

DE GOEDERENRECHTELIJKE EN
VERBINTENISRECHTELIJKE
OBSTAKELS BIJ
ENERGIEVOORZIENINGEN IN
APPARTEMENTSGEBOUWEN

MASTERPROEF

Aantal woorden (inclusief voetnoten, exclusief bibliografie): 29.190

Eva Bouserie

Studentennummer: 01902665

Opleiding: Master in de rechten

Promotoren: Prof. Dr. Joke Baeck

Commissaris: Dr. Maja Reynebeau

Academiejaar onderzoeksplan: 2022-2023

Academiejaar verdediging masterproef: 2023-2024

Deze masterproef is een examendocument dat niet werd gecorrigeerd voor eventueel vastgesteld fouten.



“Law must be stable and yet it can’t stand still”

~ Roscoe Pound

DANKWOORD

Voor u ligt het sluitstuk waarmee ik mijn opleiding Rechten aan de Universiteit van Gent afrond. Middels dit dankwoord wil ik de kans aannemen om een aantal mensen te bedanken.

Vooreerst gaat mijn bijzondere dank uit naar mijn promotor, professor dr. Joke Baeck, voor het aanreiken van het uiterst interessante en actuele onderwerp en de vrijheid die ik heb gekregen bij de uitwerking ervan. Daarnaast wens ik ook mijn commissaris, dr. Reynebeau, uitdrukkelijk te bedanken voor haar toegankelijke, doch professionele begeleiding gedurende de voorbije periode.

Ook wens ik mijn familie, vrienden en collega's te bedanken voor de bijdrage die ze elk op hun eigen manier hebben geleverd aan de totstandkoming van deze masterproef.

Daarnaast, maar ook bovenal, wens ik mijn papa en mijn vriend Cédric te bedanken voor hun onvoorwaardelijke steun gedurende het voorbije jaar. Ik hoop dat ik jullie trots kan maken met dit werk.

Tot slot richt ik mij tot de lezer van deze masterproef en vraag ik beleefd om kennis te nemen van mijn werk.

Eva Bouserie

Gent, 15 mei 2024

Inhoudsopgave

TITEL 1. INLEIDING	7
Deel 1. Probleemstelling	7
Deel 2. Voorwerp van het onderzoek	9
Deel 3. Afbakening van het onderzoek	10
Deel 4. Belang van het onderzoek	12
Deel 5. Onderzoeksmethoden.....	16
5.1. Klassiek literatuur-en bronnenonderzoek	16
5.2. Rechtsvergelijkende methode.....	16
5.3. Verkennende interviews	17
Deel 6. Wettelijk kader.....	19
TITEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VOOR DE PLAATSING VAN ZONNEPANELEN EN LAADPALEN	21
Deel 1. Dualistisch stelsel	21
Deel 2. Plaatsing van zonnepanelen op het dak van een appartementsgebouw.....	23
2.1. Collectieve plaatsing van zonnepanelen op de gemeenschappelijke delen	23
2.2. Plaatsing van zonnepanelen op de gemeenschappelijke delen door een mede-eigenaar	25
2.2.1. Huurrecht.....	26
2.2.2. Exclusief gebruiksrecht	28
2.2.3. Opstalrecht.....	30
2.2.4. Gevolgen van het accessoire en zelfstandige opstalrecht	32
2.3. Plaatsing door een derde van zonnepanelen op de gemeenschappelijke delen.....	33
Deel 3. Plaatsing van laadpalen in of op de parking van een appartementsgebouw.....	35
3.1. Collectieve plaatsing van laadpalen in de parking van een appartementsgebouw.....	35
3.2. Particuliere plaatsing van laadpalen in de parking van een appartementsgebouw	39
TITEL 3. DE GOEDERENRECHTELIJKE EN VERBINTENIS-RECHTELIJKE OBSTAKELS BIJ ZONNEPANELEN EN LAADPALEN	43
Deel 1. De goederenrechtelijke obstakels bij de plaatsing van zonnepanelen.....	43
1.1. Gemeenschappelijke obstakels inzake de plaatsing van zonnepanelen	43

1.1.1. Stemming op de Algemene vergadering.....	43
1.1.2. Hoeveelheid ruimtegebruik van het gemene dak.....	45
1.2. Obstakels eigen aan particuliere plaatsing van zonnepanelen	47
1.2.1. Vestiging van bijkomende erfdienstbaarheden	47
1.2.2. Duurzaamheidswerken in geval van huur.....	49
1.2.3. Regelen inzake burenhinder	53
1.2.4. Gevolgen van een onrechtmatige plaatsing van zonnepanelen op het gemene dak	55
Deel 2. De verbintenisrechtelijke obstakels bij de plaatsing van zonnepanelen.....	57
2.1. Energiedelen.....	58
2.2. Energie verkopen.....	61
Deel 3. De goederenrechtelijke obstakels bij de plaatsing van laadpalen	64
3.1. Ontoereikende capaciteit van het elektriciteitsnet	64
3.2. Reactie van de VME op notificatie van voorgenomen unilaterale veranderingswerken	69
Deel 4. De verbintenisrechtelijke obstakels bij de plaatsing van laadpalen	72
TITEL 4. RECHTSVERGELIJKENDE EN EVALUERENDE BESCHOUWINGEN	74
Deel 1. Wezenskenmerken van het appartementsrecht onder het Nederlandse recht.....	74
1.1. Een monistisch stelsel	74
1.2. De VvE en meerderheidsvereisten binnen de vergadering van eigenaars	76
1.3. De verplichting tot opbouw van een reservefonds.....	78
Deel 2. Een evaluatie van het huidige wettelijk kader in België	80
2.1. Het appartementsrecht.....	80
2.2. Het verbintennisrecht en andere rechtstakken.....	83
CONCLUSIE	85
BIBLIOGRAFIE	89

TITEL 1. INLEIDING

Deel 1. Probleemstelling

1. *Appartementen, een plaats in de samenleving* - Dat de appartementensector en het recht dat eraan verbonden is een steeds belangrijkere plaats binnen onze samenleving innemen, staat niet ter discussie. De prijsschommelingen in de vastgoedsector, de bevolkingstoename en de bebouwingsdruk zijn maar enkele van de vele factoren die ervoor hebben gezorgd dat steeds meer mensen hun toevlucht zoeken naar compacter wonen.¹ Hoewel de Belg volgens het alom bekende spreekwoord aldus nog steeds “met een baksteen in de maag geboren wordt”, lijkt deze baksteen steeds vaker te leiden tot de bouw van een appartement, eerder dan van een vrijstaande woning.

2. *Een evoluerend juridisch gegeven* - Deze evolutie is ook de wetgever niet ontgaan. Om tegemoet te komen aan de noden van het nieuwe en snel groeiende woonlandschap werd onder meer het Appartementsrecht in het kader van de algemene hervorming van het Burgerlijk Wetboek grondig gemoderniseerd. Hoewel de wet van 18 juni 2018² op heel wat vlakken aanpassingen doorvoerde, bleek op vlak van gedwongen mede-eigendom in gebouwen of groepen van gebouwen vooral de vereenvoudiging van het beslissingsproces in het kader van renovaties centraal te staan.³

De prominente positie van de vereenvoudiging van het beslissingsproces komt niet als een complete verrassing. Immers bij de hervorming in 2018 waren veel van de appartementsgebouwen in België al 50 jaar of ouder. Dit heeft tot gevolg dat er de komende jaren enorm veel renovaties van appartementsgebouwen zullen plaatsvinden om aan de behoeften en kwaliteitsvereisten van de huidige samenleving te voldoen.

¹ K. GEENS, “De sprong naar het recht voor morgen: hercodificatie van de basiswetgeving”, 2016, <https://www.koengeens.be/policy/hercodificatie> (consultatie 14 december 2022).

² Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *BS* 2 juli 2018.

³ C. WILLEMOT, “Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter”, *Juristenkrant* 2019, afl. 381, 3; J. JASSOGNE, “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervormingen van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 219-220.

3. *Juridische hindernissen* - Waar renovaties in het kader van noodzakelijke werken eerder een uitgemaakt zaak zijn, treden er in het kader van niet-noodzakelijk werken – zoals onder andere vrijblijvende duurzaamheidswerken – echter vaak hindernissen op. Dergelijke renovaties verlopen in vele gevallen bijzonder stroef. Niet alleen op technisch vlak zijn er immers veel knopen door te hakken, ook op juridisch vlak lijkt vaak een kluwen van mogelijkheden en onduidelijkheden te ontstaan. Dit kluwen omvat zowel aspecten van het goederenrecht als verbintenisrechtelijke aspecten. Het uitvoeren van renovatiewerken – en meer bepaald het plaatsen van zonnepanelen en laadpalen – omvat hierbij twee belangrijke te onderscheiden dimensies. Ten eerste rijst de vraag naar het gebruik van de algemene delen voor het plaatsen van dergelijke infrastructuur en dit zowel wanneer het initiatief tot plaatsing uitgaat van een van de private eigenaren als wanneer het initiatief uitgaat van de vereniging van mede-eigenaars (hierna: VME). Deze vraag handelt voornamelijk over de goederenrechtelijke rechtstak. Ten tweede kan er gewezen worden op de vraag welke gevolgen de plaatsing zonnepanelen en laadpalen teweeg brengt. Deze vraag behelst zowel goederenrechtelijke als verbintenisrechtelijke aspecten.

Dit onderzoek zal zich focussen op beide vragen met het oog op het wegwerken van eventuele juridische onduidelijkheden en discussies.

Deel 2. Voorwerp van het onderzoek

4. *De onderzoeksvragen* – Bovenstaande probleemstelling in acht genomen – zowel inzake goederenrecht als verbintenissenrecht – kwamen de volgende centrale onderzoeksvragen en bijhorende deelvragen tot stand:

Centrale onderzoeksvraag 1.

“Welke goederenrechtelijke en verbintenisrechtelijke obstakels brengen de plaatsing en het gebruik van zonnepanelen en laadpalen in appartementsgebouwen teweeg?”

Deelvragen onder onderzoeksvraag 1.

1.a. “Via welke verschillende juridische constructies kunnen zonnepanelen en laadpalen worden aangebracht en welke juridische hindernissen zijn hieraan verbonden?”

1.b. “Welke goederenrechtelijke obstakels kunnen opduiken nádat zonnepanelen en laadpalen werden geplaatst en in gebruik werden genomen?”

1.c. “Op welke manieren kan men eigen energie doorverkopen en wat zijn de verbintenisrechtelijke aandachtspunten?”

Centrale onderzoeksvraag 2.

“In welke mate wordt door het Belgische wettelijk kader tegemoet gekomen aan de noden en uitdagingen die de plaatsing van zonnepanelen en laadpalen in en op appartementsgebouwen met zich meebrengt?”

Deelvragen onder centrale onderzoeksvraag 2.

2.a. “In welk opzicht verschilt het Belgische wettelijk kader van dat van Nederland en welke elementen uit het Nederlandse stelsel zouden een positieve impact hebben indien overgenomen in Belgische wetgeving?”

2.b. “Heeft het wettelijk kader een stimulerend of remmend effect op personen die tot de plaatsing van laadpalen of zonnepanelen willen overgaan?”

