.



Bijlage B - Juridische toolkit

2. De VvE, laadpunten, wet- en regelgeving

Modereglement	Normaal onderhoud laadpunten								Nieuwe laadpunten			
	Hoofdregel				> Drempelbedrag				Alle situaties			
	Quorum		Meerderheid		Quorum		Meerderheid		Quorum		Meerderheid	
MR1973	Art. 36.4	≥ 50% max. aantal stemmen	Art. 36.1	> 50% uitgebrachte stemmen	Art. 37.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 37.5	≥ 3/4 max. uitgebrachte stemmen	Art. 37.5+.8	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 37.5+.8	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen
MR1983	Art. 37.5	≥ 50% max. aantal stemmen	Art. 37.5	> 50% max. aantal stemmen	N.V.T.		N.V.T.		Art. 38.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 36.4	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen
MR1992	Art. 37.5	≥ 50% max. aantal stemmen	Art. 37.5	> 50% max. aantal stemmen	N.V.T.		N.V.T.		Art. 38.8+.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 36.4	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen
MR2006	N.V.T.		Art. 50.1	> 50% uitgebrachte stemmen	Art. 52.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 52.5	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen	Art. 52.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 36.4	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen
MR2017	N.V.T.		Art. 54.1	> 50% uitgebrachte stemmen	Art. 56.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 56.5 (i)	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen	Art. 56.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 56.5	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen

Figuur 1: Schema besluitvorming over gemeenschappelijke laadpunten



Bijlage B - Juridische toolkit

2. De VvE, laadpunten, wet- en regelgeving

2.3 Laadpunt ten behoeve van een individuele eigenaar

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

2.3.1 Privé-laadpunt individuele eigenaar op een privé-gedeelte

Het is mogelijk dat uitsluitend een individuele appartementseigenaar een laadpunt op zijn privé-gedeelte wenst te realiseren. Welke delen van het gebouw tot het privé-gedeelte van een eigenaar behoren, staat beschreven in de akte van splitsing en is tevens aangegeven in de daarvan deel uitmakende splitsingstekening.

Indien parkeerplaats of garagebox in de akte van splitsing als privé-gedeelte staat beschreven, dan staat het de betreffende eigenaar binnen de kaders van het splitsingsreglement vrij om ermee te doen wat hij of zij wil. Het plaatsen van een laadpunt is

dan een mogelijkheid, maar in de meeste gevallen is desalniettemin voorafgaande toestemming van de VvE vereist.

Vooropgesteld moet worden dat het laadpunt geen onredelijke overlast bij de andere gebruikers van het gebouw mag veroorzaken. Zo mag het laadpunt dus niet een te zware belasting voor het elektriciteitsnetwerk in de VvE vormen waardoor de beschikbare energie voor andere bewoners wordt beperkt. Daarbij moet tevens in gedachten gehouden worden dat een appartementseigenaar op grond van artikel 5:132 BW en de modelreglementen gehouden is het bestuur en werklieden toegang tot zijn privé-gedeelte te verschaffen als dit noodzakelijk is voor onderhoud aan gemeenschappelijke gedeelten. De aanwezigheid van de laadpunten mag dit niet frustreren. Het is dus mogelijk dat een laadpunt tijdelijk moet worden verwijderd als dit noodzakelijk is voor het kunnen verlenen van toegang ten behoeve van het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten. Houd daarmee rekening bij het kiezen van de locatie van het laadpunt.

Om discussie in de toekomst te voorkomen doet de VvE er verstandig aan om bepalingen over de wijze van aanleg, het onderhoud, verzekeringen en aansprakelijkheid in het huishoudelijk reglement op te nemen en hierover een overeenkomst met de eigenaar te sluiten. Een voorbeeldovereenkomst is als bijlage in deze

toolkit opgenomen. Het bestuur doet er verstandig aan de voorwaarden in de overeenkomst met de betreffende eigenaar vooraf te formuleren en gelijktijdig aan de vergadering ter goedkeuring voor te leggen. Het bestuur is immers in beginsel niet zelfstandig bevoegd om een dergelijke overeenkomst met een appartementseigenaar aan te gaan.

