

# **TOOLKIT**

**Laadpunt voor elektrische auto's  
in de VvE**

# Inhoudsopgave

1. Voorwoord
2. Juridisch kader
  - 2.1. Laadpunt t.b.v. gemeenschappelijke eigenaars
  - 2.2. Laadpunt t.b.v. een individuele eigenaar
    - 2.2.1. Privé-laadpunt op een privé-gedeelte
    - 2.2.2. Privé-laadpunt op gemeenschappelijk gedeelte
3. Stappenplan voor plaatsing van een gemeenschappelijk laadpunt door de VvE
4. Stappenplan voor plaatsing van privé-laadpunten op gemeenschappelijke gedeelten
5. Modellen
  - 5.1. Modellen voor plaatsing van laadpunten door de VvE
    - 5.1.1. Model oproeping vergadering van eigenaars
    - 5.1.2. Model stemvolmacht
    - 5.1.3. Model notulen met vergaderbesluit
  - 5.2. Modellen voor plaatsing van laadpunten door een appartementseigenaar
    - 5.2.1. Model overeenkomst tussen VvE en gebruiker voor plaatsing op gemeenschappelijk gedeelte
    - 5.2.2. Model stemvolmacht
    - 5.2.3. Model oproeping vergadering van eigenaars
    - 5.2.4. Model notulen met vergaderbesluit
    - 5.2.5. Modelbepaling huishoudelijk reglement
6. Disclaimer

## 1. Voorwoord

De opkomst van elektrische auto's doet de vraag naar het realiseren van een oplaadpunt bij de woning van de e-rijders toenemen. Ook bij e-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 splitsingsakte.

De besluitvorming over het aanschaffen en/of het plaatsen van laadpunten in of bij het appartementengebouw zal in veel gevallen plaats moeten vinden in de vereniging van eigenaars (VvE). Per VvE kunnen de appartementsrechtelijke regels voor het plaatsen van laadpunten verschillen.

De juridische complexiteit maakt het voor veel VvE's moeilijker om juist en efficiënt de voorbereiding en besluitvorming voor de gewenste laadpunten te realiseren. Deze toolkit vergemakkelijkt het proces tot realisatie en instandhouding van laadpunten in of bij appartementsgebouwen conform de regels die binnen uw VvE gelden. 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. Juridisch kader

Een appartementengebouw is op basis van de splitsingsakte te verdelen in privé-gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten. Wat tot de gemeenschappelijke gedeelten en wat tot de privé-gedeelten behoort, is vastgelegd in de splitsingsakte. In de meeste gevallen is in de splitsingsakte 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 2018 is er vijf keer een modelreglement vastgesteld, namelijk in 1973, 1983, 1992, 2006 en 2017. In de splitsingsakte kunnen bepalingen worden opgenomen die van het van toepassing verklaarde modelreglement afwijken. Raadpleeg dan ook nooit uitsluitend het modelreglement, maar eveneens de splitsingsakte 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 splitsingsakte 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.

### 2.1. Laadpunten ten behoeve van gemeenschappelijke eigenaars

Met laadpunten ten behoeve van de gemeenschappelijke eigenaars worden laadpunten bedoeld die door de VvE worden gerealiseerd en door alle eigenaars mogen worden gebruikt. In vrijwel alle gevallen zullen dergelijke laadpunten op een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw worden geplaatst en zullen deze grenzen aan een gemeenschappelijke plek waar elk lid zijn auto mag plaatsen.

Op grond van artikel 5:126 lid 1 BW voert de VvE het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten. 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.<sup>1</sup>

De aanschaf en installatie van een laadpunt is te kwalificeren 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 alsmede voor het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.<sup>2</sup> Uit de modelreglementen 1973 en 1983 volgt dat een dergelijk besluit slechts kan worden genomen met een meerderheid van tenminste  $3/4^{\circ}$  van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is dat tenminste  $2/3^{\circ}$  van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Modelreglementen 1992, 2006 en 2017 bepalen dat dergelijke besluiten slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van ten minste  $2/3^{\circ}$  van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste  $2/3^{\circ}$  van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

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

Op grond van de modelreglementen dienen alle kosten en baten conform de breukdelen in de splitsingsakte over alle leden van de VvE te worden omgeslagen. Dat betekent dat alle kosten voor de aanschaf en installatie van de gemeenschappelijke laadpunten op basis van de breukdelen in de splitsingsakte over de leden moeten 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.

Indien modelreglement 1973, 1983, 1992 of 2017 van toepassing is, dan mag bij de verdeling van de kosten van aanschaf en installatie van een gemeenschappelijk laadpunt in beginsel niet worden afgeweken van de breukdelen in de splitsingsakte. Dit is uitsluitend mogelijk door de splitsingsakte te wijzigen. Voor het wijzigen van de splitsingsakte is medewerking van het bestuur en  $4/5^{\circ}$  van alle stemmen in de VvE een vereiste. U wordt geadviseerd bij het wijzigen van de splitsingsakte vooraf een notaris te raadplegen. Besluit de vergadering van eigenaars om de kostenverdeling wat betreft het laadpunt in afwijking van de breukdelen in de splitsingsakte te verdelen zonder hiertoe de splitsingsakte te wijzigen, dan is het besluit

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Artikel 56 lid 5 MR 2017, Artikel 52 lid 5 en 8 MR 2006, artikel 38 lid 5 en 8 MR 1992, artikel 38 lid 5 en 7 MR 1983 en artikel 37 lid 5 en 8 MR 1973.

op grond van artikel 5:129 jo 2:14 BW in beginsel nietig. Een nietig besluit is zonder meer ongeldig en wordt geacht nooit te zijn genomen, zodat dit wordt afgeraden.

Modelreglement 2006 is het enige modelreglement dat het in het algemeen toestaat om bij de verdeling van de kosten voor aanschaf van nieuwe gemeenschappelijke installaties - waaronder laadpunten - af te wijken van de breukdelen in de splitsingsakte zonder dat de splitsingsakte hiervoor gewijzigd hoeft te worden. Vereist is dan wel om die afwijkende kostenverdeling in het huishoudelijk reglement vast te leggen.<sup>3</sup>

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

## 2.2 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.

### *2.2.1 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 splitsingsakte en is tevens aangegeven in de daarvan deel uitmakende splitsingstekening.

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

---

<sup>3</sup> Artikel 52 lid 9 MR 2006.