Voorname centrale onderzoeksvragen en bijhorende deelvragen zullen worden beantwoord op basis van klassiek literatuur- en bronnenonderzoek gecombineerd met rechtsvergelijkend onderzoek en interviews. De geselecteerde onderzoeksmethoden zullen in een afzonderlijke titel verder worden besproken.⁴

Deel 3. Afbakening van het onderzoek

5. *Territoriale afbakening van het onderzoek* - Hoewel het goederenrecht – en bijgevolg appartementsrecht - een federale materie betreft, zal dit onderzoek zich beperken tot het territoriaal gebied van het Vlaams Gewest, deze keuze steunt op verscheidene motiveringen. Vooreerst valt op te merken dat Vlaanderen een aanzienlijk hoger aantal appartementen herbergt dan Wallonië. Waar er in Vlaanderen in 2023 ruw geschat rond de 967.104 appartementen⁵ aanwezig waren, bedroeg dit in Wallonië bij de laatste officiële publicatie slechts een 263.500-tal appartementen.⁶ Deze cijfers hoeven niet te verwonderen daar de bevolkingsdichtheid in Vlaanderen meer dan dubbel zo groot is als die in Wallonië, met respectievelijk een gemiddelde dichtheid van 497 inwoners per m² in het Vlaams Gewest en 218 inwoners per m² in het Waals Gewest op 1 januari 2023.⁷ Daarnaast, en ongetwijfeld ten gevolge van bovenstaande cijfers, is uit vooronderzoek gebleken dat er zowel op vlak van rechtspraak en rechtsleer als op vlak van technische en cijfermatige overheidsinformatie, meer Vlaamse dan Waalse bronnen beschikbaar zijn. Zo bieden de Vlaamse overheden onder meer beduidend gedetailleerdere en actuelere weergaves van de stand van zaken omtrent appartementsgebouwen en hun bijhorende infrastructuur. Tot slot kan ook gewezen worden op het praktische taalkundig aspect van de keuze voor het territoriaal gebied

⁴ *Infra* nrs. 12 e.v.

⁵ STATISTIEK VLAANDEREN, “Woningvoorraad”, <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningvoorraad> (consultatie 12 februari 2024).

⁶ CENTRE D’ETUDES EN HABITATION DURABLE DE WALLONIE, “Chiffres-clés du logement en Wallonie – Quatrième édition”, <https://www.wallonie.be/fr/publications/chiffres-cles-de-la-wallonie-2022> (consultatie 12 februari 2024).

⁷ STATBEL, “De bevolkingsdichtheid bedraagt 381 inwoners per km² in België”, <https://statbel.fgov.be/nl/themas/bevolking/structuur-van-de-bevolking/bevolkingsdichtheid> (consultatie 12 februari 2024).

van Vlaanderen. Immers heeft deze keuze tot gevolg dat er bijna uitsluitend in de Nederlandse taal onderzoek gevoerd zal worden. Deze taalkeuze laat toe om een meer toegankelijk en diepgaand onderzoek te voeren daar onder meer aanwezigheid op twee algemene vergaderingen en enkele interviews met syndici deel uitmaken van dit juridisch werk.

In het belang van het onderzoek wordt uiteraard gekozen voor de bronnen die tot een zo accuraat en volledig mogelijke conclusie kunnen leiden, dit is dan ook de reden waarom het territoriaal gebied van het Waals en Brussels Hoofdstedelijk gewest buiten beschouwing worden gelaten.

6. Materiële afbakening van het onderzoek – Ook op materieel-technisch vlak dringen enkele afbakeningen zich op. Ten eerste zal dit juridisch werkstuk enkel licht werpen op renovaties in reeds bestaande appartementsgebouwen. Keuzes voor of hinderpalen omtrent energievoorzieningen in nieuwbouwappartementen zullen aldus niet aan bod komen, hoewel deze hinderpalen zich uiteraard ook hier in gelijkaardige mate voordoen. Dergelijk onderscheid is gebaseerd op het feit dat in het kader van nieuwbouw, het de architect en bouwheer zijn die de keuzes met betrekking tot infrastructuur maken. Eens het gebouw er daarentegen staat, zullen deze keuzes gemaakt worden door de algemene vergadering van het betrokken gebouw. Deze laatste situatie geeft veel vaker aanleiding tot dispuut en leent zich dan ook als dankbaar onderwerp tot een onderzoek naar goederenrechtelijke en verbintenisrechtelijke obstakels.

Aangezien het echter niet haalbaar, noch aangewezen is om alle soorten renovaties binnen het appartementskader te bespreken, zal dit onderzoek bovendien slechts betrekking hebben op energiebesparende en daaraan gekoppelde werken. Meer specifiek wordt de focus gelegd op de plaatsing van zonnepanelen en laadpalen. Voornoemde twee duurzaamheidswerken spelen immers een prominente rol op het huidige toneel inzake renovaties van appartementsgebouwen.

Ondanks het feit dat er naast de plaatsing van zonnepanelen en laadpalen aldus nog een zeer brede waaier is aan renovatiewerken en meer in het bijzonder duurzaamheidswerken, zal dit juridisch werkstuk zich aldus beperken tot de plaatsing van zonnepanelen en laadpalen. De volgende duurzaamheidswerken worden bijgevolg niet besproken: isolatiewerken, beglazing, verlichting, vergroening, verwarming en andere bronnen van hernieuwbare energie.

Het toepassingsgebied van dit onderzoek valt bijgevolg te herleiden tot de “*goederenrechtelijke en verbintenissenrechtelijke obstakels bij de plaatsing van zonnepanelen en laadpalen in reeds bestaande appartementsgebouwen in Vlaanderen*”.

7. *Juridische afbakening van het onderzoek* – Tot slot zal in dit onderzoek enkel beroep worden gedaan op gepubliceerde rechtspraak waarbij de nadruk voornamelijk zal liggen op feitenrechtspraak, dit om zo dicht mogelijk bij het praktijkveld te blijven aanleunen. Uiteraard zullen eventueel gezaghebbende arresten van het Hof van Cassatie en Grondwettelijk Hof ook betrokken worden in dit onderzoek indien dit ter volledigheid vereist is. Op vlak van rechtsleer zullen zo veel mogelijk bronnen worden geraadpleegd. Wat betreft de belichte rechtstakken zullen, zoals reeds eerder vermeld, slechts het goederenrecht en verbintenissenrecht aan bod komen, niettegenstaande een functionele vermelding van andere relevante rechtstakken.

Deel 4. Belang van het onderzoek

8. *Appartementisering* – De populariteit van het woningtype appartement kan, zoals reeds eerder vermeld, toegeschreven worden aan meerdere factoren. Niet alleen de groei van de bevolking maar ook de samenstelling van de Vlaamse gezinnen werkt de toename van appartementen in de hand.⁸ Naar schatting zullen er in het jaar 2030 ongeveer 16% meer eenpersoonshuishoudens zijn. Bovendien zullen deze huishoudens, vanwege de dure en schaarse bouwgronden en door de noodzaak tot verdichting vereist door de klimaatdoelstellingen en door de mobiliteitsproblematiek, voornamelijk teruggrijpen naar het woningtype appartement.⁹ Daarnaast leidt de enorme toename van appartementen er ook toe dat stadskernen steeds meer verzadigd geraken. Hierdoor worden alsmaar meer appartementsgebouwen opgericht in

⁸ B. MAESCHAECK, “Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 187.

⁹ K. GEENS, “De sprong naar het recht voor morgen: hercodificatie van de basiswetgeving”, 2016, <https://www.koengeens.be/policy/hercodificatie> (consultatie 14 december 2023); “In 2022 meer flats dan vrijstaande huizen in Vlaanderen”, *De Tijd* 2019, <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/in-2022-meer-flats-dan-vrijstaande-huizen-in-vlaanderen/10099913.html> (consultatie 18 december 2023); P. VAN MALDEGEM, N. BOLLEN en P. DE ROUCK, “Waarom een appartement de ideale investering voor een beginner is”, *De Tijd* 21 november 2019, <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/waarom-een-appartement-de-ideale-investering-voor-een-beginner-is/10184132.htm> (consultatie 18 december 2023).

dorpskernen op het platteland, daar waar deze vroeger bijna uitsluitend in steden voorkwamen. Dit bouwkundig fenomeen is in zodanige mate aanwezig dat men er zelfs een aparte term voor heeft ontwikkeld, namelijk “appartementisering”.¹⁰ Niet alleen wonen steeds meer mensen in appartementen, sinds kort is het ook officieel het meest voorkomende woningtype in Vlaanderen.¹¹ Statistiek Vlaanderen toont immers aan dat in 2023 maar liefst 28,8% van de woningen in Vlaanderen van het type “appartement” zijn.

Appartementen en hun bijhorende infrastructuur nemen met andere woorden meer dan ooit hun plaats in in onze samenleving. Echter blijft deze plaats niet beperkt tot onze economische en ruimtelijke structuur. Ook binnen ons rechtssysteem maakt het bouwtype zowel haar voor-als nadelen kenbaar.¹² Een duidelijk juridisch kader is noodzakelijk om duidelijkheid en rechtszekerheid te scheppen.

9. De energietransitie als beleidsdoel – Dat energie en de manier waarop we deze opwekken, verdelen en gebruiken, actueler is dan ooit, behoeft weinig twijfel. De recente energiecrisis die eind 2021 startte, vestigde een hernieuwde aandacht op de energietransitie die door het Klimaatakkoord van Parijs¹³ - dat door 195 landen ondertekend werd - als beleidsdoel werd opgenomen. Deze transitie beoogt de omvorming van energiesystemen naar decentraal koolstofarme systemen die zo veel mogelijk op hernieuwbare bronnen zoals bijvoorbeeld zonne- en windenergie steunen.¹⁴ Om deze doelstelling te verwezenlijken werd onder meer in december 2019 de Europese *Green Deal* voorgesteld waarin men beoogt Europa tegen 2050 CO₂-neutraal te maken. Dergelijke klimaatneutraliteit is noodzakelijk om de opwarming van de aarde tegen het einde van deze eeuw te beperken tot maximaal 2,0 graad Celsius, een drempel die volgens het

¹⁰ ‘Appartementisering’ is een bouwkundig fenomeen waarbij steeds meer appartementsgebouwen worden in gebouwd in dorpskernen op het platteland: TEAM TAALADVIES, “Appartementisering”, <https://www.vlaanderen.be/taaladvies/woorden-van-de-week/appartementisering> (consultatie 14 december 2023).

¹¹ STATISTIEK VLAANDEREN, “Woningvoorraad”, <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningvoorraad> (consultatie 12 februari 2024).

¹² C. WILLEMOT, “Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter”, *Juristenkrant* 2019, afl. 381, 3.

¹³ Overeenkomst van Parijs, *Publicatieblad van de Europese Unie* 19 oktober 2016.

¹⁴ M. RABAEY en B. DEBUSSCHERE, “‘Indrukwekkend wat België al doet rond hernieuwbare energie’: Ursula von der Leyen over de weg uit de energiecrisis, *De Morgen* 8 september 2022.

IPCC, het wetenschappelijk klimaatpanel van de Verenigde Naties, veilig is.¹⁵ Voornoemde klimaatneutraliteit werd door de ‘Europese klimaatwet’¹⁶ wettelijke bindend gemaakt in de EU en dient aldus nageleefd te worden door de nationale overheden.