In afwijking van de oudere modelreglementen bepaalt artikel 28 lid 3 van het modelreglement 2017 dat een eigenaar die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig, bevoegd is om zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars voor eigen rekening en risico een laadpunt in zijn privé-gedeelte te doen aanbrengen. Wel worden daarbij enkele eisen gesteld. In inzet 1 kunt u lezen waar de installatie van het laadpunt aan dient te voldoen.

Modelreglement 2017 bepaalt daarbij dat de extra administratiekosten van de VvE in verband met een laadpunt ten laste komen van de eigenaar van het laadpunt. Een eigenaar die laadpunt wenst aan te brengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur onder overlegging van het werkplan. Voordat de eigenaar bevoegd is het laadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het laadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar. Nadat het laadpunt



Bijlage B - Juridische toolkit

2. De VvE, laadpunten, wet- en regelgeving

is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het laadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. De eigenaar die een laadpunt installeert, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het laadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke gedeelten, mits dat geschiedt op

een daartoe geëigende en voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze. Wanneer het laadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende appartementsrecht gerechtigd is het laadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

Inzet 1: eisen individueel laadpunt

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



Bijlage B - Juridische toolkit

2. De VvE, laadpunten, wet- en regelgeving

2.3.2 Privé-laadpunt op gemeenschappelijk gedeelte

Een andere mogelijkheid is het realiseren van een laadpunt van een individuele eigenaar op een gemeenschappelijk gedeelte. Gedacht kan worden aan een laadpunt aan de gemeenschappelijke muur in de parkeergarage die veelal formeel niet tot de privé parkeerplaats behoort of een laadpunt op een paal aan de rand van een parkeerplek.

In de literatuur en rechtspraak bestaan lange tijd verschillende opvattingen over de vraag of de VvE ten aanzien van een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw een exclusief gebruiksrecht kan toebedelen aan één eigenaar.⁵ Tot een aantal jaar geleden was de heersende opvatting dat als een bepaald gemeenschappelijk gedeelte van het appartementengebouw in exclusief gebruik aan een appartementseigenaar werd gegeven, hiervoor de akte van splitsing gewijzigd zou moeten worden waardoor de omschrijving van het betreffende gedeelte werd

gewijzigd van gemeenschappelijk naar privé-gedeelte. Nadeel van het wijzigen van de akte van splitsing is echter dat hiervoor medewerking van het bestuur en 4/5^e van het totaal aantal stemmen dat aan de appartementseigenaren toekomt vereisten zijn.⁶ Daarnaast moet de wijziging van de splitsing notarieel worden vastgelegd en ingeschreven in de openbare registers bij het kadaster, hetgeen aanzienlijke kosten met zich meebrengt.

Gelet op het bovenstaande is het daarom veel eenvoudiger om met een gewone meerderheid van stemmen aan de betreffende eigenaar toestemming te verlenen voor het op eigen rekening en risico plaatsen van een laadpunt aan de gemeenschappelijke muur zonder dat de akte van splitsing hiervoor gewijzigd hoeft te worden. Deze mogelijkheid is geopend door een uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam uit 2014.⁷ In deze uitspraak werd het toelaatbaar geacht om een appartementseigenaar een exclusief gebruik van een gedeelte van het gemeenschappelijke dak te verstrekken,

omdat de oorspronkelijke functie van het dak – isolatie en het gebouw wind- en waterdicht houden – blijft gehandhaafd en de overige appartementseigenaren hierdoor ook niet worden beperkt in het genot van de oorspronkelijke bestemming van het dak. Het gerechtshof bepaalde hierbij dat van het verlenen van uitsluitend een gebruiksbevoegdheid als omschreven in artikel 5:106 lid 4 BW geen sprake is, omdat de gegeven toestemming in beginsel binnen de grenzen van artikel 2:8 BW ook herroepbaar is en derhalve geen strijd met de wet en de akte van splitsing oplevert. Het is daarom van essentieel belang om aan de toestemming de onlosmakelijke voorwaarde te stellen dat het gebruik van de gemeenschappelijke muur voor tijdelijke duur is. Ook de toestemming voor het plaatsen van een laadpunt gedurende de levensduur hiervan, met een maximum van de 25 jaar, zou als tijdelijk kunnen worden aangemerkt. Opgemerkt moet worden dat de kwestie waarover het Gerechtshof Amsterdam uitspraak deed, de realisatie van een terras op het gemeenschappelijke dak betrof. Het groot maatschappelijke belang van duurzame