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 voorbeeld overeenkomst 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 de volgende eisen gesteld:

- het laadpunt dient te worden aangebracht binnen de begrenzing van het privé-gedeelte;
- het laadpunt dient te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten 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 oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de 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 oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt 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.

Modelreglement 2017 bepaalt daarbij dat de extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt ten laste komen van de eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur onder overlegging van het werkplan. Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. De eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt 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 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 eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

### *2.2.2 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.<sup>4</sup> 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 splitsingsakte 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

---

<sup>4</sup> 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.



4/5<sup>e</sup> van het totaal aantal stemmen dat aan de appartementseigenaren toekomt vereisten zijn.<sup>5</sup> 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 een laadpunt aan de gemeenschappelijke muur zonder dat de splitsingsakte hiervoor gewijzigd hoeft te worden. Deze mogelijkheid is geopend door een uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam uit 2014.<sup>6</sup> 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 splitsingsakte oplevert. Het is daarom van essentieel belang is 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 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 splitsingsakte nodig is voor realisatie van laadpunten, mits voor tijdelijke duur.

Kortom, 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 voorbeeld overeenkomst tussen de VvE en een appartementseigenaar voor wat betreft de 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

---

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

<sup>6</sup> Gerechtshof Amsterdam, 6 mei 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3066.

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.

Indien voor de realisatie van het oplaadpunt meters en electriciteitskasten ter vergroting van de capaciteit worden geïnstalleerd, omdat die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt 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 oplaadpunten. 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 oplaadpunt. Dit heeft als gevolg dat bij toename van het aantal appartementseigenaren met een oplaadpunt, de kosten per appartementseigenaar met een oplaadpunt 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 oplaadpunten 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. Modelreglement 2017 is het eerste modelreglement nadat het gebruik van de elektrische auto's in Nederland enorm is toegenomen. Daarom is in modelreglement 2017 voor het eerst expliciet rekening gehouden met het realiseren van een laadpunt. 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 doen aanbrengen. Wel worden daarbij de volgende eisen gesteld:

- het laadpunt dient te worden aangebracht binnen de begrenzing van het privé-gedeelte, daaronder mede begrepen: een muur die het privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het privé-gedeelte en een kolom die direct naast het privé-gedeelte staat;
- het laadpunt dient te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- het laadpunt dient zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt, indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende eigenaar;

- het laadpunt dient bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor apparatuur van de andere eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt 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.

Modelreglement 2017 bepaalt daarbij dat de extra administratiekosten van de VvE in verband met een oplaadpunt ten laste komen van de eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, dient daarvan mededeling aan het bestuur te doen en daarbij het werkplan aan te leveren. Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. De eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt 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.

### **3. Stappenplan voor plaatsing van een gemeenschappelijk laadpunt door de VvE**

Het proces om op een juiste wijze tot daadwerkelijke realisatie van één of meerdere gemeenschappelijke laadpunten te komen bestaat uit een aantal stappen. Deze stappen worden hieronder beschreven.

#### *Stap 1 - Inventarisatie*

De eerste stap naar het realiseren van een laadpunt is het informeren bij de appartementseigenaren of er voldoende behoefte en draagvlak is om mogelijkheden voor één of meerdere laadpunten in de VvE te onderzoeken. Deze inventarisatie kan bijvoorbeeld tijdens een vergadering van eigenaars, in de wandelgangen of middels een enquête plaatsvinden. Eventueel kan in de vergadering van eigenaars een commissie van appartementseigenaren worden benoemd die de mogelijkheden voor realisering van laadpunten zullen onderzoeken en hierover later aan de vergadering van eigenaars zal rapporteren, dan wel een voorstel van een individuele eigenaar zullen beoordelen en de vergadering hierover informeren. Deze opdracht kan ook aan het bestuur worden gegeven.

#### *Stap 2 - Onderzoek en werkplan*

De tweede stap is het onderzoek naar de mogelijkheden en de kosten om één of meerdere laadpunten te realiseren. Met de te verzamelen informatie moeten onder andere antwoorden op de volgende vragen gegeven kunnen worden.

- Is het gebouw en de bestaande elektrische installatie voldoende geschikt voor het plaatsen van één of meerdere laadpunten? En zo ja, waar moeten de laadpunten dan geplaatst worden?
- Wat zijn de aanschafkosten van de laadpunten en de kosten voor het plaatsen en onderhouden hiervan?
- Wat zijn de onderhouds- en administratiekosten en hoe worden deze gedekt?
- Welke subsidies zijn beschikbaar?
- Op welke wijze wordt de investering gefinancierd? Dat kan bijvoorbeeld uit eigen vermogen VvE, extra inleg leden of door middel van een lening van een bank aan de VvE.
- Dient een externe partij in de arm genomen te worden om de eventuele administratie uit handen te nemen en wat zijn daar de kosten van?
- Wie is aansprakelijk voor eventuele schade bij het installeren van de laadpunten?

- Dient de opstalverzekering aangepast te worden en welke kosten zijn hieraan verbonden?

Op basis van de verzamelde informatie kan een concreet voorstel met werkplan voor de vergadering van eigenaars worden opgesteld. Een goed voorstel met werkplan is compleet en geeft duidelijk antwoord op de hierboven beschreven vragen en is zodanig geformuleerd dat de vergadering eenvoudig voor of tegen kan stemmen.

Het opvragen van de offerte kan een onderdeel van het onderzoek vormen. Daarbij wordt geadviseerd om offertes voor laadpunten bij minimaal drie verschillende partijen op te vragen om de vergadering van eigenaars een goed beeld van een redelijke marktprijs te geven. Daarbij is het raadzaam dat de persoon of de commissie die het werkplan opstelt de offertes vooraf beoordeelt en toelicht in het werkplan. Een offerte met de laagste prijs kan op het eerste gezicht het meest aantrekkelijk lijken, maar op basis van de daarvoor geleverde goederen en de daarbij geldende voorwaarden, kan een offerte met een hogere prijs aantrekkelijker zijn. Een beoordeling van de offertes in het werkplan voor de vergadering van eigenaars draagt daarom bij aan snellere besluitvorming.

Het opvragen van offertes ten behoeve van het werkplan is overigens niet verplicht. Indien in het werkplan een goed en realistisch beeld gegeven kan worden van de te verwachten kosten en opbrengsten zonder hiervoor offertes op te vragen, dan kan de vergadering van eigenaars ook verzocht worden om zonder voorafgaande opvraging van offertes een investeringsbesluit te nemen. Dat houdt feitelijk in dat het bestuur van de vergadering van eigenaars toestemming krijgt om tot een bepaald maximumbedrag aan de beste partij die na de vergadering van eigenaars heeft geoffreerd de opdracht tot het plaatsen van de laadpunten te verlenen.

