



Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**
Directie Bouwen en Energie

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000660680

Bijlage
Werkgroep Modernisering
Appartementsrecht Nederland,
*Besluitvorming inzake
energiebesparing en laadpalen
bij verenigingen van
eigenaars*, Utrecht 2019.

Datum 17 december 2019

Betreft Aanpassing besluitvormingsprocedures inzake verduurzaming
bij Verenigingen van Eigenaars (VvE's)

Naar aanleiding van de motie van het lid Van Eijs over het bespoedigen van de besluitvorming binnen Verenigingen van Eigenaars (VvE's) bij verduurzaming¹, heeft de minister van BZK de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland verzocht om een advies² uit te brengen.

Met deze brief breng ik u mede namens de minister voor Milieu en Wonen en de minister voor Rechtsbescherming op de hoogte van dit advies en geef ik aan of en op welke wijze ik het advies zal opvolgen.

Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland

In de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland zijn verschillende VvE praktijkdeskundigen vertegenwoordigd, onder andere vanuit de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), VvE Belang, vastgoedbeheer (VGM) en de advocatuur. De werkgroep is door de minister van Wonen en Rijksdienst ingesteld naar aanleiding van toezeggingen tijdens het Algemeen Overleg (AO) van 27 maart 2013 en VAO van 9 april 2013. De werkgroep geeft concrete verbeteradviezen voor het functioneren en verduurzamen van VvE's.

Adviesrapport bespoedigen VvE besluitvorming bij verduurzaming

Op 13 mei 2019 heeft de werkgroep een adviesrapport³ uitgebracht met hierin verschillende adviezen over het bespoedigen van de besluitvorming binnen VvE's bij verduurzaming, waaronder de aanleg van laadpunten. De werkgroep heeft op uitnodiging van mijn ambtsvoorganger het advies op 29 augustus 2019 ambtelijk nader toegelicht. Daarnaast heb ik VvE Belang, Vereniging Eigen Huis en Vastgoedmanagement Nederland (VGM) gevraagd om bij hun leden te informeren wat zij van de adviezen van de werkgroep vinden. De kern van de adviezen van de werkgroep is hieronder kort weergegeven. Tevens geef ik aan of ik de adviezen wel of niet zal opvolgen.

¹ Kamerstukken II 2018/19, 35 000 VII, nr. 59.

² en ³ Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland, *Besluitvorming inzake energiebesparing en laadpalen bij verenigingen van eigenaars*, Utrecht 2019.

VvE besluitvorming

De besluitvormingsregels van de VvE worden per VvE vastgesteld en in het eigen reglement opgenomen. De modelreglementen van de KNB dienen hiertoe vaak als basis. De vergadering van eigenaars komt minimaal één keer per jaar samen. Om het eigendomsrecht van de individuele eigenaren te waarborgen moeten rechtsgeldige besluiten over gemeenschappelijke delen van het gebouw op de vergadering van de VvE met meerderheid van stemmen worden genomen. Op deze vergadering dient vaak ook een minimum van het totaal aantal stemmen (quorum) aanwezig te zijn.

De werkgroep heeft in het adviesrapport inzichtelijk gemaakt dat in het algemeen binnen VvE's voor onderhoud een gewone meerderheid (50% + 1) en voor verduurzamingsmaatregelen een verhoogde meerderheid ($\frac{2}{3}$ of $\frac{3}{4}$) wordt gehanteerd. Het plaatsen van een laadpunt wordt volgens de werkgroep in de modelreglementen gezien als een nieuwe installatie waardoor nu $\frac{2}{3}$ van de stemmen aanwezig moet zijn op de vergadering en ook een verhoogde meerderheid geldt. Het nemen van een positief besluit over verduurzamingsmaatregelen komt volgens de werkgroep daardoor traag tot stand.

De werkgroep heeft het volgende geadviseerd:

Adviezen laadpunten

1. Het mogelijk maken van een notificatieplicht (meldplicht) van de individuele eigenaar aan de VvE bij het aanbrengen van een privé-laadpunt op een privé-parkeervak, met exclusief gebruiksrecht van het parkeervak. De individuele eigenaar betaalt de kosten voor het eigen laadpunt en de installatie hiervan;
2. Het mogelijk maken van een notificatieplicht van de individuele eigenaar aan de VvE bij het aanbrengen van een laadpunt op een gemeenschappelijke VvE parkeergelegenheid, zonder exclusief gebruiksrecht van het parkeervak door de individuele eigenaar. De individuele eigenaar betaalt de kosten voor het laadpunt en de installatie hiervan.