5 Vergelijk G. Verdoes Kleijn, “Appartementsrecht en privégebruik van de gemeenschappelijke terreinen”, in: WPNR 1991/6209, p. 862, A.A. Creutzberg, “Boksen in de gemeenschappelijke tuin: perikelen van de vereniging van eigenaars”, in: WPNR 1988/5871, p. 249 en 250; A.A. van Velten, “Het eigenaardige van het appartementsrecht (II)”, in: WPNR 1994/6153, p. 672; A.A. van Velten, “Naar een soepeler toepassing van het appartementsrecht”, in: WPNR 1996/6231 p. 531 e.v.; R.J. Holtman, “Geen exclusief gebruik door een meerderheidsbesluit VvE”, in: WPNR 1995/6171, p. 169 e.v. en L.P. Oostveen-ter Braak & R.J. Holtman, “Geen exclusief gebruik van gemeenschappelijke ruimten krachtens besluit van de VvE (1)”, in: WPNR 1998/6329 p. 625 e.v.; A.A. van Velten, “Het onderscheid tussen beheer en beschikking in het appartementsrecht”, in: WPNR 2000/6407, p. 447-448; A.A. van Velten, “Kroniek van het goederenrecht”, in: WPNR 2003/6557, p. 900-901; A.A. van Velten, “Rechtsvragenrubriek”, in: WPNR 2005/6606, p. 76; A.A. van Velten, “Kroniek van het goederenrecht”, in: WPNR 2008/6771, p. 745 e.v. Prof. mr. R.F.H. Mertens en mr. J.B.C. Tummers, Ingebruikgeving van gemeenschappelijke gedeelten in een appartementensplitsing, In VvERecht.nl/23 januari 2014.

6 Artikel 5:139 lid 2 BW.

7 Gerechtshof Amsterdam, 6 mei 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3066.



Bijlage B - Juridische toolkit

2. De VvE, laadpunten, wet- en regelgeving

vervoersmiddelen en het feit dat in het algemeen in tegenstelling tot een dakterras van een laadpunt geen overlast te verwachten is, bevestigen ten opzichte van voormelde uitspraak des te meer dat geen wijziging van de akte van splitsing nodig is voor realisatie van laadpunten, mits voor tijdelijke duur.

Bij VvE's waar modelreglement 1973, 1983, 1992 of 2006 van toepassing is verklaard, kan de Vergadering van Eigenaars met een gewone meerderheid (50% van de stemmen + 1 stem) een individuele eigenaar toestemming verlenen om de gemeenschappelijke muur te gebruiken voor het plaatsen van een laadpunt. Ook hier is het van belang dat alle afspraken tussen de VvE en de appartementseigenaar goed op papier worden vastgelegd en ter besluitvorming aan de Vergadering van Eigenaars moet worden voorgelegd. Een voorbeeldovereenkomst tussen de VvE en een appartementseigenaar voor wat betreft een laadpunt is als bijlage in deze toolkit opgenomen. Het bestuur doet er verstandig aan de voorwaarden in de overeenkomst met de betreffende eigenaar vooraf te formuleren en gelijktijdig aan de vergadering ter goedkeuring voor te leggen. Het bestuur is immers zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars niet bevoegd om een dergelijke overeenkomst met een appartementseigenaar aan te gaan. Belangrijk is om in de overeenkomst op te nemen dat wanneer de eigenaar zijn appartementsrecht met bijbehorend laadpunt verkoopt, hij/zij daarbij gehouden is op basis van een

kettingbeding ervoor zorg te dragen dat de met de VvE gemaakte afspraken schriftelijk worden aanvaard door de nieuwe eigenaar.