### *Stap 3 - Oproepen van de vergadering van eigenaars*

Als het werkplan klaar is, dan 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.<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup> 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.

---

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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).

#### *Stap 4 - Vergadering van eigenaars en besluitvorming*

Tijdens de vergadering van eigenaars wordt besloten of het voorstel met werkplan wordt goedgekeurd.

Indien het werkplan inhoudt dat de laadpunten op kosten 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  $\frac{3}{4}$ <sup>e</sup> van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste  $\frac{2}{3}$ <sup>e</sup> van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Indien modelreglement 1992 of 2006 van toepassing is, dan kan het besluit slechts worden genomen met tenminste  $\frac{2}{3}$ <sup>e</sup> van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste  $\frac{2}{3}$ <sup>e</sup> van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Wordt deze meerderheid niet gehaald, dan moet het voorstel geacht te zijn afgewezen.

Volgt uit het werkplan dat de splitsingsakte toch moet worden aangepast, dan geldt dat minimaal 80% van het totaal aantal stemmen voor het werkplan moet hebben gestemd. Wijziging van de splitsingsakte is bijvoorbeeld een vereiste als bij de kostenverdeling wordt afgeweken van de breukdelen in de splitsingsakte 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 5 - 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.<sup>9</sup> 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

---

<sup>9</sup> Artikel 50 lid 5 MR 2017 en artikel 46 lid 2 MR 2006.

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 6.

#### *Stap 6 - Installatie*

Als het besluit van de vergadering van eigenaars definitief is, kan worden overgegaan tot uitvoering van het werkplan. Een goed werkplan heeft de nu te nemen stappen beschreven. Afhankelijk van hetgeen waarvoor de vergadering van eigenaars toestemming heeft verleend, kan worden overgegaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning, het verstrekken van de opdracht aan de installateur, het benaderen van een administrateur die het papier afhandelt, etc.

Een belangrijk moment is de oplevering van de laadpunten. Op het moment van oplevering wordt vastgesteld of de werkzaamheden zijn uitgevoerd zoals met de installateur is overeengekomen en op de wijze waarvoor de vergadering van eigenaars toestemming heeft verleend.

#### *Stap 7 - Onderhoud en administratie*

Een gezonde VvE is financieel voorbereid op het te verwachten onderhoud. Ook laadpunten hebben onderhoud nodig. Na installatie is het daarom raadzaam de te verwachten kosten voor onderhoud van de laadpunten te verwerken in het meerjarenonderhoudsplan op basis waarvan de periodieke bijdragen van de appartementseigenaren aan het reservefonds worden vastgesteld. Daarnaast is dit nodig om het verbruik per eigenaar te registreren en aan de betreffende eigenaar door te belasten. Dit kunt u grotendeels automatiseren en/of uitbesteden aan een externe partij.

## **4. Stappenplan voor plaatsing van een privé-laadpunt op gemeenschappelijke gedeelten**

Het proces om op een juiste wijze tot daadwerkelijke realisatie van een laadpunt door een individu op gemeenschappelijke gedeelten te komen bestaat uit een aantal stappen. Deze stappen worden hieronder beschreven.

Deze stappen gelden voor de modelreglementen 1973, 1983, 1992 en 2006. Indien in uw VvE modelreglement 2017 van toepassing is, dan heeft u in beginsel geen toestemming van de vergadering van eigenaars nodig om een laadpunt op een gemeenschappelijk gedeelte te realiseren als het een muur betreft die het parkeerappartement begrenst of het plafond boven de parkeerplaats. Wel worden door artikel 28 van het modelreglement 2017 een aantal (technische) eisen aan het laadpunt, de verzekering en het onderhoud gesteld. Ook kunnen in het huishoudelijk reglement aanvullende vereisten voor laadpunten worden opgenomen. Bij toepasselijkheid van modelreglement 2017 is het veelal toch ook raadzaam om onderstaand stappenplan te volgen zodat de VvE op de hoogte is.

### *Stap 1 - Onderzoek en werkplan*

Ook als individu is het van belang om te onderzoeken wat de kosten en baten van een gewenst laadpunt zijn, maar voor de besluitvorming door de vergadering van eigenaars om wel of geen toestemming voor te verlenen, is het niet tot nauwelijks van belang. De kosten en baten van een laadpunt hoeven daarom geen onderdeel van het werkplan te vormen. Wel moet het werkplan op onder andere de volgende vragen antwoord kunnen geven.

- Waar moet het laadpunt geplaatst worden?
- Is het gebouw en de bestaande elektrische installatie voldoende geschikt voor het plaatsen van een laadpunt?
- Moet de elektrische installatie worden aangepast om een tekort aan energie in het complex te voorkomen?
- Hoe wordt het energieverbruik van het laadpunt gemeten?
- Dient een externe partij in de arm genomen te worden om de eventuele administratie uit handen te nemen en wat zijn daar de kosten van?
- Kan het te plaatsen laadpunt onredelijke hinder bij derden veroorzaken?
- Dient de opstalverzekering aangepast te worden en wie dient daarvan de kosten te dragen?



- Wordt het gewenste laadpunt op een locatie geplaatst waar wellicht toegang voor nodig is bij onderhoud of herstelwerkzaamheden? Zo ja, op welke wijze wordt hier bij het plaatsen van het laadpunt rekening gehouden? Is de eigenaar van het laadpunt in dat geval bereid om het laadpunt op eigen kosten (tijdelijk) te verwijderen als dit nodig is voor het uitvoeren van werkzaamheden?
- Wie is aansprakelijk voor eventuele schade bij het installeren van de laadpunten?
- Dient de opstalverzekering aangepast te worden en welke kosten zijn hieraan verbonden?

Op basis van de verzamelde informatie kan een concreet voorstel met werkplan voor de vergadering van eigenaars worden opgesteld. Een goed voorstel met werkplan is compleet en geeft duidelijk antwoord op de hierboven beschreven vragen en is zodanig geformuleerd dat de vergadering eenvoudig voor of tegen kan stemmen. Daarnaast is het raadzaam om bij het werkplan een concept overeenkomst tussen de appartementseigenaar en de VvE te voegen, zodat voor een ieder duidelijk is welke afspraken er gelden. Een modelovereenkomst tussen VvE en gebruiker voor plaatsing op de gemeenschappelijke locatie treft u aan in de bijlagen van deze toolkit.