Het meest recente modelreglement van de KNB uit 2017 kent ook een dergelijke notificatieverplichting. Bij deze notificatieplicht horen verschillende voorwaarden waar de individuele eigenaar aan dient te voldoen. Op deze manier ondervinden de overige eigenaars geen nadelen van het laadpunt. Bijvoorbeeld de voorwaarden van het aanbrengen van het laadpunt op eigen kosten en risico van de individuele eigenaar en de installatie door een erkend installateur. De werkgroep adviseert deze voorwaarden vast te leggen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

3. Het wijzigen van de benodigde meerderheid, waardoor de vergadering met gewone meerderheid van stemmen een VvE besluit over het plaatsen van een gemeenschappelijk laadpunt op de gemeenschappelijke VvE parkeergelegenheid kan nemen. Het laadpunt wordt hierdoor geplaatst op kosten van de VvE.

Opvolging adviezen laadpunten

De adviezen voor een notificatieplicht bij het aanbrengen van een privé-laadpunt op een privé-parkeervak met exclusief gebruiksrecht, en een notificatieplicht bij een laadpunt op een gemeenschappelijke VvE parkeergelegenheid zonder exclusief gebruiksrecht van het parkeervak, zal ik overnemen. De individuele eigenaar betaalt voor het plaatsen en installeren van het laadpunt, waardoor sprake is van een exclusief gebruiksrecht van het laadpunt zelf.

Wanneer het gaat om een gemeenschappelijk laadpunt, dan zie ik ook de mogelijkheid dat deze notificatieplicht door een groep eigenaren gebruikt wordt voor het aanbrengen van één (of meerdere) laadpunt(en) op de gemeenschappelijke VvE parkeergelegenheid, zonder exclusief gebruiksrecht van het parkeervak of -vakken. De groep eigenaren betaalt dan voor het plaatsen en installeren van het laadpunt/de laadpunten, waardoor sprake is van een exclusief gebruiksrecht van het laadpunt/de laadpunten zelf.

Ik vind een groepsnotificatie een betere oplossing voor het realiseren van een gemeenschappelijk laadpunt dan het advies van de werkgroep om de benodigde meerderheid voor een VvE-besluit tot het aanbrengen van een nieuwe installatie te verlagen. Hiermee wordt hetzelfde doel –namelijk vereenvoudiging van de besluitvorming voor het plaatsen van een laadpunt bij VvE's- bereikt. De voorwaarden bij de notificatieplicht zorgen ervoor dat de overige eigenaars geen nadeel van het laadpunt ondervinden. Dit in tegenstelling tot een besluit van de VvE over laadpunten, waardoor alle eigenaren verplicht zijn om aan het laadpunt mee te betalen. Wanneer de gebruiker de VvE notificeert en voldoet aan de voorwaarden, kan de VvE zich niet verzetten tegen het plaatsen van het laadpunt.

De genoemde voorwaarden voor het plaatsen van een laadpunt zullen conform het advies van de werkgroep nader worden uitgewerkt en vastgelegd in een AMvB. In deze voorwaarden zal ook een kostenherverdeling worden opgenomen, wanneer blijkt dat bij toekomstige gebruikers van de notificatieplicht de kosten hoger uitvallen door een benodigde verzwaring (krachtstroom) van de laadinstallatie. Bij een gemeenschappelijke parkeergelegenheid geldt ook de voorwaarde dat de VvE betrokken wordt bij het bepalen van de locatie van het laadpunt. De notificatieplichten zullen worden opgenomen in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Om bij een gemeenschappelijke parkeergelegenheid het gebruiksrecht van de laadpunten vast te leggen kunnen door de VvE eventueel afspraken gemaakt worden in een gebruiksovereenkomst of in het huishoudelijk reglement.

Elektrisch vervoer wordt steeds populairder. De ambitie van het kabinet is dat in 2030 alleen nog maar zero emissie auto's verkocht worden.

De huidige VvE besluitvormingsregels -waarbij toestemming nodig is van de VvE voor het plaatsen en installeren van een laadpunt op een VvE parkeergelegenheid en privé parkeervak- kunnen een belemmering vormen voor de groeiende vraag van individuele eigenaren naar laadpunten en de verduurzaming van het vervoer. Om de ambitie van het kabinet waar te maken zullen er juist veel laadpunten nodig zijn. Ook VvE's spelen hierbij een belangrijke rol.

Via de Nationale Agenda Laadinfrastructuur worden er verschillende acties uitgevoerd die de uitrol van laadinfrastructuur bevorderen. Zo is er sinds juli 2019 de mogelijkheid voor VvE's om via het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) de kosten voor de aanleg van laadinfrastructuur te financieren tegen aantrekkelijke voorwaarden (lening met lage rente en lange looptijd).

Het mogelijk maken van een individuele en groepsnotificatieplicht maakt daarnaast nu ook het besluit om laadpunten aan te leggen eenvoudiger, zonder dat overige eigenaren in de VvE hier nadeel van ondervinden.

De voorgenomen maatregelen dragen bij aan een vlotte uitrol van voldoende laadpunten en daarmee aan de ontwikkeling van duurzame mobiliteit.