Aanschaf basisvoorziening door VvE

Indien voor de realisatie van het laadpunt meters en elektriciteitskasten ter vergroting van de capaciteit worden geïnstalleerd, omdat die noodzakelijk zijn om het laadpunt op het elektriciteitsnet aan te kunnen sluiten, dan kan de VvE besluiten hiervoor zelf zorg te dragen en de installatiekosten te betalen. Deze basisvoorzieningen zijn immers ook van belang voor eventuele in de toekomst te realiseren laadpunten. De VvE kan deze aanschafkosten bijvoorbeeld over de verwachte levensduur van de installaties afschrijven. Het jaarlijkse afschrijvingsbedrag, vermeerderd met de onderhoudskosten, kunnen dan elk jaar evenredig worden doorbelast aan de appartementseigenaren met een laadpunt. Dit heeft als gevolg dat bij toename van het aantal appartementseigenaren met een laadpunt, de kosten voor de gemeenschappelijke installatie per appartementseigenaar met een laadpunt voor de gemeenschappelijke installatie zullen afnemen. Er zijn uiteraard ook andere constructies te bedenken, mits niet in strijd met het splitsingsreglement. Het is dus raadzaam bij het verlenen van toestemming en het verdelen van kosten ook een toekomstige uitbreiding van het aantal laadpunten in gedachten te houden. Hiermee maakt u het besluit toekomstbestendig en voorkomt u problemen in de toekomst.

Afwijkende regeling in Modelreglement 2017

In een VvE waar modelreglement 2017 van toepassing is, ligt dit anders. Artikel 28 lid 3 van modelreglement 2017 bepaalt dat een eigenaar die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig, bevoegd is om zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars voor eigen rekening en risico een laadpunt te installeren. Wel dient de eigenaar de VvE in te lichten over de installatie van het laadpunt. Dit wordt ook wel de notificatieplicht genoemd. Het inlichten van de VvE gebeurt door middel van het indienen van een werkplan. Een werkplan wordt opgesteld door een installateur. Ook wanneer u een laadpunt wenst te installeren op een gemeenschappelijk gedeelte binnen de grenzen van uw privé-gedeelte, dient deze aan een aantal eisen te voldoen. Deze kunt u terugvinden in inzet 1.

Modelreglement 2017 bepaalt daarbij dat de extra administratiekosten van de VvE in verband met een laadpunt ten laste komen van de eigenaar ten behoeve van wie het laadpunt is aangebracht. Een eigenaar die voornemens is een laadpunt te doen aanbrengen, dient daarvan mededeling aan het bestuur te doen en daarbij het werkplan aan te leveren. Alvorens de eigenaar bevoegd is het laadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het laadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar. Nadat het laadpunt is geïnstalleerd



Bijlage B - Juridische toolkit

2. De VvE, laadpunten, wet- en regelgeving

dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het laadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. De eigenaar die een laadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het laadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke gedeelten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze. Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt, dient degene die op dat moment tot het betreffende appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op een eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen, aldus modelreglement 2017.

Modereglement	Normaal onderhoud laadpunten								Nieuwe laadpunten			
	Hoofdregel				> Drempelbedrag				Alle situaties			
	Quorum		Meerderheid		Quorum		Meerderheid		Quorum		Meerderheid	
MR1973	Art. 36.4	≥ 50% max. aantal stemmen	Art. 36.1	> 50% uitgebrachte stemmen	Art. 37.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 37.5	≥ 3/4 max. uitgebrachte stemmen	Art. 37.5+.8	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 37.5+.8	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen
MR1983	Art. 37.5	≥ 50% max. aantal stemmen	Art. 37.5	> 50% max. aantal stemmen	N.V.T.		N.V.T.		Art. 38.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 36.4	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen
MR1992	Art. 37.5	≥ 50% max. aantal stemmen	Art. 37.5	> 50% max. aantal stemmen	N.V.T.		N.V.T.		Art. 38.8+.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 36.4	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen
MR2006	N.V.T.		Art. 50.1	> 50% uitgebrachte stemmen	Art. 52.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 52.5	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen	Art. 52.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 36.4	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen
MR2017	N.V.T.		Art. 54.1	> 50% uitgebrachte stemmen	Art. 56.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 56.5 (i)	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen	Art. 56.5	≥ 2/3 max. aantal stemmen	Art. 56.5	≥ 2/3 max. uitgebrachte stemmen

Figuur 1: Schema besluitvorming over gemeenschappelijke laadpunten



3. Stappenplan besluitvorming VvE voor de realisatie van gemeenschappelijke laadpunten

Het proces om op een juiste wijze tot besluitvorming over de realisatie van één of meerdere gemeenschappelijke laadpunten te komen bestaat uit een aantal stappen. Deze stappen worden hieronder beschreven. De stappen sluiten aan bij hoofdstuk 6 – Besluitvorming Vergadering van Eigenaars van de brochure *Laadoplossingen voor elektrische auto's binnen de VvE*.