10. *Van consument naar prosument* – Niet alleen de overheden maar ook de burgers spelen een sleutelrol op het huidige transitietoneel. Waar de burger voorheen slechts een passieve betaler van energie was en zuiver energie verbruikte, heeft deze vandaag de dag een actievere rol doordat hij zelf ook energie produceert. De burger evolueert met andere woorden van een klassieke consument naar een ‘prosument’.¹⁷ Deze evolutie wordt enerzijds verklaard door de technische en economische opportuniteiten die hernieuwbare bronnen van energie bieden¹⁸, maar langs de andere kant ook door de omkadering van de energietransitie als beleidsdoel.¹⁹ Middels initiatieven en regelgeving van overheidswege uit – te denken valt onder meer aan het Vlaamse Klimaatplan, de Vlaamse Energievisie en ‘Overall Zonnepanelen’²⁰ – wordt de burger aangezet tot bijdrage in de realisatie van de energietransitie. Dat deze bijdrage effectief plaatsvindt, blijkt ook uit cijfers. Zo werd er in Vlaanderen alleen in 2022 al naar schatting voor maar liefst 517 MW aan zonnepanelen bijgeplaatst en dit vermogen zal volgens prospecties enkel nog maar oplopen daar we sinds 2013 in een stijgende trend zitten.²¹

Hierbij valt op te merken dat ook appartementseigenaren een zeer aanzienlijk aandeel van het huidige aantal prosumenten uitmaken. Dit aandeel hoeft niet te verwonderen daar

¹⁵ X., “Wat betekent het om CO2-neutraal te zijn en hoe kunnen we het tegen 2050 bereiken?”, <https://www.europarl.europa.eu/topics/nl/article/20190926STO62270/wat-is-co2-neutraliteit-en-hoe-bereiken-we-het-tegen-2050> (consultatie 20 februari 2024).

¹⁶ Verordening (EU) 2021/1119 van het Europees Parlement en de Raad van 30 juni 2021 tot vaststelling van een kader voor de verwezenlijking van klimaatneutraliteit, en tot wijziging van Verordening (EG) nr. 401/2009 en Verordening (EU) 2018/1999 (“Europese klimaatwet”).

¹⁷ Volgens VREG is een prosument een consument die niet alleen energie verbruikt, maar ook zelf energie produceert. Zonnepaneleneigenaren zijn bijvoorbeeld prosumenten.

¹⁸ B. HOOPS, “De verduurzaming van VvE’s: hoe kunnen wij de Tragedy of the Anticommons vermijden?”, *WPNR* 2020, nr. 7297, 670; R. TIMMERMANS, “De bijdrage van appartementseigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 17; R. TIMMERMANS, “Het wegruimen van belemmeringen bij de besluitvorming inzake verduurzaming van appartementsgebouwen”, *T.App.* 2021, afl. 4, 3.

¹⁹ VREG, “Wat is de energietransitie?”, <https://www.vreg.be/nl/energietransitie> (consultatie 2 maart 2024).

²⁰ VLAANDEREN INTERN, “Vlaamse burgers brengen de energietransitie in een stroomversnelling” <https://www.vlaanderen.be/intern/goede-voorbeelden/vlaamse-burgers-brengen-de-energietransitie-in-een-stroomversnelling> (consultatie 2 maart 2024).

²¹ VLAAMS ENERGIE- EN KLIMAATAGENTSCHAP, “Zonnepanelen in Vlaanderen”, <https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/zonnepanelen> (consultatie 15 maart 2023).

appartementen de ideale opportuniteit bieden om zonnepanelen te plaatsen.²² Een duidelijk wettelijk kader is bijgevolg niet alleen wenselijk maar zelfs broodnodig.²³

11. Elektrificatie – Bovendien is er, voortvloeiend uit het feit dat men steeds meer beroep doet op hernieuwbare energiebronnen, een duidelijk stijgende trend van elektrificatie langs consumptiezijde merkbaar.²⁴ In het kader van elektrische wagens kan deze trend opnieuw gelinkt worden aan de vooropgestelde energietransitie. Immers, met het oog op de realisatie van dit beleidsdoel, werd op Europees niveau onder meer een voorstel tot verordening gedaan dewelke ervoor moet zorgen dat vanaf 2035 alle geregistreerde nieuwe auto's emissievrij zullen zijn.²⁵ Dit streefdoel vertaalt zich in de cijfers van de laatste jaren. Zo zijn hybride wagens momenteel goed voor 8,9% van het totale Belgische wagenpark en bedroeg het aantal in 2023 zo een 537.817 wagens tegenover 375.107 wagens in 2022, dit een jaarstijging van 43,4%. Waar het aandeel van de volledig elektrische personenwagens in het Belgische wagenpark nog beduidend lager is dan dat van de hybride wagen, kent de volledig elektrische wagen wel een veel sterkere stijging. In het jaar 2022 waren zo een 71.651 volledig elektrische wagens geregistreerd, waar dit in het jaar 2023 138.749 wagens bedroegen. Dit is een stijging van maar liefst 93,6% (!).²⁶

Aangezien er in zeer grote mate sprake is van de introductie en cultivering van elektrische wagens heeft dit logischerwijs tot gevolg dat ook de aanwezigheid van laadinfrastructuur in de lift zit. Dergelijke laadinfrastructuur kan zowel in bovengrondse als in ondergrondse parkings geplaatst worden. Ook de plaatsing van laadpalen²⁷ in of op de parking van appartementsgebouwen is bijgevolg al langer geen anomalie meer.

²² R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 585-586; J. HAINAUT, "Tirer avantage de son toit", *IRC* 2017, januari-februari 2017, 33.

²³ M. DIEPERINK, "Klimaat- en energiewetgeving: zonder visie geen transitie", *NJB* 12 februari 2021, 434.

²⁴ VREG, "Elektrificatie", <https://www.vreg.be/nl/energietransitie> (consultatie 12 maart 2024).

²⁵ Voorstel (Comm.) voor een verordening van het Europees Parlement en de Raad tot wijziging van verordening (EU) 2019/631 wat betreft de aanscherping van de CO₂-emissienormen voor nieuwe personenauto's en nieuwe lichte bedrijfsvoertuigen in overeenstemming met de verhoogde klimaatambitie van de Unie, 14 juli 2021, COM(2021)556 def – 2021/0197 (COD).

²⁶ STATBEL, "Elektrische wagens in 2023 met 93,6% gestegen", <https://statbel.fgov.be/nl/nieuws/elektrische-wagens-2023-met-936-gestegen> (consultatie 12 maart 2023).

²⁷ X, "Dossier 'Laadpalen in mede-eigendom: veiligheid primeert!'", *Property Today* 2022, afl. 9, 8.

²⁷ Art. 3.82, § 2, vierde lid BW.

Kortom de volledig elektrische en hybride wagen en hun bijhorende infrastructuur kennen een enorme opmars en omdat wagens met een elektrische motor, anders dan wagens met een klassieke thermische verbrandingsmotor, geen stikstofoxiden en fijn stof uitstoten, zullen deze wagens aldus een centrale rol spelen in de verwezenlijking van de verordening.

Deel 5. Onderzoeksmethoden

5.1. Klassiek literatuur-en bronnenonderzoek

12. *Klassiek literatuur- en bronnenonderzoek naar de stand van zaken omtrent plaatsing van zonnepanelen en laadpalen* - Met betrekking tot de eerste en tweede hoofdvraag en bijhorende deelvragen zal gebruik worden gemaakt van het klassiek literatuur-en bronnenonderzoek waarbij een telkens een zo groot mogelijk aantal bronnen geconsulteerd zal worden. Om tot deze weergave te komen, zal er zowel beschrijvend als vergelijkend gewerkt worden.

Vooreerst zal aandacht geschonken worden aan relevante wetgeving en worden ook de daaraan gekoppelde pertinente voorbereidende werken in acht genomen. Tevens heeft ook de rechtsleer een groot belang in dit onderzoek, juridische literatuur die terug wordt gevonden in onder andere tijdschriften en boeken zal daarom uitvoerig worden onderzocht. Tot slot zal ook de nodige aandacht worden besteed aan relevante rechtspraak.

5.2. Rechtsvergelijkende methode

13. *Rechtsvergelijking en haar functies* - In het kader van deelvraag 2.a. zal de rechtsvergelijkende methode centraal staan. Deze methode is noodzakelijk om tot een kritische evaluatie te komen van ons eigen wettelijk kader daar ze ons in staat stelt om met een andere blik naar ons eigen recht te kijken en extra aandacht te besteden aan mogelijke leemten en obstakels die voorheen verwaarloosbaar leken.²⁸ Bijgevolg wordt ook meteen de tweede functie van de rechtsvergelijkende methode duidelijk, namelijk rechtsvergelijking als middel voor evaluatie van en inspiratiebron voor ons eigen recht. Juridische obstakels die in ons rechtstelsel opduiken, kunnen immers reeds overwonnen zijn in buitenlandse rechtstelsels. Zowel positieve als

²⁸ D. PIETERS en B. DEMARSIN, *Rechtsvergelijking: de uitdagende wereld van het recht*, Leuven, Acco, 2018, 286 p.; F. GORLÉ, G. BOURGOIS en H. BOCKEN, *Rechtsvergelijking*, Mechelen, Kluwer, 2007, 359 p.

negatieve bijwerkingen van deze oplossingen kunnen vervolgens een les zijn voor eventuele aanpassing van ons eigen recht. Hierdoor komen we aan bij de derde functie van de rechtsvergelijkende methode, namelijk de normatieve functie. Buitenlandse rechtsstelsel kunnen namelijk een matig tot groot gezag hebben wanneer het aankomt op het invoeren van oplossingen in ons eigen recht. Het hoeft dan ook niet te verbazen dat de Belgische wetgever meer dan eens verwijst naar buitenlandse wetgeving in zijn eigen voorbereidende werken.

14. *Rechtsvergelijking met Nederland* - Daar uit de voorbereidende werken van blijkt dat de Belgische wetgever zich bij het ontwerp van Boek 3 van het Belgische BW heeft laten inspireren door het Nederlands Burgerlijk Wetboek, zal vooreerst een vergelijking gemaakt worden met het Nederlandse recht.²⁹ Hoewel het Belgische en Nederlandse appartementsrecht op het eerste zicht vele gelijkenissen vertonen, verschillen zij op bepaalde vlakken fundamenteel. Zo heeft men in Nederland bijvoorbeeld gekozen voor een unitair stelsel in plaats van een dualistisch stelsel.³⁰ Onder andere dit gegeven leent zich dan ook als een dankbaar onderwerp tot rechtsvergelijking.

Naast de inhoudelijke opportuniteiten die een vergelijking met het Nederlandse recht biedt, dienen er zich ook praktische opportuniteiten aan. Ten eerste kan opgemerkt worden dat de Nederlandse taal geen taalbarrière met zich meebrengt, wat het lezen van juridische werken mogelijk maakt. Daarnaast zijn de Nederlandse bronnen relatief eenvoudig te consulteren, zeker wanneer men dit vergelijkt met bijvoorbeeld de raadpleging van Duitse of Spaanse bronnen.

5.3. Verkennende interviews

15. *Motivering van de keuze voor semigestructureerde interviews* - Teneinde het onderzoek te vervolledigen, zullen er ook verkennende interviews³¹ worden afgenomen. Deze interviews vinden plaats met het oog op verzamelen van informatie die niet of minder gemakkelijk kan worden gepuurd uit een klassiek bureau onderzoek.

²⁹ Toelichting bij het wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, Parl.St. Kamer 2019, nr. 55-173/1, 9.