### *Stap 2 - 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.<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup> 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 3 - 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 mits aan de onder 2.1.1.2. beschreven vereisten wordt voldaan. Voor

---

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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).

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 splitsingsakte toch moet worden aangepast, dan geldt dat minimaal 80% van het totaal aantal stemmen voor het werkplan moet hebben gestemd. Wijziging van de splitsingsakte 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 4 - 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.<sup>12</sup> 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 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.

Is de wijziging van de splitsingsakte 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.

Indien de vernietigingstermijn ongebruikt is verlopen dan kan men verder naar stap 5.

---

<sup>12</sup> Artikel 50 lid 5 MR 2017 en artikel 46 lid 2 MR 2006.

### *Stap 5 - Uitvoering en oplevering*

Als het besluit van de vergadering van eigenaars definitief is, kan worden overgegaan tot uitvoering van het werkplan. Een goed werkplan heeft de nu te nemen stappen beschreven. Afhankelijk van hetgeen waarvoor de vergadering van eigenaars toestemming heeft verleend, kan worden overgegaan tot het sluiten van een overeenkomst tussen de appartementseigenaar en de VvE, het verstrekken van de opdracht aan de installateur, het benaderen van een administrateur die het papier afhandelt, etc.

Een belangrijk moment is de oplevering van het laadpunt. Op het moment van oplevering wordt vastgesteld of de installatie van het laadpunt is uitgevoerd zoals met de installateur is overeengekomen en op de wijze waarvoor de vergadering van eigenaars toestemming heeft verleend. Om te voorkomen dat de slager zijn eigen vlees keurt, is het raadzaam om als VvE zelf een onafhankelijke deskundige in te schakelen die de werkzaamheden controleert.

## **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

## 5.1.1 Model oproeping vergadering van eigenaars

[NAAM + ADRES]

[PLAATSNAAM], [DATUM]

Betreft: Vergadering van eigenaars over laadpunt elektrische auto's

Geachte [NAAM],

Zoals u wellicht weet zijn er binnen de VvE concrete plannen om in het appartementengebouw laadpunten voor elektrische auto's te realiseren.

Voor het realiseren van deze laadpunten is een werkplan opgesteld. Het werkplan gaat onder andere in op de locatie van de laadpunten, de bijbehorende technische installatie, de aanschaf- en onderhoudskosten en de verdeling hiervan. Het werkplan treft u als bijlage aan. Ook de offertes voor de aanleg van de laadpunten treft u als bijlage aan.

Om de laadpunten te kunnen realiseren is de toestemming van de vergadering van eigenaars een vereiste. U wordt daarom van harte uitgenodigd voor de vergadering van eigenaars op [DATUM + TIJDSTIP]. De vergadering zal plaatsvinden in [NAAM LOCATIE].

De concept agenda voor de vergadering luidt als volgt:

1. Opening
2. Vaststelling aantal stemmen
3. Toelichting op het werkplan laadpunt en gelegenheid tot het stellen van vragen
  - a. Investeringsbesluit
  - b. Mandaat aan bestuur om opdracht te verstrekken
  - c. Verzekering
4. Stemmen over het werkplan
5. Rondvraag
6. Sluiting

Indien u voorafgaand aan de vergadering al vragen heeft, dan verzoeken wij u die voorafgaand aan de vergadering aan [E-MAILADRES] te sturen, zodat de beantwoording van deze vragen kan worden voorbereid en u op de vergadering van een goed antwoord kan worden voorzien.

Mocht u onverhoopt niet bij de vergadering aanwezig kunnen zijn, dan kunt u door gebruikmaking van bijgevoegde machtiging een ander schriftelijk machtigen om namens u op de vergadering van eigenaars uw stem uit te brengen. De volmacht dient door u zelf ingevuld en ondertekend te worden en dient bij aanvang van de vergadering door de gevolmachtigde te worden overhandigd aan het bestuur.

We hopen u allemaal van harte te verwelkomen op de ledenvergadering.

Met vriendelijke groet,  
namens het bestuur,

[NAAM BESTUURDER]

#### **BIJLAGEN**

- Bijlage 1. Werkplan laadpunt (met offertes indien aanwezig)
- Bijlage 2. Stemvolmacht

## 5.1.2 Model stemvolmacht

### STEMVOLMACHT

Naam appartementseigenaar : .....

Straat + huisnummer : .....

machtigt hierbij

Naam gemachtigde: : .....

hem of haar te vertegenwoordigen op de vergadering van eigenaars van

Naam VvE : .....

op

Datum vergadering : .....

teneinde daar namens hem/haar het woord te voeren het stemrecht uit te oefenen.

Aldus in enkelvoud opgemaakt en ondertekend te

Plaats : .....

op

Datum ondertekening volmacht : .....

Handtekening appartementseigenaar

.....

## 5.1.3 Model notulen

### NOTULEN VERGADERING VAN EIGENAARS

**Datum** : [DATUM]

**Voorzitter** : [NAAM]

**Notulist** : [NAAM]

**Locatie** : [ADRES]

#### 1. **Opening**

De voorzitter heet iedereen welkom.

#### 2. **Vaststellen aantal stemmen**

Aan deze notulen is gehecht de getekende presentielijst. De voorzitter stelt vast dat [PERCENTAGE] % van het totaal aantal stemmen aanwezig is.

#### 3. **Benoemen notulist**

#### 4. **Toelichting op het werkplan en gelegenheid tot het stellen van vragen**

#### 5. **Stemmen over het werkplan**

Hier wordt beschreven of het werkplan is aangenomen of afgewezen. De notulen dienen daarbij minimaal het volgende te vermelden:

- de stemverhouding waarmee het besluit is aangenomen of afgewezen;
- welke concrete opdrachten het bestuur krijgt (bijvoorbeeld een mandaat om een contract met de leverancier af te sluiten);
- tot welke bedragen het bestuur gemachtigd is opdrachten te verstrekken;
- of het bestuur gemachtigd is om namens de VvE een lening aan te gaan en tegen welke voorwaarden (bedrag, aflossingsduur en rentepercentage)
- de wijze waarop en wanneer het bestuur over de voortgang van de realisatie van de laadpunten met de leden zal communiceren.



Geadviseerd wordt om het plan van aanpak dat is goedgekeurd als bijlage bij notulen mee te zenden.