Stap 6.1 Oproepen van de Vergadering van Eigenaars

De eerste stap is het oproepen van de Vergadering van Eigenaars. De regels hiervoor staan in het splitsingsreglement beschreven.

De oproeping ter Vergadering van Eigenaars dient schriftelijk plaats te vinden en uitgevoerd te worden door het bestuur. De oproeping moet daarnaast een opgave van de onderwerpen van de agenda bevatten.⁸ Afhankelijk van welk modelreglement van toepassing is, geldt er een minimale oproepingstermijn van 8 tot 15 dagen, de dag van oproeping en vergadering daaronder niet gerekend.⁹ U wordt geadviseerd altijd een termijn van minimaal 15 dagen in acht te nemen en het werkplan met bijlagen mee te sturen zodat alle appartementseigenaren voldoende tijd hebben om

het voorstel te bestuderen, zodat op de Vergadering van Eigenaars een weloverwogen besluit kan worden genomen.

Stap 6.2 Vergadering van Eigenaars en besluitvorming

Tijdens de Vergadering van Eigenaars wordt besloten of het voorstel met werkplan wordt goedgekeurd. Daarbij dient gelet te worden op het quorum en de meerderheid waarmee een besluit wordt genomen.

De wet schrijft voor de hier relevante besluiten geen quorum voor. In verschillende modelreglementen is wel een quorum voorgeschreven. Het quorum dient bij aanvang van de vergadering te worden vastgesteld. Wordt niet aan het quorum voldaan, dan kunnen geen geldige besluiten worden genomen. Op basis van de alle modelreglementen is het quorum voor een besluit over een nieuw laadpunt voor rekening en risico van de VvE tenminste 2/3^e van het totaal aantal stemmen dat kan worden uitgebracht.

De Vergadering van Eigenaars neemt op basis van de wet in beginsel besluiten met een volstreekte (gewone) meerderheid van stemmen die op de Vergadering van

⁸ Artikel 50 lid 2 MR 2017, artikel 45 lid 8 MR 2006, artikel 33 lid 8 MR 1992, artikel 33 lid 6 MR 1992 en artikel 32 lid 6 MR 1973.

⁹ Artikel 50 lid 2 MR 2017 (15 dagen), artikel 45 lid 8 MR 2006 (15 dagen), artikel 33 lid 8 MR 1992 (15 dagen), artikel 33 lid 8 MR 1983 (8 dagen), artikel 32 lid 6 MR 1973 (8 dagen).



Bijlage B - Juridische toolkit

3. Stappenplan besluitvorming VvE voor de realisatie van gemeenschappelijke laadpunten

Eigenaars zijn uitgebracht.¹⁰ Daarvan kan in de akte van splitsing worden afgeweken.

Houdt het werkplan in dat de laadpunten voor rekening en risico van de VvE worden geplaatst, dan dient dit besluit te worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid. Indien Modelreglement 1973 of 1983 van toepassing is dan dient het besluit te worden genomen met een meerderheid van tenminste 3/4^e van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering. Indien modelreglement 1992, 2006 of 2017 van toepassing is, dan kan het besluit slechts worden genomen met tenminste 2/3^e van het aantal uitgebrachte stemmen.

Volgt uit het werkplan dat de akte van splitsing toch moet worden aangepast, dan geldt dat minimaal 80% van het totaal aantal stemmen voor het werkplan moet hebben gestemd. Wijziging van de akte van splitsing is bijvoorbeeld een vereiste als bij de kostenverdeling wordt afgeweken van de breukdelen in de akte van splitsing zoals hierboven omschreven.

Het kan zijn dat tijdens de Vergadering van Eigenaars blijkt dat het werkplan niet juist of onvolledig is. Als het werkplan dan wordt afgewezen, kan eventueel aanvullend onderzoek worden gedaan om het werkplan aan te passen waarna Stap 3 en 4 kunnen worden herhaald.