³⁰ C. ASSER, S.E. BARTELS en A.A. VAN VELTEN, “*Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5*”, *Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer 2021, 355.

³¹ D. MORTELMANS, *Handboek kwalitatieve onderzoeksmethoden*, Leuven, Acco, 2020, 221-224.

Voor dit onderzoek lijkt de methode van het semigestructureerd interview de meest aangewezen werkwijze. Deze methode laat immers toe om dieper in te gaan op bepaalde vragen indien de geïnterviewde hierop zou aansturen.³² Op die manier kan er meer gedetailleerde informatie verkregen worden en is enige ongedwongenheid in het verloop van het interview toegestaan. Deze spontaniteit vertaalt zich in het feit dat de vragen niet in een specifieke volgorde dienen te worden gesteld ondanks het feit dat er wel een interviewschema zal worden opgemaakt.³³

16. *Geselecteerde respondenten* – Aangezien het onderzoek zich specifiek richt op de plaatsing van zonnepanelen en laadpalen op en in bestaande appartementsgebouwen, zullen enkel syndici geïnterviewd worden. Deze doelgroep komt immers het meest in aanraking met mogelijke juridische obstakels met betrekking tot het onderzoeksonderwerp. Doordat al de geïnterviewden overigens tot dezelfde categorie behoren – namelijk de categorie van syndici – gaat het om homogene groep van geïnterviewden.³⁴

Om de categorie van syndici te bereiken, werd contact opgenomen met de voorzitter van Unie van Syndici vzw en werden ook rechtstreekse contacten gelegd door middel van aanwezigheid op twee algemene vergaderingen. Daar het overigens om een homogene groep van geïnterviewden gaat, wordt er voor een beperkt aantal interviews – 4 interviews - gekozen. Op het moment dat er theoretische saturatie optreedt, kan ervan worden uitgegaan dat de informatie die werd verkregen, betrouwbaar is.³⁵

De vragen die worden opgemaakt in functie van het interview zijn niet definitief, noch limitatief, daar tijdens het afnemen van het interview een andere set van vragen geschikter kan blijken en er in een semigestructureerd interview ruimte is om bijkomende vragen te stellen.

³² P. KENNES en H. TOURNEL, “Mijnwerkers of ontdekkingsreizigers? Het kwalitatieve interview” in T. DECORTE en D. ZAITCH (eds.), *Kwalitatieve methoden en technieken in de criminologie*, Leuven, Acco, 2016, 194-195.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Theoretische saturatie treedt op als de antwoorden op de vragen uit het interview geen nieuwe informatie meer opleveren. Hieruit kan worden afgeleid dat er voldoende personen werden geïnterviewd om valide uitspraken te kunnen doen op basis van de afgenomen interviews.

17. *Afname en verwerking van de interviews* - Tot slot dient te worden opgemerkt dat ter volledigheid van het onderzoek elk interview letterlijk zal geregistreerd worden via audio-registratie. Voorafgaand aan deze registratie zal er telkens de nodige toestemming van de geïnterviewde verkregen worden met het oog op gebruik en verwerking van de registratie. Daarnaast wordt ook een ondertekende vertrouwelijkheidsverklaring verstrekt aan de geïnterviewden met daarin de waarborg dat de verzamelde gegevens vertrouwelijk blijven en in het kader van dit werk geanonimiseerd zullen worden. Na de afname van de interviews zullen alle audio-registraties onmiddellijk getranscribeerd worden waardoor de audiobestanden niet langdurig bewaard dienen te worden.

Deze methode zal gehanteerd worden voor deelvragen 1.a., 1.b., 1.c. en 2.b. waarbij benadrukt dient te worden dat de informatie verkregen door middel van de interviews als algemene leidraad en achtergrond dient tijdens de bespreking van deze deelvragen.

Deel 6. Wettelijk kader

18. *Appartementswet en haar evolutie* – Waar het appartementsrecht zoals wij het vandaag min of meer kennen in 1924 voor het eerst het levenslicht zag en haar juridische verankering³⁶ kreeg, onderging zij doorheen de jaren heel wat verandering. Een van de meest recente hervormingen kwam er in 2010 door de wet van 2 juni 2010 en de reparatiewetten die hierop volgden.³⁷ Echter en ondanks het feit dat deze hervorming een belangrijk aantal struikelblokken wegwerkte, bleven anderen bestaan en doken zelfs nieuwe hindernissen op. Zoals reeds in de inleiding werd aangegeven, speelde vooral de veroudering van de Belgische woningvoorraad een grote rol in dergelijke hindernissen. Steeds meer werd duidelijk dat het appartementsrecht een log en stug apparaat was dat de renovaties die gewoon onderhoud overstijgen, vertraagde of compleet verhinderde in plaats van ze juist vooruit te helpen. De wet was niet volmaakt en er werd te weinig

³⁶ Wet 8 juli 1924 tot herziening en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek over mede-eigendom, *BS* 13 juli 1924.

³⁷ Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010; Wet van 13 augustus 2011 tot wijziging van artikel 19, §2 van de wet van 2 juni 2010, *BS* 29 augustus 2011; Wet van 15 mei 2012 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de mede-eigendom betreft en van artikel 46, §2 van het Gerechtelijk Wetboek, *BS* 8 juni 2012; Wet van 17 augustus 2013 tot wijziging van artikel 19, §2 van de wet van 2 juni 2010, *BS* 22 augustus 2013.

bewegingsruimte voor ingrijpende werken voorzien, hetgeen uiteindelijk noopte tot verdere wetgevende ontwikkeling.

Reeds in het regeerakkoord van 9 oktober 2014 werd daarom bepaald dat de regering bijzondere opvolging zou verzekeren in het beheer van de mede-eigendommen en de daaraan verbonden kosten.³⁸ In uitvoering van voornoemde beleidsverklaring werd daaropvolgend een beleidsgroep opgericht dewelke de opdracht had duidelijke opmerkingen en aanbevelingen te formuleren met het oog op hervorming van het appartementsrecht. Finaal werd de tekst van de nieuwe Appartementswet aangenomen in de wet van 18 juni 2018³⁹ en de bepalingen ervan werden later gekristalliseerd in de algemene hervorming van het goederenrecht door de wet van 4 februari 2020.⁴⁰ Tot op heden zijn voornoemde bepalingen van toepassing en maken zij het actuele appartementsrecht uit.

19. *De nieuwe Appartementswet* – De wet van 18 juni 2018, dewelke de basistekst vormt van het huidig appartementsrecht, steunt op vier krachtlijnen: 1) flexibilisering in de werking van het appartementsrecht, 2) een grotere efficiëntie in het appartementsrecht, 3) hernieuwd evenwicht bieden tussen actoren in het appartementsrecht en 4) voor rechtszekerheid en verduidelijking zorgen.⁴¹ Het is net de eerste twee krachtlijnen – flexibilisering en efficiëntie in de werking van het appartementsrecht – die een grote impact heeft gehad op het renovatielandschap binnen het appartementswezen.

Vooreerst werden er in het kader van de doelstelling van flexibilisering immers belangrijke hervormingen doorgevoerd inzake (gekwalficeerde) meerderheden waarmee beslissingen binnen de algemene vergadering worden genomen. Onder meer werd voor een aantal beslissingen de vereiste drie vierde meerderheid verlaagd naar een tweederdemeerderheid, hetgeen neerkomt op 66,67 procent van de stemmen in plaats van 75 procent van de stemmen. Voornoemde

³⁸ C. MICHEL, Regeerakkoord 9 oktober 2014, 128, <https://www.premier.be/nl/regeerakkoord> (consultatie 28 januari 2024).

³⁹ Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, *BS* 2 juli 2018.

⁴⁰ Wet van 2 februari 2020 houdende boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020.

⁴¹ FOD Justitie, Hervorming van de regels inzake gedwongen mede-eigendom van gebouwen en groepen van gebouwen (Beleidsaanbeveling), 2018, https://cdn.nimbu.io/s/1jn2gqe/assets/Mede-eigendom_beleidsaanbeveling_NL_Spreads.pdf (consultatie 28 januari 2024).

stemverlaging werd doorgevoerd met het oog op versoepeling van de beslissingsmogelijkheid van de algemene vergadering en om eventuele kans op blokkering van beslissingen te voorkomen.⁴²

Daarnaast wordt ook een verdere efficiënte nagestreefd en dit onder andere met betrekking van de financiën van een vereniging van mede-eigenaars. Sinds de invoering van het nieuwe appartementsrecht op 1 januari 2019 is de vereniging immers verplicht om een reservekapitaal op te bouwen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.⁴³ Deze verplichting werd opgelegd om VME's financieel voor te bereiden om grote niet-periodieke uitgaven en om aan te zetten tot een lange termijnvisie met betrekking tot de staat van een gebouw.⁴⁴

TITEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN VOOR DE PLAATSING VAN ZONNEPANELEN EN LAADPALEN

Deel 1. Dualistisch stelsel

20. *Dualisme* – Reeds in 1924 heeft de Belgische wetgever, als eerste wetgever ooit, ervoor gekozen om het eigendomsrecht dat onder de Appartementswet valt in een dualistische vorm te laten voorkomen.⁴⁵ Dit wil zeggen dat een appartementseigenaar welleswaar het exclusieve eigendomsrecht van zijn private kavel heeft maar hij slechts mede-eigenaar is van een onverdeeld aandeel in de gemeenschappelijke delen.⁴⁶ Hierbij vormt het exclusief eigendomsrecht het belangrijkste recht, de gedwongen mede-eigendom vormt louter het *accessorium*. Bijgevolg worden de privéoppervlakten als hoofdzaak beschouwd, de gemeenschappelijke delen als

⁴² S. SNAET en M. MUYLLE, “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars”, in N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 68-72.

⁴³ C. WILLEMOT, “Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter”, *Juristenkrant* 2019, (3) 3.

⁴⁴ G. GROUWELS en B. BAESKENS, “Minder kopzorgen voor mede-eigenaars én syndicus dankzij nieuw appartementsrecht”, *Monard Law* 2 oktober 2018, <https://legalnews.be/bouw-vastgoed/minder-kopzorgen-voor-mede-eigenaars-en-syndicus-dankzij-nieuw-appartementsrecht-monard-law/> (consultatie 15 maart 2024).

⁴⁵ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 62; V. SAGAERT, “Goederenrecht” in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 312, nr. 376.

⁴⁶ H. VANDENBERGHE en S. SNAET, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht 5: Zakenrecht. 3: Mede-eigendom*, Gent, Story-Scientia, 1997, nr 59.

bijzaak.⁴⁷ Dergelijk uitgangspunt houdt een belangrijke uitzondering in op het gekende principe van verticale natrekking waarbij de grond de hoofdzaak is en hetgeen op de grond gevestigd wordt de bijzaak.⁴⁸

21. *Gevolgen dualistisch stelsel* – Voortvloeiend uit het duidelijk onderscheid op vlak van eigendomsrechten tussen privatieve delen en gemeenschappelijke delen zal een appartementseigenaar slechts een absoluut en exclusief zeggenschap hebben over zijn privatieve kavel, hierover hij heeft met andere woorden het exclusief gebruiks-, genots- en beschikkingsrecht. Daarentegen zal deze eigenaar dergelijke exclusieve rechten niet hebben met betrekking tot de gemeenschappelijke delen. Hier komen dergelijke rechten toe aan alle eigenaars gezamenlijk waarbij zich een cluster van beslissingsmacht vormt in de vorm van een ‘vereniging van mede-eigenaars’. De VME zal instaan voor het nemen van beslissingen en stellen van daden met betrekking tot de gemeenschappelijke delen. Bijgevolg zal een individuele eigenaar of zelfs een deel van de VME niet zonder meer tot de plaatsing van zonnepanelen of laadpalen op de gemeenschappelijke delen kunnen overgaan. Ten eerste zal telkens de toepasselijke meerderheid vereist zijn om te kunnen overgaan tot dergelijke duurzaamheidswerken. Daarnaast zal moet men ook rekening houden met de juridische constructies dewelke voorhanden zijn om deze duurzaamheidswerken tot stand te brengen.