Advies afschaffen quorum

Op een vergadering van eigenaars dient vaak een minimum van het totale aantal stemmen (quorum) aanwezig te zijn om een rechtsgeldig besluit te kunnen nemen. De werkgroep adviseert tot afschaffing van het quorum voor alle VvE's bij besluiten over verduurzamingsmaatregelen.

De werkgroep geeft evenwel aan dat het afschaffen van het quorum een grote inbreuk is op het eigendomsrecht van de individuele eigenaars. Een kleine groep eigenaren kan zonder quorum beslissingen nemen die voor de gehele VvE gelden. De werkgroep is toch van mening dat het quorum belemmerend werkt, doordat bij eigenaren weinig interesse is wanneer besluiten moeten worden genomen en de eigenaren hierdoor niet naar VvE vergaderingen komen. Wanneer daardoor in de eerste vergadering het quorum niet wordt gehaald, moet een tweede vergadering worden uitgeschreven waar geen quorum meer nodig is. Het quorum heeft volgens de werkgroep een vertragende werking.

VGM, VvE Belang en de Vereniging Eigen Huis hebben op mijn verzoek hun leden over dit punt om hun mening gevraagd. De leden van VGM (beheerders) zijn van mening dat het niet altijd hanteren van het quorum zal zorgen voor het bespoedigen van de besluitvorming. De leden van VvE Belang en Vereniging Eigen Huis zijn positiever over het hanteren van een quorum. De leden van VvE Belang geven wel aan dat de huidige besluitvormingsregels (quorum en verhoogde meerderheid) voor vertraging zorgen. Het afschaffen van het quorum voor verduurzamingsmaatregelen in het appartementsrecht vindt een minderheid van de leden van de Vereniging Eigen Huis een positief plan en wordt ook niet door de leden van VvE Belang als de oplossing gezien.

Geen opvolging advies afschaffen quorum

Ondanks de mogelijke vertragende werking van het quorum vind ik het niet in het belang van de VvE's om het quorum af te schaffen. Besluiten moeten gezien de financiële consequenties voor de individuele eigenaren zorgvuldig worden genomen. Eigenaren kunnen standaard in een eerdere informatieve VvE vergadering worden geïnformeerd over de opties voor en financiële gevolgen van energiebesparende maatregelen. Op deze manier zal meer draagvlak ontstaan voor het nemen van een besluit. Een besluit dat onzorgvuldig wordt genomen kan door de rechter worden vernietigd.

Advies besluitvormingsregels onderhoud bij bepaalde verduurzamingsmaatregelen

Bepaalde energiebesparende maatregelen (zoals isolatie van de schil van het gebouw) kunnen als uitvloeisel van gewoon onderhoud worden beschouwd. Door deze nauwe relatie met onderhoud adviseert de werkgroep daarom om voor deze energiebesparende maatregelen dezelfde besluitvormingsregels te hanteren als voor onderhoud.

De werkgroep geeft aan dat binnen VvE's over het algemeen niet dezelfde besluitvormingsregels worden gehanteerd bij onderhoud en bij bepaalde energiebesparende maatregelen die nauw met onderhoud samenhangen. Een voorbeeld is dat voor het vervangen van enkel glas door enkel glas de besluitvormingsregels voor onderhoud worden gehanteerd, en voor het vervangen van enkel glas door dubbel glas wordt aangenomen dat dit niet onder onderhoud valt.

Hierdoor wordt voor een dergelijk besluit een verhoogde meerderheid gehanteerd. Door dit verschil worden besluiten voor verduurzaming niet of minder snel genomen.

VGM, VvE Belang en de Vereniging Eigen Huis hebben op mijn verzoek hun leden over dit punt om hun mening gevraagd. Bij de leden van VvE Belang en VGM bestaat grote consensus voor het hanteren van dezelfde besluitvormingsregels voor onderhoud en verduurzaming, wanneer onderhoud en verduurzaming nauw samenhangen zoals bij de isolatieschil van het gebouw. De leden van Vereniging Eigen Huis zijn verdeeld over het algemeen hanteren van een gewone meerderheid voor een besluit over verduurzamingsmaatregelen.

Opvolging advies koppeling onderhoud en verduurzaming

Bij nauwe samenhang tussen onderhoud en verduurzaming is een verschil in besluitvormingsregels niet gewenst. Huidige besluitvormingsregels staan niet in de weg bij het hanteren van dezelfde besluitvormingsregels voor onderhoud en verduurzaming, wanneer de verduurzaming als onderdeel van de onderhoudswerkzaamheden kan worden gezien. Dit is echter niet algemeen bij VvE's bekend.