**6. Rondvraag**

**7. Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om [TIJDSTIP] uur.

## 5.2.1 Model oproeping vergadering van eigenaars

[NAAM + ADRES]

[PLAATSNAAM], [DATUM]

Betreft: Vergadering van eigenaars over laadpunt elektrische auto's

Geachte [NAAM],

Zoals u wellicht weet zijn er binnen de VvE concrete plannen om in het appartementengebouw laadpunten voor elektrische auto's te realiseren.

Voor het realiseren van deze laadpunten is een werkplan opgesteld. Het werkplan gaat onder andere in op de locatie van de laadpunten, de bijbehorende technische installatie, de aanschaf- en onderhoudskosten en de verdeling hiervan. Het werkplan treft u als bijlage aan. Ook de offertes voor de aanleg van de laadpunten treft u als bijlage aan.

Om de laadpunten te kunnen realiseren is de toestemming van de vergadering van eigenaars een vereiste. U wordt daarom van harte uitgenodigd voor de vergadering van eigenaars op [DATUM + TIJDSTIP]. De vergadering zal plaatsvinden in [NAAM LOCATIE].

De concept agenda voor de vergadering luidt als volgt:

1. Opening
2. Vaststelling aantal stemmen
3. Toelichting op het werkplan laadpunt en gelegenheid tot het stellen van vragen
  - a. Investeringsbesluit
  - b. Mandaat aan bestuur om opdracht te verstrekken
  - c. Verzekering
4. Stemmen over het werkplan
5. Rondvraag
6. Sluiting

Indien u voorafgaand aan de vergadering al vragen heeft, dan verzoeken wij u die voorafgaand aan de vergadering aan [E-MAILADRES] te sturen, zodat de beantwoording van deze vragen kan worden voorbereid en u op de vergadering van een goed antwoord kan worden voorzien.

Mocht u onverhoopt niet bij de vergadering aanwezig kunnen zijn, dan kunt u door gebruikmaking van bijgevoegde machtiging een ander schriftelijk machtigen om namens u op de vergadering van eigenaars uw stem uit te brengen. De volmacht dient door u zelf ingevuld en ondertekend te worden en dient bij aanvang van de vergadering door de gevolmachtigde te worden overhandigd aan het bestuur.

We hopen u allemaal van harte te verwelkomen op de ledenvergadering.

Met vriendelijke groet,  
namens het bestuur,

[NAAM BESTUURDER]

#### **BIJLAGEN**

Bijlage 1. Werkplan laadpunt (met offertes indien aanwezig)

Bijlage 2. Concept overeenkomst tussen VvE en lid

Bijlage 3. Stemvolmacht

## 5.2.2 Model stemvolmacht

### STEMVOLMACHT

Naam appartementseigenaar : .....

Straat + huisnummer : .....

machtigt hierbij

Naam gemachtigde: : .....

hem of haar te vertegenwoordigen op de vergadering van eigenaars van

Naam VvE : .....

op

Datum vergadering : .....

teneinde daar namens hem/haar het woord te voeren het stemrecht uit te oefenen.

Aldus in enkelvoud opgemaakt en ondertekend te

Plaats : .....

op

Datum ondertekening volmacht : .....

Handtekening appartementseigenaar

.....

## 5.2.3 Modelovereenkomst tussen VvE en gebruiker voor plaatsing privé-laadpunt op gemeenschappelijk gedeelte

### OVEREENKOMST

#### De ondergetekenden:

1. de **[NAAM VVE]**, gevestigd in **[NAAM STAD]**, die tot taak heeft het beheer van de grond met bijbehorende opstallen aan **[ADRES]**, (hierna te noemen “**het gebouw**”), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **[NAAM BESTUURDER]**, hierna te noemen: “**de VvE**”

en:

2. **[NAAM EIGENAAR / EIGENAREN DIE LAADPUNT WENST AAN TE LEGGEN]**, wonende aan **[ADRES]**, hierna te noemen: “**de Eigenaar**”.

De ondergetekenden sub 1 en 2 worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als: “**partijen**”.

#### Betreft:

het verlenen van een tijdelijk gebruiksrecht onder voorwaarden door de VvE aan de Eigenaar voor het plaatsen een laadpunt op een gemeenschappelijke gedeelte van het appartementengebouw;

#### Overwegende:

- dat de VvE is opgericht bij akte van splitsing d.d. **[DATUM INVULLEN]**, waarbij het gebouw met verder aan- en toebehoren gesplitst is in appartementsrechten;
- dat krachtens de splitsingsakte onder meer de daken van het gebouw, de dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw, de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren die zich in de buitengevels bevinden en het binnenterrein behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten, behoudens voor zover uit de splitsingsakte of splitsingstekeningen anders zou blijken;
- dat de VvE op grond van het splitsingsreglement van de VvE het beheer voert over de gemeenschappelijke gedeelten;
- dat ingevolge de splitsingsakte elke eigenaar het recht op medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten heeft conform de bestemming daarvan;

- dat bovendien geldt, dat eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen mogen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privé gedeelten bevinden, bovendien is iedere wijziging waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden, zonder toestemming van de vergadering van eigenaars verboden;
- dat de eigenaar en het bestuur van de VvE het initiatief hebben genomen over te gaan tot plaatsing van een privé-laadpunt op de gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw door aan de eigenaar een persoonlijk en tijdelijk recht daartoe te verstrekken op een gedeelte van het gebouw en onder het stellen van nadere voorwaarden;
- dat het voorstel tot het verlenen van toestemming, vergezeld van een toelichting waarbij een concept van deze overeenkomst ter inzage is gelegd voorafgaand aan de algemene ledenvergadering is voorgelegd;
- dat tijdens de hieronder beschreven de algemene ledenvergadering toestemming is gegeven aan de eigenaar tot het tijdelijk plaatsen van een laadpunt onder nader te stellen voorwaarden zoals nader in deze overeenkomst zijn uitgewerkt; en
- dat partijen daarover overeenstemming hebben bereikt, welke zij in het navolgende wensen vast te leggen;

**verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

Artikel 1. - Gebruiksrecht, duur, opzegging

- 1.1 Ingevolge het besluit van de ALV d.d. [DATUM] verleent VvE gedurende de looptijd van deze overeenkomst een persoonlijk gebruiksrecht aan de Eigenaar tot het plaatsen, exploiteren, onderhouden, vervangen en vernieuwen en weer verwijderen van een laadpunt met alle aan- en toebehoren waaronder bekabeling van en naar het gemeenschappelijk elektra installatie naar het laadpunt en een tussenmeter zoals aangegeven op de plattegrond die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht. Voor het hier omschreven gebruiksrecht is de Eigenaar geen vergoeding aan de VvE verschuldigd.
- 1.2 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van [AANTAL] jaar, ingaande op 1 [MAAND + JAAR] en eindigt derhalve zonder dat opzegging vereist is van rechtswege op 1 [MAAND + JAAR]. Eenzijdige verlenging van deze overeenkomst is niet mogelijk.
- 1.3 Tussentijdse opzegging van deze overeenkomst door de VvE is niet mogelijk, zulks onverlet het bepaalde in artikel 11 (ontbinding).
- 1.4 De Eigenaar is steeds gerechtigd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een termijn van tenminste 3 kalendermaanden. Opzegging geschiedt schriftelijk dan wel, indien de VvE daarmee instemt, elektronisch op het door de VvE aangegeven emailadres.

## Artikel 2. - Eigendom

- 2.1 Het laadpunt met alle aan- en toebehoren is en blijft eigendom van de Eigenaar. Partijen stellen vast, dat het laadpunt niet bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven vanwege het tijdelijke karakter van deze overeenkomst. Bovendien vormt het laadpunt geen bestanddeel van het gebouw.
- 2.2 Het laadpunt wordt geplaatst, geëxploiteerd en verwijderd voor rekening en risico van de Eigenaar. De Eigenaar vrijwaart de VvE voor alle schade, meerkosten en ander nadeel, dat de VvE kan ondervinden als gevolg van het gebruiksrecht, ook ingeval sprake is van nadelige gevolgen welke niet in deze overeenkomst benoemd zijn.
- 2.3 Onder 'laadpunt' wordt in deze overeenkomst steeds verstaan het aan te leggen laadpunt voor een elektrische auto met alle aan- en toebehoren, waaronder bevestigingsmiddelen, standaarden, kabels, kabelgoten, doorvoeren en omvormers.

## Artikel 3. - Plaatsing van het laadpunt

- 3.1 Plaatsing van het laadpunt geschiedt voor rekening en risico en in opdracht van de Eigenaar door een erkend installatiebedrijf, dat over aantoonbare ervaring beschikt met het op veilige, duurzame en overlastarme wijze plaatsen en installeren van laadpunten.
- 3.2 Alvorens door de Eigenaar de werkzaamheden tot plaatsing van het laadpunt zal worden opgedragen, zal door de Eigenaar aan het bestuur van de VvE een gedetailleerd werkplan voorleggen, op basis waarvan het bestuur de definitieve plannen kan toetsen aan het in de vergadering van eigenaars beslotene. Het bestuur kan nadere voorschriften verbinden aan deze goedkeuring, onder meer met het oog op de deugdelijkheid en veiligheid van de installatie.
- 3.3 Binnen drie maanden na ontvangst van de schriftelijke goedkeuring van het bestuur zal de Eigenaar overgaan tot het doen plaatsen van het laadpunt op de goedgekeurde wijze. De Eigenaar zal het moment van plaatsing in overleg met het bestuur van de VvE vaststellen.
- 3.4 Het bestuur van de VvE is te allen tijde gerechtigd de plaatsing, montage en installatie van het laadpunt te inspecteren. Het bestuur kan daarbij aanwijzingen geven, welke door de Eigenaar zullen worden gevolgd.
- 3.5 Voor zover toestemming en/of vergunning van gemeentewege of van andere overheidsinstellingen noodzakelijk is voor de plaatsing van het laadpunt, is de Eigenaar gehouden deze voorafgaand aan de plaatsing zelf te verkrijgen en alle daarmee gemoeide kosten te voldoen. De VvE kan door de Eigenaar nimmer verantwoordelijk worden gesteld voor het niet verkrijgen van bedoelde toestemming.

## Artikel 4. - Lasten

- 4.1 Alle mogelijke lasten, belastingen, heffingen en andere lasten welke van overheidswege of door netbeheerders, energiebedrijven en/of energieverbanden of anderszins vanwege het hebben en/of exploiteren van het laadpunt verschuldigd zijn, komen voor rekening van de Eigenaar.

## Artikel 5. - Onderhoud

- 5.1 Alle beheer, onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van het laadpunt geschiedt door en voor rekening van de Eigenaar.
- 5.2 De Eigenaar is gehouden de laadpunten steeds zodanig te onderhouden, dat deze in goede staat van onderhoud verkeren, doch in elk geval heel, schoon, veilig en volledig operationeel zullen zijn gedurende de looptijd van deze overeenkomst. Op eerste verzoek van de VvE zal de Eigenaar aantonen aan deze verplichting te voldoen.
- 5.3 Indien en voor zover het laadpunt ten behoeve van werkzaamheden, wijzigingen of aanpassingen aan het gebouw met toebehoren die in opdracht van de VvE geschieden tijdelijk verwijderd of afgekoppeld dient te worden, zal de Eigenaar daartoe op eerste schriftelijke verzoek van de VvE voor eigen rekening en risico overgaan. De VvE zal de Eigenaar daarvoor een redelijke termijn van ten hoogste drie weken stellen.
- 5.4 De VvE is niet aansprakelijk voor de daarmee gemoeide kosten, opslagkosten en inkomstenderving als gevolg van deze tijdelijke verwijdering.
- 5.5 Indien de Eigenaar geen gevolg geeft aan het verzoek van de VvE is de VvE zonder dat een nadere ingebrekestelling vereist is gerechtigd het laadpunt zelf te verwijderen en tijdelijk elders op te slaan, waarna deze na afronding van de werkzaamheden aan de Eigenaar ter beschikking worden gesteld om door en voor rekening en risico van de Eigenaar te worden herplaatst. Alle kosten en schade welke de VvE als gevolg daarvan ondervindt, komen voor rekening van de Eigenaar.