Hoewel een appartement aldus de ideale praktische opportuniteit en capaciteit biedt voor zonnepanelen en laadpalen, is de juridische vormgeving minder eenvoudig en voor de hand liggend. Het dak en de parking van een ‘klassiek’ appartementencomplex⁴⁹ hebben als gemeenschappelijke delen immers een bijzonder statuut dat niet toelaat dat je als individu om het even welke constructies opricht en dit al zeker niet zonder toestemming.⁵⁰ Stemming in de algemene vergadering door de vereniging van mede-eigenaars is steeds vereist.

⁴⁷ M. VILLEYN, “Appartementsrecht en mede-eigendom”, *TPR* 1983, 13; V. SAGAERT, “Goederen” in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 317.

⁴⁸ C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendommen*, Brugge, die Keure, 2021, 72.

⁴⁹ Uitzonderingen op klassieke appartementencomplexen zijn bijvoorbeeld bungalows of appartementen waarbij eigenaren het exclusief gebruiksrecht hebben op een dakterras. In deze gevallen kunnen zonnepanelen zonder meer geplaatst worden omdat zij tot het privaatief van de kavel behoren.

⁵⁰ C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendommen*, Brugge, die Keure, 2021, 1-21; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomsplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 392, nr. 317.

Deel 2. Plaatsing van zonnepanelen op het dak van een appartementsgebouw

22. *Wie, wat, hoe?* – Steeds vaker worden de daken van appartementsgebouwen gesierd door kleine tot grote aantallen zonnepanelen. Deze zonnepanelen worden niet enkel op initiatief van de VME geplaatst maar kunnen ook voortvloeien uit initiatief van individuele mede-eigenaars. Daarnaast trachten ook derde spelers – te denken valt aan zonnepanelenexploitanten – in toenemende mate zonnepaneleninstallaties uit te baten op de daken van appartementsgebouwen. Voornoemde categorieën van initiatiefnemers vallen elk onder een ander regime wat betreft procedure tot plaatsing en het is hoogst opportuun om elke categorie afzonderlijk verder onder de loep te nemen.

2.1. Collectieve plaatsing van zonnepanelen op de gemeenschappelijke delen

23. *Collectief initiatief* – Vooreerst bestaat de hypothese dat de vereniging van mede-eigenaars met het oog op eigen gebruik zelf initiatief neemt om zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak te plaatsen, hierbij spreekt men van een ‘collectieve plaatsing’.⁵¹ De energie die wordt opgewekt, zal louter aangewend worden voor collectief gebruik. Zo zal de gegenereerde elektriciteit gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld verlichting, ventilatie, verwarming en andere elektrisch aangedreven apparaten zoals onder meer de lift

24. *Daden dewelke geen wettelijke opgelegde werken omvatten en die werken van behoud en voorlopig beheer overstijgen* - Onder artikel 3.88 BW wordt bepaald dat de algemene vergadering beslist bij een meerderheid van twee derde van de stemmen over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2^o.⁵²

⁵¹ R. TIMMERMANS, “De bijdrage van appartementseigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 14; SYNCURA, “Zijn zonnepanelen toegestaan op het dak van een appartementsgebouw?”, <https://syncura.be/blog/zijn-zonnepanelen-toegestaan-op-het-dak-van-een-appartementsgebouw> (consultatie 3 maart 2024).

⁵² Art. 3.88, §1, 1^o, b) BW.

Voornoemde bepaling in acht genomen kan tot aanpassingen van een traphal of luchtkoker inzake brandveiligheid of verbeteringswerken aan een lift met het oog op behalen of behouden van een keuringsattest besloten worden met een volstrekte meerderheid van stemmen. Dergelijke werken kaderen immers in wettelijke opgelegde werken.⁵³ Ook werken tot behoud en voorlopig beheer worden met bij een volstrekte meerderheid gestemd. Hierbij valt te denken aan het aanstellen van een poetsfirma of het verrichtingen van dringende leiding werken ten gevolge van een waterlek.

Hetgeen echter niet onder een van bovenstaande toepassingsvormen van volstrekte meerderheidswerken valt, is het plaatsen van zonnepanelen op de gemeenschappelijke delen. Dergelijke ingreep wordt immers tot nog toe niet als wettelijke opgelegde ingreep, noch als daad van behoud of voorlopig beheer beschouwd. Aangezien het gaat om een vrijblijvende duurzaamheidswerk zal een strengere meerderheid, namelijk een twee derde meerderheid, vereist zijn. Op te merken hierbij valt dat de toepassing van deze meerderheid restrictief moet geïnterpreteerd worden en enkel betrekking heeft op de beslissing over de werken zelf. Beslissingen inzake de financiering van dergelijke werken zullen immers wel nog steeds met een volstrekte meerderheid genomen kunnen worden.⁵⁴

25. *Financieel en technisch aspect van de vooropgestelde werken* – Daar het initiatief tot plaatsing uitgaat van de VME, zal natuurlijkerwijze ook de financiering van de werken door de VME gebeuren. Het BW bepaalt hierover dat periodieke uitgaven, zoals onder meer de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of vernieuwing van de lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking, gedekt wordt door periodiek ingebracht bedragen. Deze bedragen staan beter bekend onder de noemer ‘reservekapitaal’.⁵⁵ De plaatsing van de zonnepanelen door de VME zal aldus met het opgebouwde reservekapitaal worden gefinancierd. Eens de zonnepanelen op het dak liggen stoppen de kosten uiteraard niet. Immers moeten de zonnepanelen onderhouden worden, i.e. om de zoveel tijd gekuist worden alsmede eventuele herstellingen die moeten plaatsvinden. In het kader van deze kosten zal de VME haar ‘werkkapitaal’ aanspreken. Het BW definieert het werkkapitaal als de som van voorschotten die

⁵³ *Parl. St.* 2919/001,214.

⁵⁴ N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht III Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 72; Vred. Oostende 5 juli 2011, *T. App.* 2012/1, 52.

⁵⁵ Art. 3.86, §3, lid 3 BW.

zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van periodieke uitgaven, zoals onder meer de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.⁵⁶

Wat betreft het technische aspect van de werken kan worden opgemerkt dat de opgewekte zonne-energie bestemd is voor collectieve afname (lees: afname ten voordele van de gemene delen). Zoals reeds eerder vermeld, valt hierbij onder meer te denken aan de stroomvoorzieningen voor de lift en verlichting in de algemene delen. Daar de stroom voor algemeen gebruik bestemd is zal het bijgevolg volstaan om de opgewekte stroom via een eenvoudige omvormer⁵⁷ rechtstreeks aan te sluiten op de meter van de gemeenschappelijke delen opdat deze delen van stroom worden voorzien.

2.2. Plaatsing van zonnepanelen op de gemeenschappelijke delen door een mede-eigenaar

26. *Initiatief door een mede-eigenaar* – Naast de mogelijkheid die bestaat voor de VME om tot plaatsing van zonnepanelen op de gemene delen over te gaan, kunnen ook een of meerdere eigenaars zelf tot dit initiatief overgaan.⁵⁸ Dergelijke situatie is denkbaar wanneer niet iedereen wilt mee investeren in de zonnepanelen – immers brengt plaatsing van zonnepanelen een grote kost met zich mee voor de VME – en slechts enkelen de stap willen zetten. Anders dan bij collectief initiatief is de plaatsing naar aanleiding van particulier initiatief echter een stuk omslachtiger aangezien zoals eerder besproken een individuele eigenaar geen exclusief gebruiksrecht heeft op de gemene delen maar slechts het onverdeelde aandeel in de mede-eigendom. Dit heeft tot gevolg dat de appartementseigenaar die wenst over te gaan tot plaatsing van zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak eerst toestemming dient te verkrijgen van de VME.

⁵⁶ Art. 3.86, §3, lid 2 BW.

⁵⁷ De plaatsing van zo een omvormer is essentieel om het zonne-energiesysteem functioneel te maken. Immers genereren zonnepanelen gelijkstroom (DC) wanneer ze worden blootgesteld aan zonlicht terwijl het elektriciteitsnet en de meeste huishoudelijke apparaten op wisselstroom (AC) werken. De omvormer is aldus noodzakelijk om de gelijkstroom om te zetten naar wisselstroom zodat de opgewekte energie kan worden gebruikt voor de werking van apparaten of terug geleverd kan worden aan het net.

⁵⁸ R. TIMMERMANS, “De bijdrage van appartementseigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 14; SYNCURA, “Zijn zonnepanelen toegestaan op het dak van een appartementsgebouw?”, <https://syncura.be/blog/zijn-zonnepanelen-toegestaan-op-het-dak-van-een-appartementsgebouw> (consultatie 3 maart 2024).

27. *Drie grote verschillen met het collectief initiatief* – Daar de opgewekte zonne-energie niet bestemd is voor gebruik in de gemene delen maar wel voor privaat gebruik, spreekt het voor zich dat de individuele eigenaar instaat voor de kosten van plaatsing van de zonnepanelen. Er wordt aldus geen beroep gedaan op het werkkapitaal, noch op het reservekapitaal van de VME. Daarnaast brengt het privaat gebruik ook op technisch vlak enkele verschillen met zich mee ten opzichte van collectieve afname. Zo zal de opgewerkte energie niet meer naar de gemeenschappelijke meter worden geleid maar wel via een omvormer worden geënt op de individuele energiemeter van de initiatief nemende appartementseigenaar. Indien er meerdere eigenaars deelnemen in de werken zal elke eigenaar zijn eigen omvormer krijgen waarmee de zonne-energie op de individuele meter wordt geënt. De stroom wordt aldus niet aangewend voor de werking van de gemene delen maar wel voor het individuele verbruik van elke deelnemende privaatieve kavel.

Tot slot is er ook op vlak van juridisch vormgeving een groot verschil merkbaar. Ondanks het feit dat de VME de werken zelf niet uitvoert dient zij nog steeds haar toestemming tot uitvoering van de werken te verlenen. De algemene vergadering beschikt daarom over de bevoegdheid het gebruik en het genot van de gemeenschappelijke delen te wijzigen telkens wanneer er gegronde redenen zijn om tot deze wijziging over te gaan en de wijziging verenigbaar is met de bepalingen van het reglement van mede-eigendom.⁵⁹ In deze zijn er drie juridische constructies te onderscheiden waarmee dergelijke toestemming vorm kan aannemen, namelijk het huurrecht, het exclusief gebruiksrecht en het opstalrecht. Hieronder worden de drie mogelijkheden telkens afzonderlijk besproken.⁶⁰

2.2.1. Huurrecht

28. *Het huurrecht* – In het kader van het verlenen van toestemming aan een of meerdere individuele eigenaars voor de plaatsing van zonnepanelen heeft de VME ten eerste de

⁵⁹ R. LEOST, “Le droit de jouissance privatif sur une partie commune”, *AJPI* 1995, 874.