Niet alle energiebesparende maatregelen hangen nauw samen met onderhoud. Daarom zal ik via voorlichting aan VvE's duidelijk maken voor welke energiebesparende maatregelen de besluitvormingsregels voor onderhoud van toepassing zijn en voor welke energiebesparende maatregelen deze niet gelden, zoals bij nieuwe installaties. Ook zal ik onderzoeken of aanpassingen in wet- en regelgeving hiervoor noodzakelijk zijn. Het verduidelijken van de verbinding tussen onderhoud en verduurzaming kan een impuls geven aan de verduurzaming van VvE gebouwen.

Advies gewone meerderheid bij geldlening met afwijkingmogelijkheid reglement

Vanuit kredietverstrekkers wordt nu de voorwaarde gesteld dat een VvE-besluit voor het aangaan van een geldlening met verhoogde meerderheid moet worden genomen, ook wanneer in de reglementen van de VvE's een gewone meerderheid wordt gehanteerd. De werkgroep adviseert wettelijk vast te leggen dat een gewone meerderheid geldt voor het aangaan van een geldlening, met hierbij de mogelijkheid voor VvE's om hier in het reglement van af te wijken.

Geen opvolging advies gewone meerderheid bij geldlening met afwijkingsmogelijkheid

De Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars, in werking getreden op 1 januari 2018, laat op dit moment voor VvE's de mogelijkheid open om via het eigen reglement strengere eisen te stellen voor het aangaan van een geldlening, zoals een verhoogde meerderheidseis.

Het aangaan van een geldlening door de VvE brengt grote financiële consequenties voor de individuele eigenaren met zich mee. Door de geldlening is de individuele eigenaar voor het eigen breukdeel aansprakelijk voor het nakomen van de betalingsverplichtingen van de geldlening.

Wanneer de VvE een geldlening aangaat, vindt geen individuele inkomenstoets plaats. Geldverstrekkers eisen daarom een verhoogde meerderheid voor het aangaan van een geldlening.

Ik zie deze eis niet als een knelpunt in de besluitvorming. De individuele eigenaar moet zelf over de financiële haalbaarheid kunnen beslissen van de maandelijkse betaling voor de lening die de eigenaar bovenop de reguliere VvE bijdrage moet betalen.

Advies uitbreiden bevoegdheid kantonrechter

De werkgroep stelt dat VvE geschillen of door de kantonrechter, of door de rechtbank sector civiel worden behandeld. De beantwoording van de vraag welke rechter daadwerkelijk bevoegd is, is afhankelijk van het soort besluit dat ter discussie staat.

Om te voorkomen dat een VvE-geschil bij de verkeerde rechter aanhangig wordt gemaakt, stelt de werkgroep voor om alleen de kantonrechter bevoegd te laten zijn.

Nader onderzoek advies uitbreiden bevoegdheid kantonrechter

Dit voorstel van de werkgroep zal ik later bezien. Voordat ik een definitief oordeel kan geven over dit advies wil ik onder meer eerst de Raad voor de rechtspraak hierover raadplegen.

Advies oprichten geschillencommissie

De werkgroep meent dat een geschillencommissie voor VvE geschillen toegankelijker zou kunnen zijn voor partijen.

Nader onderzoek advies oprichten geschillencommissie

Dit voorstel van de werkgroep zal ik eerst nader onderzoeken op wenselijkheid en op de uitvoeringsconsequenties voordat ik een definitief oordeel zal geven.

Samenvatting

Laadpunten:

- Een notificatieplicht (meldplicht) wordt onder voorwaarden mogelijk gemaakt bij het aanbrengen van:
 - een privé-laadpunt op een privé-parkeervak met exclusief gebruiksrecht. De gebruiker van het laadpunt betaalt;
 - een (of meerdere) laadpunt(en) op gemeenschappelijke VvE-parkeergelegenheid zonder exclusief gebruiksrecht van het parkeervak door de gebruiker/groep gebruikers. De gebruiker of groep gebruikers van het/de laadpunt(en) betalen.

Wanneer de gebruiker de VvE notificeert en voldoet aan de voorwaarden die bij wet en besluit worden vastgelegd, kan de VvE zich niet verzetten tegen het plaatsen van het laadpunt.

Koppeling verduurzaming en onderhoud

- Via voorlichting aan VvE's zal worden duidelijk gemaakt voor welke energiebesparende maatregelen de besluitvormingsregels voor onderhoud van toepassing zijn. Ook zal ik onderzoeken of aanpassingen in wet- en regelgeving hiervoor noodzakelijk zijn.

De eerste helft van 2020 zal ik gebruiken om de overgenomen adviezen van de werkgroep nader uit te werken in voorstellen voor wet- en regelgeving. Ik hoop in ieder geval medio 2020 een voorontwerp van het wetsvoorstel voor de laadpunten in consultatie te brengen en u nader te informeren over de overige mogelijke aanpassingen in wet- en regelgeving.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. R.W. Knops