Stap 6.3 Versturen notulen en afwachten vernietigingstermijn

Na de Vergadering van Eigenaars dienen de notulen zo spoedig mogelijk aan de appartementseigenaren te worden verzonden. In afwijking van de eerdere modelreglementen biedt Modelreglement 2006 ook de mogelijkheid om de notulen per e-mail aan de leden te versturen. De notulen dienen de genomen besluiten zo duidelijk mogelijk te beschrijven. Daarbij wordt geadviseerd om het werkplan dat – al dan niet met enige wijzigingen – is goedgekeurd als bijlage mee te sturen.

Modelreglementen 2017 en 2006 bepalen dat de notulen binnen twee weken na de vergadering moeten worden verzonden.¹¹ Modelreglement 1973, 1983 en 1992 stellen hiervoor geen termijn. Desalniettemin heeft een ieder belang bij het spoedig versturen van de notulen in verband met de ingangsdatum van de vernietigingstermijn.

Door verzending van de notulen worden ook de appartementseigenaren geacht bekend te zijn geworden met de genomen besluiten. De termijn van één maand voor het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging van een besluit wegens de redelijkheid en billijkheid ex art. 5:130 jo 2:15 BW gaat namelijk in op het moment

dat een appartementseigenaar kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit.

Indien de termijn van één maand nadat een appartementseigenaar kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit is verlopen zonder dat de vernietiging van dit besluit verzocht, kan men verder naar Stap 7 van de brochure *Laadoplossingen voor elektrische auto's binnen de VvE*.

¹⁰ Artikel 5:127 lid 1 BW. Volstrekt meerderheid wil zeggen: >50% van de tijdens de vergadering uitgebrachte stemmen.

¹¹ Artikel 50 lid 5 MR 2017 en artikel 46 lid 2 MR 2006.



4. Stappenplan besluitvorming VvE voor realisatie privé-laadpunt op gemeenschappelijke gedeelten

Het proces om op een juiste wijze tot besluitvorming over de realisatie van een privé-laadpunt op gemeenschappelijke gedeelten te komen bestaat uit een aantal stappen. De stappen sluiten aan bij hoofdstuk 6 – Besluitvorming Vergadering van Eigenaars van de brochure *Laadoplossingen voor elektrische auto's binnen de VvE*. Deze stappen worden hieronder beschreven.

Stap 6.1 Overleg met bestuur en oproepen van de Vergadering van Eigenaars

Zodra het werkplan klaar is, kan de Vergadering van Eigenaars worden opgeroepen. De regels voor het oproepen van de Vergadering van Eigenaars staan in het modelreglement beschreven.

De oproeping ter Vergadering van Eigenaars dient schriftelijk plaats te vinden en uitgevoerd te worden door het bestuur. De oproeping moet daarnaast een opgave van de onderwerpen van de agenda bevatten.¹² Afhankelijk van welk modelreglement van toepassing is, geldt er een minimale oproepingstermijn van 8 tot 15 dagen, de dag van oproeping en vergadering daaronder niet gerekend.¹³ U wordt geadviseerd altijd een termijn van minimaal 15 dagen in acht te nemen

en het werkplan met bijlagen mee te sturen zodat alle appartementseigenaren voldoende tijd hebben om het voorstel te bestuderen, zodat op de Vergadering van Eigenaars een weloverwogen besluit kan worden genomen.

Stap 6.2 Vergadering van Eigenaars en besluitvorming

Tijdens de Vergadering van Eigenaars wordt besloten of het voorstel met werkplan wordt goedgekeurd. Hiervoor is in beginsel een gewone meerderheid van stemmen (50% van de stemmen + 1 stem) vereist.

Indien het werkplan inhoudt dat een individuele eigenaar toestemming zal worden verleend om op eigen rekening en risico een laadpunt op een gemeenschappelijk gedeelte te plaatsen, dan is een normale meerderheid in principe voldoende. Voor zover toestemming vereist is, kan een besluit dat een individuele eigenaar toestaat om op zijn privégedeelte een laadpunt te realiseren ook met een normale meerderheid worden genomen.

Volgt uit het werkplan dat de akte van splitsing toch moet worden aangepast, dan geldt dat minimaal 80% van het totaal aantal stemmen voor het werkplan moet

¹² Artikel 50 lid 2 MR 2017, artikel 45 lid 8 MR 2006, artikel 33 lid 8 Mr 1992, artikel 33 lid 6 MR 1992 en artikel 32 lid 6 MR 1973.