⁶⁰ R. TIMMERMANS, “De bijdrage van appartementseigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 16-18.

mogelijkheid om een huurrecht te verlenen.⁶¹ Dergelijk recht heeft als voordeel dat indien het voor een korte periode gevestigd wordt, het een daad van beheer uitmaakt.⁶² Hierover wordt in het Burgerlijk Wetboek bepaald dat de algemene vergadering beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft.⁶³ Er is aldus een gekwalificeerde meerderheid vereist binnen de algemene vergadering alvorens een of meerde individuele eigenaars zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak kunnen plaatsen.

Bovendien is het belangrijk om op te merken dat voornoemde meerderheid slechts van toepassing is op daden van beheer, in casu vestiging van huur voor minder dan negen jaar.⁶⁴ Indien het verleende huurrecht negen jaar of meer bedraagt dan gaat het om een daad van beschikking gesteld door de VME en is er een strengere meerderheidsvereiste van toepassing. Met name bepaalt het Burgerlijk Wetboek hierover dat de algemene vergadering beslist bij een meerderheid van vier vijfden van de stemmen over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen.⁶⁵

29. *Een accessoir opstalrecht* – Indien een huurrecht op het dak wordt verleend met de bevoegdheid om er zonnepanelen op te plaatsen, dan heeft dit bovendien het ontstaan van een accessoir opstalrecht (ook wel ‘onzelfstandig opstalrecht’⁶⁶ genoemd) tot gevolg. Art. 3.182 BW bepaalt immers dat het opstalrecht ook kan ontstaan als gevolg van een gebruiksrecht op een onroerend goed verleend met de bevoegdheid om er bouwwerken of beplantingen op te plaatsen. Daar het huurrecht beschouwd wordt als een persoonlijk gebruiksrecht kan zij aldus het opstalrecht automatisch tot gevolg hebben.⁶⁷ Voornoemd recht wordt in de wet beschreven als “een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of

⁶¹ *Ibid.*

⁶² *Ibid.*

⁶³ Art. 3.88, §1, 1°, a) BW.

⁶⁴ Algemeen wordt aangenomen dat de vestiging van een huurrecht van minder dan negen jaar een daad van beheer is terwijl de vestiging van een huurrecht dat langer dan negen jaar is een daad van beschikking is.

⁶⁵ Art. 3.88, §1, 2°, e) BW.

⁶⁶ A. WYLLEMAN, “Goederenrecht: quo vadis?” in I. CLAEYS (ed.), *Recente wetgevende hervormingen: nieuw en beter? XLV Postuniversitaire Cyclus Willy Delva*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2021, 429, nr. 42.

⁶⁷ D. MICHIELS, “Accessoire opstalrechten” in N. CARETTE (ed.), *Erfpacht en opstal*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (145) 154-161, nr. 10-14.

beplantingen te hebben”.⁶⁸ Aangezien het om een accessoir recht gaat, volgt het recht het hoofdrecht⁶⁹, *in casu* het huurrecht, en kan zij hier aldus niet van losgekoppeld worden.⁷⁰ Bijgevolg zal het opstalrecht onderworpen zijn aan de wettelijke regeling die van toepassing is op het huurrecht én is de duur van het opstalrecht identiek aan de duur van het huurrecht.⁷¹

2.2.2. Exclusief gebruiksrecht

30. *Exclusief gebruiksrecht* – Niet alleen het huurrecht is echter een geschikte juridische constructie voor de individuele appartementseigenaar, ook vestiging van een exclusief gebruiksrecht op de gemene delen biedt een mogelijkheid om tot de plaatsing van zonnepanelen voor particulier gebruik te komen.⁷² Deze juridische constructie gaat wederom in tegen het wettelijke verankerde principe dat de individuele eigenaar het exclusief gebruiksrecht heeft op zijn privatieve kavel en slechts het proportioneel recht van gebruik op de gemene delen.⁷³ Volgens dit principe dient elke mede-eigenaar immers gebruik te maken van de gemene delen zonder de rechten van andere mede-eigenaars te schenden. Hieruit volgt dat het geenszins is toegestaan aan een eigenaar om de algemene delen of een deel ervan exclusief in gebruik te nemen en met andere woorden te ‘monopoliseren’.⁷⁴ Rechtspraak illustreerde dergelijk verbod reeds verscheidene malen waaronder in een zaak omtrent de plaatsing van een buitenunit van een airco op de gemene delen.⁷⁵ Dezelfde lijn kan worden doorgetrokken naar de plaatsing van zonnepanelen op de gemeenschappelijke delen.

Echter kan, zoals aangegeven, onder bepaalde voorwaarden toch het exclusief gebruiksrecht op de gemeenschappelijke delen aan een of meerdere mede-eigenaars worden verleend.⁷⁶ Namelijk kan

⁶⁸ Art. 3.177 BW

⁶⁹ A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2017, 113.

⁷⁰ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 139.

⁷¹ Art. 3.180, lid 3 BW en Art. 3.182, lid 1 BW.

⁷² R. TIMMERMANS, “De bijdrage van appartementseigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 16-18; V. SAGAERT, *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Mortsel, Intersentia, 2019, 94.

⁷³ Art. 3.85, §1, 1° BW.

⁷⁴ N. CARETTE en V. SAGAERT, *Appartementsrecht III Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 30.

⁷⁵ Rb. Leuven 6 oktober 2017, *T.App.* 2017/4, 67.

⁷⁶ S. VAN DEN HOVE, “Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom”, *NFM* 2008, nr. 10, 325-348.

in de statuten een clause opgenomen worden waarin de gemene delen bezwaard worden met een exclusief gebruiksrecht ten voordelen van een of meerdere mede-eigenaars.⁷⁷ Daar dergelijk clause een daad van beschikking⁷⁸ en een zware aantasting van de rechten van de overige mede-eigenaars inhoudt, is er net zoals bij de vestiging van huur van negen of meer jaar een strenge gekwalificeerde meerderheidsvereiste van toepassing en dient het verleende recht zo nauwkeurig mogelijk te worden omschreven in de statuten.⁷⁹ Het Burgerlijk Wetboek bepaalt hierover dat de algemene vergadering beslist met een meerderheid van vier vijfden over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen. Deze daden omvatten ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van een mede-eigenaar op de gemeenschappelijke delen.⁸⁰

31. *Exclusief gebruiksrecht als erfdiensbaarheid* – Sinds de meest recente wetwijziging van 2018 bepaalt de wet⁸¹ uitdrukkelijk dat exclusieve gebruiksrechten worden vermoed een erfdiensbaarheid te zijn⁸², en aldus een zakelijk gebruiksrecht betreffen, behoudens afwijkende clause. Een erfdiensbaarheid wordt in de wet omschreven als een last op een onroerend goed tot gebruik en tot nut van andermans onroerend goed.⁸³ Waar de wet voorheen bepaalde dat beide onroerende goederen aan een andere eigenaar dienden toe te behoren, bevestigt Boek BW sinds de invoeging ervan bovendien dat een erfdiensbaarheid kan worden gevestigd tussen onroerende goederen waarvan het ene in eigendom en het andere in mede-eigendom is bij dezelfde persoon.⁸⁴ De situatie uit het appartementsrecht waarbij een eigenaar zijn privaatieve kavel in eigendom heeft mede-eigendom bezit in de gemene delen is hiervan het typevoorbeeld van en laat aldus de

⁷⁷ V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III: hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, (1) 31, nr. 55.

⁷⁸ N. CARETTE, “Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen bij appartementsmede-eigendom”, *Not. Fisc. M.* 2017/2, (44) 49, nr. 17; M. REYNEBEAU, “Actuele ontwikkelingen inzake erfdiensbaarheden – Overzicht van rechtspraak sinds 1 januari 2010” in A. WYLLEMAN (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat 29*, Brugge, die Keure, 2016, (79) 154, nr. 155.

⁷⁹ M. P. TORDOIR, “Quelques réflexions sur le droit de jouissance exclusive attribué sur des parties communes”, *T.App.* 2008, (8) 8; S. VAN DEN HOVE, “Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom”, *Not. Fisc. M.* 2008, afl. 10, (325) 338.

⁸⁰ Art. 3.88, 1§, 2° BW.

⁸¹ Art. 3.85, §1, 1° en art. 3.3, lid 3 BW.

⁸² N. CARETTE, “Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen bij appartementsmede-eigendom”, *Not. Fisc. M.* 2017/2, (44) 45, nr 2; S. DE WINTER, “Exclusieve gebruiksrechten in appartementsmede-eigendom kunnen als erfdiensbaarheden worden gekwalificeerd”, *TBO* 2017, (346) 340, nr 2.

⁸³ Art. 3.114, lid 1 BW.

⁸⁴ Art. 3.114, eerste lid, 2° BW

vestiging van erfdiensbaarheden tussen beide delen toe. In de situatie van de zonnepanelen zal het onroerend goed dat met de erfdiensbaarheid bezwaard is – *in casu* het gemeenschappelijk dak – het lijdend erf worden genoemd en het onroerend goed ten voordele waarvan de erfdiensbaarheid werd gevestigd – *in casu* de privatieve kavel van de mede-eigenaar – het heersend erf genoemd worden.⁸⁵ De last ligt aldus op het dak zelf en niet op de VME en dit ten bate van de privatieve kavel en niet de mede-eigenaar zelf. De last die op het lijdend erf ligt, kan voor de titularis van het lijdend erf voorts enkel bestaan uit de verplichting om zich te onthouden van een bepaalde daad of gebruik. De last bestaat aldus niet uit een positieve verplichting, niettegenstaande er wel sprake kan zijn van een aanvullende positieve verbintenis.⁸⁶

Het exclusieve gebruiksrecht dat wordt beschouwd als een erfdiensbaarheid wordt door de VME verleend met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen.⁸⁷

32. *Een accessoir opstalrecht* – Bovenstaand gegeven in acht genomen, is aan de plaatsing van zonnepanelen door middel van een exclusief gebruiksrecht, net zoals het geval was bij de verlening van het huurrecht, een accessoir opstalrecht verbonden. Immers wordt een erfdiensbaarheid als een zakelijk gebruiksrecht gekwalificeerd en heeft ook dit recht een accessoir opstalrecht tot gevolg indien zij wordt gevestigd op een onroerend goed met de bevoegdheid om er bouwwerken of beplantingen op te plaatsen.⁸⁸ Wat dit accessoir opstalrecht precies inhoudt werd reeds eerder besproken.⁸⁹

2.2.3. Opstalrecht

33. *Zelfstandig opstalrecht* – Waar de vorige twee juridische constructies telkens het accessoir opstalrecht tot gevolg hadden, is het ook mogelijk om een opstalrecht zelfstandig te vestigen.⁹⁰ Zoals reeds eerder vermeld, betreft dit een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent

⁸⁵ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 149.

⁸⁶ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 149; J. VAN DE VOORDE, *Burenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 165;

⁸⁷ N. CARETTE, “Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen bij appartementsmede-eigendom”, *Not. Fisc. M.* 2017/2, (44) 49, nr. 17.

⁸⁸ Art. 3.182 BW.

⁸⁹ *Supra* nr. 29.