## Artikel 6. - Oplevering bij einde van deze overeenkomst

- 6.1 Uiterlijk op de dag waarop deze overeenkomst eindigt om welke reden ook, zal de Eigenaar voor eigen rekening en risico zorgdragen voor het verwijderen en afvoeren van het laadpunt. Daartoe behoort mede het verrichten van eventuele herstelwerkzaamheden aan het gemeenschappelijke gedeelte van het gebouw alwaar het laadpunt zich bevond welke naar het oordeel van de VvE noodzakelijk zijn als gevolg van het verwijderen van het laadpunt, waaronder het verwijderen van kabels, goten en bevestigingsmiddelen en het aanhelen en herstellen van de betreffende locatie, zulks naar de eisen van goed en deugdelijk werk.
- 6.2 Indien de Eigenaar niet voldoet aan de in het vorige lid bedoelde verplichting, is de Eigenaar van rechtswege in verzuim en is de VvE gerechtigd om zelf alle in het eerste lid bedoelde werkzaamheden voor rekening van de Eigenaar uit te voeren.

## Artikel 7. - Nadere voorwaarden voor de uitvoering van werkzaamheden

- 7.1 Het bepaalde in dit artikel is van toepassing op alle werkzaamheden welke ingevolge deze overeenkomst worden verricht.



- 7.2 De in opdracht van de Eigenaar uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval op een vakkundige wijze en overeenkomstig de specificaties en gebruiks- en onderhoudsvoorschriften van het laadpunt en de eventueel van toepassing zijnde toestemming en/of voorschriften van overheidswege door of in opdracht van de Eigenaar worden uitgevoerd.
- 7.3 Werkzaamheden zoals boren, zagen, timmeren, etc. die hoorbaar zijn voor omwonenden en derhalve overlast veroorzaken mogen in ieder geval niet worden uitgevoerd op werkdagen tussen 22.00 uur en 07.00 uur en in weekenden tussen 22.00 en 09.00 uur.
- 7.4 De Eigenaar zal alle direct-belanghebbende bewoners/eigenaars (waaronder in ieder geval de directe burens) van het gebouw uiterlijk 7 dagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk op de hoogte stellen van de omvang en de tijdstippen van de werkzaamheden alsmede van de begindatum en de einddatum van het werk.
- 7.5 Voor zover van toepassing, zal de Eigenaar onverwijld eventuele aanwijzingen van (het bestuur van) de VvE daartoe opvolgen.
- 7.6 Tijdens of na uitvoering van de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden is de VvE gerechtigd om de alsdan uitgevoerde werkzaamheden voor rekening van de Eigenaar te controleren en te keuren, onder meer op schade aan het gebouw als gevolg van de uitgevoerde werkzaamheden. Een goedkeuring van de uitgevoerde werkzaamheden door of namens de VvE laat onverlet dat de eigenaar aansprakelijk blijft ingevolge deze overeenkomst.
- 7.7 Voor alle momenten waarop de VvE ingevolge deze overeenkomst gerechtigd is zelf feitelijke handelingen te verrichten aan het laadpunt verleent de Eigenaar voor zover rechtens vereist een onherroepelijke volmacht en toestemming aan de VvE om daartoe over te gaan, waarbij de redelijke kosten daarvan steeds voor rekening van de Eigenaar zullen komen.

#### Artikel 8. - Overdracht, ingebruikgeving en contractsovername

- 8.1 Deze overeenkomst is verbonden aan de hoedanigheid van appartementsgerechtigde van de Eigenaar en eindigt tussentijds op de datum van overdracht krachtens welke titel ook van het appartement van de Eigenaar, behoudens ingeval van contractsovername als bedoeld in dit artikel.
- 8.2 Indien de Eigenaar voornemens is diens appartementsrecht over te dragen en de Eigenaar geen verzoek tot contractsovername indient bij de VvE als bedoeld in lid 3 van dit artikel, stelt de Eigenaar de VvE daarvan op de kortst mogelijke termijn schriftelijk op de hoogte. Het bepaalde omtrent oplevering in deze overeenkomst is in dat geval onverminderd van toepassing.
- 8.3 Indien de Eigenaar gedurende de looptijd van deze overeenkomst voornemens is diens appartementsrecht met het laadpunt over te dragen aan diens rechtsopvolger onder bijzondere titel, dient de Eigenaar een verzoek tot contractsovername bij de VvE, onder opgave van de datum van contractsovername en de contactgegevens van diens rechtsopvolger(-s). Rechtsopvolgers kunnen slechts zijn zij die de eigendom van het over te dragen appartementsrecht verwerven.
- 8.4 Overname van alle rechten en plichten uit deze overeenkomst vindt plaats door ondertekening door de Eigenaar een contractsovername overeenkomst. Ten blijke van de medewerking van de VvE wordt de contractsovername overeenkomst mede namens de VvE ondertekend. De VvE is bevoegd

aan haar medewerking voorwaarden te stellen, waaronder financiële voorwaarden. De contractsovername wordt effectief op de dag van de overdracht van het appartementsrecht door de Eigenaar. De rechtsopvolger is hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen van de Eigenaar uit hoofde van deze overeenkomst op het moment van de contractsovername bestaande verplichtingen.

- 8.5 Ingebruikneming van het appartementsrecht of delen daarvan door de Eigenaar laat de gelding van deze overeenkomst onverlet.

#### Artikel 9. - Aansprakelijkheid en verzekering

- 9.1 De Eigenaar vrijwaart de VvE voor alle aanspraken van derden uit hoofde van de aanwezigheid van het laadpunt, met inbegrip van aanspraken van derden wegens eventuele gebreken of gevaarstelling als gevolg van het laadpunt.
- 9.2 De Eigenaar draagt zorg voor voldoende verzekering voor mogelijke aansprakelijkheid jegens derden voor schade als gevolg van het laadpunt, waaronder brandschade, letselschade en verlies van persoonlijke bezittingen. De Eigenaar zal op eerste verzoek de polisvoorwaarden aan de VvE tonen waaruit blijkt dat aan deze verplichting is voldaan en zal steeds ongevraagd de VvE informeren indien sprake is van wijzigingen van deze verzekering.
- 9.3 Voor zover als gevolg van het laadpunt de premie opstalverzekering van de VvE stijgt, komt de extra premie voor rekening van de Eigenaar, zulks in de vorm van een opslag op de maandelijks verschuldigde servicekostenbijdrage te betalen aan de VvE. Indien meerdere eigenaren laadpunten hebben geplaatst en als gevolg daarvan de premie opstalverzekering voor de VvE stijgt, wordt de extra premie op dezelfde wijze voor gelijke delen over de eigenaren omgeslagen.
- 9.4 De Eigenaar is voorts aansprakelijk voor elke schade aan het gebouw, welke mocht ontstaan tijdens en na de door, althans in opdracht van de Eigenaar uit te voeren werkzaamheden. De Eigenaar zal op eerste verzoek van het bestuur van de VvE de bedoelde schade – onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening - (laten) herstellen of integraal aan de VvE vergoeden.