¹³ Artikel 50 lid 2 MR 2017 (15 dagen), artikel 45 lid 8 MR 2006 (15 dagen), artikel 33 lid 8 MR 1992 (15 dagen), artikel 33 lid 8 MR 1983 (8 dagen), artikel 32 lid 6 MR 1973 (8 dagen).



Bijlage B - Juridische toolkit

4. Stappenplan besluitvorming VvE voor realisatie privé-laadpunt op gemeenschappelijke gedeelten

hebben gestemd. Wijziging van de akte van splitsing is bijvoorbeeld een vereiste.

Het kan zijn dat tijdens de Vergadering van Eigenaars blijkt dat het werkplan niet juist of onvolledig is. Als het werkplan dan wordt afgewezen, kan eventueel aanvullend onderzoek worden gedaan om het werkplan aan te passen waarna Stap 3 en 4 kunnen worden herhaald.

Stap 6.3 Versturen notulen en afwachten vernietigingstermijn

Na de Vergadering van Eigenaars dienen de notulen zo spoedig mogelijk aan de appartementseigenaren te worden verzonden. In afwijking van de eerdere modelreglementen bieden modelreglement 2006 en 2017 ook de mogelijkheid om de notulen per e-mail aan de leden te versturen. De notulen dienen de genomen besluiten zo duidelijk mogelijk te beschrijven. Daarbij wordt geadviseerd om het werkplan dat – al dan niet met enige wijzigingen – is goedgekeurd als bijlage mee te sturen.

Modelreglementen 2006 en 2017 bepalen dat de notulen uiterlijk binnen twee weken na de vergadering moeten worden verzonden.¹⁴ Modelreglement 1973, 1983 en

1992 stellen hiervoor geen termijn. Desalniettemin heeft eenieder belang bij het spoedig versturen van de notulen in verband met de ingangsdatum van de vernietigingstermijn.

Door verzending van de notulen worden ook de appartementseigenaren geacht bekend te zijn met de genomen besluiten. De termijn van één maand voor het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging van een besluit wegens de redelijkheid en billijkheid ex art. 5:130 jo 2:15 BW gaat namelijk in op het moment dat een appartementseigenaar kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit.¹⁵

Is de wijziging van de akte van splitsing onderdeel van de toestemming geweest, dan geldt op grond van artikel 5:140a BW een vernietigingstermijn van drie maanden. De termijn van artikel 5:140a Burgerlijk Wetboek gaat in op de dag nadat het besluit door de Vergadering van Eigenaars is genomen. Hier geldt uitdrukkelijk niet dat de termijn pas ingaat op het moment dat de belanghebbende op de hoogte van het besluit is gekomen.

¹⁴ Artikel 50 lid 5 MR 2017 en artikel 46 lid 2 MR 2006.

¹⁵ Voor een meer genuanceerd beeld van de ingangsdatum van de vernietigingstermijn Hoge Raad 21 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:1022.



5. Modellen voor plaatsing van laadpunten door de VvE

5.1 Modellen voor plaatsing van een gemeenschappelijk laadpunt door de VvE

5.1.1 Model oproeping vergadering van eigenaars

5.1.2 Model stemvolmacht

5.1.3 Model notulen

5.2 Modellen voor plaatsing van een privé-laadpunt door een appartementseigenaar

5.2.1 Model oproeping vergadering van eigenaars

5.2.2 Model stemvolmacht

5.2.3 Modelovereenkomst tussen VvE en gebruiker voor plaatsing op gemeenschappelijk gedeelte

5.2.4 Model notulen

5.2.5 Modelbepaling huishoudelijk reglement

Colofon

Dit is een uitgave van de Nationale Agenda Laadinfrastructuur

Opdrachtgevers

RVO, MRA-Elektrisch, gemeenten Rotterdam, Amsterdam, Den Haag en Utrecht

Begeleidingsgroep

VVE Belang, Vastgoed Management Nederland, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Opdrachtnemers

EV Consult en De Advocaten van Van Riet

20 april 2021



Rijksoverheid

**G4 + MRA
elektrisch**



Opdrachtnemers



*de***Advocaten
van van Riet**