⁹⁰ R. TIMMERMANS, “De bijdrage van appartements-eigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 16-18.

op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben.⁹¹ Het is aldus niet vereist dat de bouwwerken rechtsreeks met de grond verbonden zijn – zoals in het verleden wel het geval was -, en bijgevolg kan het opstalrecht ook zelfstandig verleend worden voor de plaatsing van zonnepanelen bovenop het dak van een appartementsgebouw.⁹² Aangezien het verlenen van een opstalrecht op de gemeenschappelijke delen een daad van beschikking in hoofde van de algemene vergadering inhoudt, zal er net zoals bij het verlenen van een exclusief gebruiksrecht een strengere meerderheidsvereiste van toepassing zijn. Opnieuw zal een meerderheid van vier vijfde vereist zijn opdat men het opstalrecht zal kunnen vestigen.⁹³

34. *Kenmerken zelfstandig opstalrecht* – Uit de wet vloeit voort dat het opstalrecht een tijdelijk karakter heeft. Hoewel er geen verplichte minimumduur is, schrijft de wet immers wel een duidelijke maximumduur voor, met name 99 jaar.⁹⁴ Deze maximumduur is van dwingend recht en partijen kunnen er bijgevolg niet van afwijken. Aangezien de levensduur van de huidige zonnepanelengeneratie rond de 25 à 40 jaar⁹⁵ ligt, biedt het opstalrecht aldus een ideale mogelijkheid voor een investering inzake zonnepanelen. Daarnaast heeft dit recht tot voordeel voor de opstalhouder dat de opstalgever in principe geen opzegmogelijkheden heeft tenzij anders werd overeengekomen.⁹⁶ Indien een appartementseigenaar aldus via deze juridische constructie zonnepanelen op het gemene dak plaatst, is deze eigenaar zeker dat de afgesproken periode gerespecteerd zal worden en zijn investering aldus beschermd is.

35. *Verkrijging van het zelfstandig opstalrecht* – Wanneer een zelfstandig opstalrecht wordt gevestigd tussen de VME en de mede-eigenaar dan kan dit in principe *solo consensu* gebeuren en volstaat aldus dus loutere wilsovereenstemming tussen partijen. Echter is het opstalrecht ten aanzien van derden te goeder trouw pas tegenwerpelijk vanaf de overschrijving van de

⁹¹ Art. 3.177 BW.

⁹² N. CARETTE, “Opstal- recht” in V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCQ, M. MUYLLE, A. WYLLEMAN, *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2021, 496; S. WYNANT, “Opstal- en erfpachtrechten: bestaande punten van zorg en inleiding tot het nieuwe goederenrecht” in VLANOT, *VlaNot Jaarboek 2020*, Mortsel, Intersentia, 2021, 343.

⁹³ Art. 3.88, 1§, 2° BW.

⁹⁴ Art. 3.180, lid 1 BW.

⁹⁵ S. GOESSENS, “Hoeveel jaar blijven zonnepanelen (en omvormer) werken?”, <https://zonnepanelenenergie.be/wat-is-de-levensduur-van-zonnepanelen> (consulatie 20 maart 2024).

⁹⁶ V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, nr. 778.

vestigingsakte op het kantoor rechtszekerheid.⁹⁷ Dit geldt overigens voor elke wijziging aan de statuten.

2.2.4. *Gevolgen van het accessoire en zelfstandige opstalrecht*

36. *Eigendomsrecht op de geplaatste zonnepanelen* – Zoals de definitie van het opstalrecht uit art. 3.177 BW uitdrukkelijk vermeldt, verleent het opstalrecht het eigendomsrecht op de gebouwde volumes op, boven of onder andermans grond. De opstalhouder wordt met andere woorden eigenaar van de bouwwerken die hij op, boven of onder de grond van een ander plaatst en er vindt aldus met andere woorden een horizontale splitsing van het eigendomsrecht op een onroerend goed plaats.⁹⁸ Deze regeling houdt een fundamentele afwijking van het algemeen principe van het recht van natrekking in.⁹⁹ Volgens dit recht zijn immers de bouwwerken en beplantingen die op, boven of onder een grond worden gevestigd, eigendom van de eigenaar van die grond.¹⁰⁰

Toegepast op de particuliere plaatsing van zonnepanelen houdt de afwijking van het principe van recht van natrekking in dit in de mede-eigenaar die de zonnepanelen op het gemene dak plaatst, ook eigenaar wordt van deze zonnepanelen. Dit eigendomsrecht is cruciaal voor de mede-eigenaar, het plaatsen van de zonnepanelen behelst immers een aanzienlijke investering dewelke niet zomaar in handen mag vallen van de VME.

37. *Tenietgaan en gevolgen van tenietgaan opstalrecht* – Vooreerst dient op het vlak van tenietgaan een onderscheid gemaakt te worden tussen het accessoire en het zelfstandig opstalrecht. Zoals reeds eerder besproken bezit de mede-eigenaar in twee gevallen een accessoire opstalrecht, namelijk wanneer hem een huurrecht verleend werd of wanneer hem een exclusief gebruiksrecht verleend werd.¹⁰¹ Dergelijk opstalrecht zal tenietgaan wanneer het hoofdrecht waaraan het verbonden is – respectievelijk huurrecht of exclusief gebruiksrecht – teniet gaat. Immers is een accessoire opstalrecht onderworpen aan de wettelijke regeling van het hoofdrecht waaraan het

⁹⁷ Art. 3.30, §2 BW.

⁹⁸ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2018, 134.

⁹⁹ S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Motsel, Intersentia, 2015, 315, nr. 263.

¹⁰⁰ Art. 3.64, §1 BW; V. SAGAERT, *Goederenrecht (ed. 2014)*, Mechelen, Kluwer, 2014, 598.

¹⁰¹ *Supra* nr. 29 en nr. 32.

verbonden is en volgt het accessoir recht aldus het lot van het hoofdrecht.¹⁰² Wat betreft de situatie waarin het opstalrecht zelfstandig werd gevestigd, zal het opstalrecht dan weer teniet gaan op een van de wijzen die in principe voor alle zakelijke rechten gelden of op een van de wijzen die specifiek voor de zakelijke gebruiksrechten gelden.¹⁰³

Wanneer het opstalrecht teniet gaat, accessoir dan wel zelfstandig, heeft dit belangrijke gevolgen voor de mede-eigenaar en zijn zonnepanelen. In de wet wordt immers bepaald dat bij het tenietgaan van het opstalrecht het eigendomsrecht op het volume overgaat naar de opstalgever. De opstalgever zal dan de opstalhouder moeten vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen opgericht of verkregen binnen de grenzen van zijn recht en dit op grond van ongerechtvaardigde verkrijging.¹⁰⁴ Dit wil met andere woorden zeggen dat de mede-eigenaar het eigendomsrecht op zijn zonnepanelen verliest en voor dit verlies vergoed zal worden naar waarde van de zonnepanelen. De vergoeding mag aldus niet meer bedragen dan het verlies van de mede-eigenaar.¹⁰⁵ De mede-eigenaar heeft bovendien een retentierecht op de zonnepanelen zolang de opstalgever, *in casu* VME, geen vergoeding heeft betaald.¹⁰⁶

2.3. Plaatsing door een derde van zonnepanelen op de gemeenschappelijke delen

38. *Initiatief door een derde* – Bovenstaand werd reeds de plaatsing van zonnepanelen op de gemeenschappelijke delen op initiatief van de VME besproken alsook het initiatief uitgaande van een of meerdere individuele mede-eigenaars. Echter is er nog een derde speler dewelke tot plaatsing van zonnepanelen op een appartemenscomplex kan overgaan, namelijk een derde. In bijna alle gevallen zal deze derde bovendien een ‘zonnepanelen exploitant’ betreffen.¹⁰⁷ Dergelijke exploitant kan omschreven worden als een entiteit die als economische activiteit het investeren, installeren, beheren en onderhouden heeft van zonnepaneelsystemen. Deze zonnepanelenexploitanten kunnen verschillende modellen hanteren, zoals onder meer het verhuren

¹⁰² Art. 3.182, lid 1 BW.

¹⁰³ Art. 3.15 BW en art. 3.16 BW.

¹⁰⁴ Art. 3.188, lid 1 BW.

¹⁰⁵ N. CARETTE en R. BARBAIX (eds.), *Tendensen vermogensrecht 2013*, Antwerpen, Intersentia, 2013, (53) 87, nr. 43.

¹⁰⁶ *Ibid.*

¹⁰⁷ R. TIMMERMANS, “De bijdrage van appartementseigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 16-18.

van zonnepanelen aan particuliere eigenaren of het aanbieden van zonne-energiecontracten waarbij de exploitant de zonnepanelen bezit en de elektriciteit aan de particuliere eigenaar verkoopt.¹⁰⁸

39. *Technisch en financieel aspect* – De vraag rijst al snel waarom de VME aan een derde, dewelke geen eigendom of belangen in het appartementsgebouw heeft, toestemming zou verlenen om zonnepanelen te plaatsen en uit te baten. Het antwoord is voor de hand liggend, de stap om tot plaatsing van zonnepanelen over te gaan is heel laagdrempelig. Vooreerst valt in deze te wijzen op het feit dat de plaatsing door een derde geen financiële investering in hoofde van de VME of individuele appartementseigenaren vereist. De derde draagt immers de kosten van aankoop alsmede die van de installatie en onderhoud. Bovendien beschikken sommige derden – te denken valt aan de zonnepanelen exploitant - anders dan een VME of individuele appartementseigenaar, over een bijzondere mate van expertise op vlak van ontwerp, installatie, onderhoud en financieel beheer van zonne-energiesystemen. Het zijn immers net deze aspecten die vele appartementseigenaren afschrikken om zelf de stap naar zonne-energie te wagen.

Juridische constructies – Net zoals het geval is in geval van initiatief door een individuele mede-eigenaar, zal ook het initiatief door een derde speler vorm gegeven moeten worden door een juridische constructie. Immers wenst de derde de zonnepanelen te plaatsen op een onroerend goed dewelke niet het hare is. De VME zal aldus het recht aan de zonnepanelen de derde moeten verlenen opdat deze rechtsgeldig tot plaatsing van zonnepanelen op het gemene dak kan overgaan. Dit kan de VME doen door middel van verlening van een huurrecht dan wel een opstalrecht.¹⁰⁹ Daar het in het kader van haar economische belangen cruciaal is voor een derde dat zij eigenaar blijft van haar investering – namelijk de zonnepanelen en de energie die ermee wordt opgewekt – moet de geschikte juridische constructie zorgvuldig worden afgewogen. Deze afweging wordt gemaakt op basis van de doelstellingen en belangen van zowel de zonnepanelen derde als de VME.

¹⁰⁸ Ter illustratie kan de onderneming “Coopstroom” worden aangehaald. Dit is een zonnepanelenexploitant die actief investeert in hernieuwbare energie door de installatie van zonnepanelen voor groot verbruik en het leveren van groene stroom aan lage, vast prijzen.

¹⁰⁹ *Supra* nrs. 28 e.v.