#### Artikel 10. - Tekortkoming, ontbinding

- 10.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen, behoudens ingeval in deze overeenkomst is bepaald, dat verzuim door enkel tijdsverloop intreedt. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van acht dagen schriftelijk geschieden.
- 10.2 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de Eigenaar gerichte brief ontbinden.
- 10.3 In alle gevallen waarin de VvE een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan de Eigenaar doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de Eigenaar om deze tot nakoming van de overeenkomst en/of tot betaling van schadevergoeding te dwingen, is de Eigenaar verplicht alle

daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte aan de VvE te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door advocaten wordt gehanteerd.

#### Artikel 11. - Onvoorziene omstandigheden, (gedeeltelijke) nietigheid, uitleg

- 11.1 Indien de VvE als gevolg van onvoorziene omstandigheden, nietigheid van (een gedeelte van) de toestemming van de ALV dan wel deze overeenkomst wijzigingen aan de gemeenschappelijke gedeelten of aanwijzingen van overheidswege redelijkerwijs niet langer in staat is deze overeenkomst na te komen, heeft de VVE het recht deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een termijn van een kalendermaand. De VvE heeft jegens de Eigenaar geen schadeplicht bij ontbinding van de overeenkomst.
- 11.2 Indien in rechte onherroepelijk komt vast te staan dat het bepaalde in deze overeenkomst of een gedeelte daarvan onverhoopt nietig, vernietigbaar of anderszins ongeldig is, zullen Partijen in overleg treden en zoveel mogelijk met inachtneming van de uitgangspunten van deze overeenkomst nader afspraken maken, welke wel geldig zijn
- 11.3 Partijen verklaren dat deze overeenkomst al hun afspraken bevat. Andere documenten, waaronder de notulen van de ALV waarin het bestuur gemachtigd is deze overeenkomst aan te gaan, worden niet aan deze overeenkomst of de uitleg daarvan ten grondslag gelegd.

#### Artikel 12. - Hoofdelijkheid

- 12.1 De uit deze overeenkomst voor partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn, behoudens en voor zover uit de aard en strekking van de overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, ondeelbaar.
- 12.2 Indien meerdere natuurlijke of rechtspersonen in deze overeenkomst gezamenlijk als Eigenaar optreden, zijn zij jegens de VvE ieder voor het geheel gehouden deze overeenkomst na te komen.

#### Artikel 13. - Geschillen, diversen

- 13.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 13.2 De bijlagen bij deze overeenkomst vormen een onlosmakelijk onderdeel daarvan.
- 13.3 Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.
- 13.4 De considerans maakt integraal uit van deze overeenkomst.

**Deze overeenkomst is in tweevoud opgemaakt, geparafeerd en ondertekend door:**

---

**de Eigenaar**, de heer / mevrouw te (plaats): op (datum):

en:

---

**De VvE** (naam), in deze kwestie rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder(s) de heer / mevrouw te (plaats): op (datum):

#### **BIJLAGEN**

Bijlage 1. Plattegrond van met daarop gearceerd het gedeelte waarop het gebruiksrecht ingevolge deze overeenkomst betrekking heeft.

Bijlage 2. Werkplan

## 5.2.4 Model notulen

### NOTULEN VERGADERING VAN EIGENAARS

**Datum** : [DATUM]

**Voorzitter** : [NAAM]

**Notulist** : [NAAM]

**Locatie** : [ADRES]

#### 1. **Opening**

De voorzitter heet iedereen welkom.

#### 2. **Vaststellen aantal stemmen**

Aan deze notulen is gehecht de getekende presentielijst. De voorzitter stelt vast dat [PERCENTAGE] % van het totaal aantal stemmen aanwezig is.

#### 3. **Benoemen notulist**

#### 4. **Toelichting op het werkplan en gelegenheid tot het stellen van vragen**

#### 5. **Stemmen over het werkplan**

Hier wordt beschreven of het plan van aanpak is aangenomen of afgewezen. De notulen dienen daarbij minimaal het volgende te vermelden:

- de stemverhouding waarmee het plan van aanpak is aangenomen of afgewezen;
- welke gedeelte van het gebouw exact wordt toegewezen voor plaatsing van het laadpunt (bij voorkeur op een tekening);
- welke concrete opdrachten het bestuur krijgt (bijvoorbeeld een mandaat om een contract met de initiatiefnemer te sluiten.
- welke kosten het bestuur mag maken voor het controleren van het laadpunt na de installatie hiervan;

Geadviseerd wordt om de (concept) overeenkomst tussen de VvE en de individu die het laadpunt zal realiseren als bijlage aan de notulen wordt gehecht.

**6. Rondvraag**

**7. Sluiting**

De voorzitter sluit de vergadering om [TIJDSTIP] uur.

## 5.2.5 Modelbepaling huishoudelijk reglement

### Inleiding

Dit modelhuishoudelijk reglement is bedoeld in combinatie met modelreglementen 1973, 1983, 1992, en 2006. Modelreglement 2017 voorziet zelf in standaardregels voor een oplaadpunt.

### Modelbepaling

1. Een eigenaar die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, na toestemming van het bestuur, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.
2. Het betreffende oplaadpunt dient te worden aangebracht binnen de begrenzing van het privé-gedeelte, daaronder mede begrepen: een muur die het privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het privé-gedeelte en een kolom die direct naast het privé-gedeelte staat.
3. Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan voorafgaand een schriftelijk verzoek tot goedkeuring aan het bestuur onder overlegging van een werkplan.
4. Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient het bestuur van de VvE en de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen.
5. Een verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar.
6. Na schriftelijke goedkeuring van het bestuur dient het oplaadpunt te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van het door het bestuur goedgekeurde werkplan.
7. De eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze.
8. Het laadpunt dient zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt. Indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende eigenaar.
9. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.
10. Het laadpunt dient bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de eigenaars. Technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor

rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht.

11. Het laadpunt dient door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden.
12. De extra administratiekosten van de vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht.
13. 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 eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.
14. Alle verplichtingen van de eigenaar als gevolg van de realisatie van het oplaadpunt, gaan bij vervreemding van het appartementsrecht ten dienste waarvan het oplaadpunt staat, van rechtswege over op de nieuwe eigenaar.

## **6. 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 splitsingsakte 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.