Wat betreft de verlening van een exclusief gebruiksrecht aan een derde bestaat er tot op heden discussie. Immers vormt het exclusief gebruiksrecht als erfdienstbaarheid een *accessorium* bij een privaatieve kavel waardoor men ervan uitgaat dat het recht niet op zichzelf kan bestaan.¹¹⁰ Aangezien een derde niet over een privaatieve kavel in het appartementsgebouw beschikt, rijst de vraag ten dienste van welke kavel de erfdienstbaarheid dan wel gevestigd dient te worden. Het Franse Hof van Cassatie ziet er alvast geen problemen in en heeft reeds geoordeeld¹¹¹ dat een exclusief gebruiksrecht kan gevestigd worden ten behoeve van een derde. De toekomst zal moeten uitwijzen of men ook in België deze zienswijze zal volgen.¹¹²

Deel 3. Plaatsing van laadpalen in of op de parking van een appartementsgebouw

40. *Wie, wat, hoe?* – Zoals reeds in de inleiding werd besproken, kennen niet enkel zonnepanelen maar ook laadpalen hun opmars binnen het appartementswezen. Bovendien en gelijklopend met de plaatsing van zonnepanelen, kunnen ook laadpalen zowel op collectief als op particulier initiatief geplaatst worden. De plaatsing door derde spelers is het kader van laadpalen niet van toepassing en zal bijgevolg dan ook niet besproken worden.

3.1. Collectieve plaatsing van laadpalen in de parking van een appartementsgebouw

41. *Daden andere dan wettelijk opgelegde werken en daden die het voorlopig beheer overstijgen* – Net zoals het geval was in het kader van zonnepanelen, heeft de VME op basis van haar bevoegdheid om werken aan de gemene delen uit te voeren¹¹³ ook de mogelijkheid om over te gaan tot collectieve plaatsing van laadpalen op gemeenschappelijke delen. Te denken valt hierbij aan de plaatsing van laadpalen op de bezoekersparkeerplaatsen op een bovengrondse parking of de plaatsing van laadpalen op parkeerplaatsen in de ondergrondse parking. In dat laatste geval zal de parkeerplaats beurtelings gebruikt kunnen worden door de mede-eigenaren om hun auto op te laden. Hoewel beide opties enorm veel mogelijkheden en voordelen bieden, gaat de beslissing ertoe niet over een nacht ijs. Immers, aangezien de plaatsing van laadpalen – net zoals de plaatsing van zonnepanelen – geen wettelijke opgelegde ingreep noch een daad van voorlopig

¹¹⁰ R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 122-124, nr. 91.

¹¹¹ Cass. fr. 2 december 2009.

¹¹² R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 122-124, nr. 91.

¹¹³ *Supra* nr. 34.

beheer betreft, zal de VME moeten beslissen met een strenge meerderheidsvereiste van twee derde van de stemmen over de plaatsing van de laadpalen.¹¹⁴

42. *Verdeling van de lasten* – Wanneer men tot collectieve plaatsing van laadpalen wilt overgaan, rijst al snel de vraag wie voor de kosten van plaatsing, onderhoud en beheer moet instaan. Immers heeft niet elke bewoner toegang tot de ondergrondse parking of bezit niet elke bewoner een elektrische wagen. Art. 3.81 BW bleef in deze ongewijzigd.¹¹⁵ Dit artikel bepaalt dat de aan mede-eigendom verbonden lasten, met name kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing, worden omgeslagen naar evenredigheid van de respectieve waarde van elk privaat goed, tenzij wanneer de partijen beslissen die kosten om te slaan naar evenredigheid van het nut van deze *accessoria* voor elk van de private delen. De partijen kunnen daarnaast de waarde en het nut als criteria naar eigen inzicht ook combineren. In de praktijk wordt vaak een combinatie van beiden gehanteerd om onbillijke situaties te voorkomen. Het is immers logisch dat iemand die geen parkeerplaats of berging in de ondergrondse parking bezit niet moet bijdragen in de lasten van de parking. Daarentegen zal iemand die op de eerste verdieping woont nog altijd evenveel bijdragen in de lasten van de lift en traphallen als iemand die bij wijze van spreken op de vijftiende verdieping woont en technisch gezien dus meer elektriciteit verbruikt bij het nemen van de lift of nemen van de trap. De verdeling van de lasten behelst nooit een exacte wetenschap, het is slechts een benadering naar billijkheid.

Bovenstaand in acht genomen, kan het volgende worden opgemerkt in het kader van de lasten voor gebruik van de parking. Indien de plaatsing van laadpalen geschiedt op een bovengrondse bezoekersparking dan zal elke mede-eigenaar moeten bijdragen in de lasten verbonden aan deze plaatsing. Immers heeft elke mede-eigenaar toegang tot de parking en delen zij dus ook in het nut van de parking, los van het feit of zij al dan niet effectief gebruik maken van de parking. Wat betreft een ondergrondse parking daarentegen zullen enkel de eigenaars van een parkeerplaats, moeten instaan voor de lasten van de plaatsing van laadpalen. Immers hebben mede-eigenaars zonder dergelijke parkeerplaats vaak geen toegang met de wagen tot de parking doordat zij geen badge of sleutel in bezit hebben. Mede-eigenaars zonder toegang tot de parking zullen aldus niet

¹¹⁴ Art. 3.88, §1, 1^o, b) BW.

¹¹⁵ Art. 577-2, §9, derde lid oud BW.

moeten bijdragen in de lasten verbonden aan de parking. Voortvloeiend uit dit principe wordt er daarom ook in bijna alle gevallen een aparte VME voor de parking opgericht. Personen met een privaat deel in de parking zullen behoren tot de VME van de parking, personen die geen privaat deel in de parking bezitten zullen niet tot deze VME behoren.

43. *Kosten van laadpalen* – Eens duidelijk wordt wie in de kosten voor de laadpalen dient bij te dragen, stelt zich de vraag welk soorten kosten onderscheiden kunnen worden. Reeds eerder werd in de bespreking omtrent de collectieve plaatsing van de zonnepanelen aangegeven dat er kosten van aankoop, plaatsing en onderhoud te onderscheiden zijn. Deze drie categorieën van kosten vallen elk ten laste van de VME. Wat betreft de lasten met betrekking tot aankoop en installatie zal beroep worden gedaan op het reservekapitaal van de VME. Wat betreft kosten omtrent periodiek onderhoud zal dan weer beroep gedaan worden op het werkkapitaal van de VME.¹¹⁶

Echter, anders dan bij de bespreking van zonnepanelen – waar er energie werd opgewekt én verbruikt ten voordele van de VME – is er in het geval van laadpalen enkel sprake van verbruik ten voordele van individuele personen. De laadpaal genereert met andere woorden geen stroom en verbruikt bovendien enkel stroom ten bate van individuele mede-eigenaars en hun auto's. Hierdoor is er sprake van een vierde categorie van kosten, namelijk de verbruikskosten. Deze worden bepaald door de prijs per verbruikte kWh¹¹⁷ en variëren afhankelijk van het voertuig dat laadt, de duur van laden en het tijdstip van laden. Er is aldus een enorme differentiatie tussen het laadverbruik van de verschillende voertuigen van mede-eigenaars of bezoekers. Het is bijgevolg niet te verantwoorden dat de laadkosten gedragen zouden worden door de VME. Immers stemt het aandeel dat een individuele mede-eigenaar heeft in de parking niet noodzakelijk overeen met het verbruik van zijn of haar elektrische wagen. Ook de idee dat de VME zou moeten instaan voor de verbruikskosten van bezoekers die de laadpalen gebruiken, is ondenkbaar. In geval van collectieve plaatsing van laadpalen worden de verbruikskosten om die redenen vooralsnog afgewenteld op de individuele gebruiker van de laadpaal. In deze zijn er verschillende opties om de kosten van

¹¹⁶ *Supra* nr. 25.

¹¹⁷ Een kilowattuur (kWh) is een eenheid van energie die wordt gebruikt om elektriciteitsverbruik te meten. Eén kilowattuur komt overeen met het verbruik van één kilowatt (kW) aan vermogen gedurende één uur.

verbruik in rekening te brengen. Door middel van registratiesystemen zoals RFID-kaarten¹¹⁸, mobiele apps of bluetooth identificatie wordt het mogelijk om het verbruik van een laadpaal te koppelen aan de betreffende afnemer van de elektriciteit. Hierdoor zal het mogelijk zijn voor de VME om de verbruikte stroom door te rekenen en de kosten van verbruik bijgevolg niet ten laste van de VME te laten vallen.

Er kan aldus besloten worden dat een collectieve plaatsing van een laadpaleninfrastructuur niet automatisch een collectieve financiering van alle kosten met betrekking tot de laadinfrastructuur inhoudt.

44. *De betaler beslist* – Tot slot rijst ook de vraag wie mag mee beslissen over de plaatsing van laadpalen in of op de parking van het gebouw. In het kader van de vierde krachtlijn binnen hervorming van het appartementsrecht, namelijk ‘herbalancering van lasten voor mede-eigenaars’, werd in 2018 daarover een aanvulling aan art. 3.87, §6 BW¹¹⁹ toegevoegd. In deze bepaling werd reeds langer bevestigd dat elke mede-eigenaar in de algemene vergadering beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Echter kwam er na de hervorming nog een deel bij. Zo werd het artikel aangevuld met de bepaling die stelt dat wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, slechts deze mede-eigenaars deelnemen aan de stemming.¹²⁰ Elk van hen stemt dan met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in de voornoemde lasten. Kortom beslissen enkel degenen die de uitgaven moeten dragen mee over deze desbetreffende uitgaven in de algemene vergadering en dit in verhouding tot hun aandeel in de lasten.¹²¹ Dit principe wordt ook wel het principe van “de betaler beslist” genoemd.¹²²

¹¹⁸ Een RFID-kaart, languit een ‘Radio Frequency Identification kaart’, is een type smartcard dat gebruik maakt van draadloze communicatie via radiogolven om gegevens te verzenden en te ontvangen. Elke kaart heeft een uniek identificatienummer (ID) dat wordt gekoppeld aan een specifieke gebruiker. Het ID maakt het mogelijk om toegangscontrole uit te voeren en kan ook ingezet worden in het kader van betalingssystemen.

¹¹⁹ Art. 577-6, §6 oud BW.

¹²⁰ Te denken valt aan een gelijkvloers appartement dat geen gebruik maakt van de lift in de gemeenschappelijke delen. De eigenaar van dit appartement zal niet moeten bijdragen in de lasten van de lift maar zal langs de andere kant ook geen stemrecht meer hebben met betrekking tot beslissingen omtrent de lift.

¹²¹ *Parl.St.* 2919/001, 210-211.

¹²² V. SAGAERT, “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III*, Antwerpen, Intersentia, 2018, p. 22, nr. 42.

Toegepast op de collectieve plaatsing van laadpalen betekent dit dat enkel de personen die bijdragen in de lasten van de parking, zullen mee beslissen over het al dan niet plaatsen van de laadpalen. In de praktijk zullen dit aldus bijna altijd de leden van de VME van de parking zijn. Dergelijke regeling laat toe de belangen van elke mede-eigenaar optimaal te waarborgen en conflict te voorkomen. Immers zal iemand die geen parkeerplaats in de ondergrondse parking bezit niet snel geneigd zijn om te stemmen voor de collectieve plaatsing van laadpalen aangezien deze plaatsing voor hemzelf geen voordeel maar enkel nadeel inhoudt. Het is aldus logisch dat deze personen van de stemming worden weerhouden.

3.2. Particuliere plaatsing van laadpalen in de parking van een appartementsgebouw

45. *Het unilaterale veranderingsrecht met betrekking tot de gemene delen* – Naast de mogelijkheid tot collectieve plaatsing van laadpalen is er ook de mogelijkheid tot individuele plaatsing door een of meerdere mede-eigenaars. Hierbij valt op te merken dat een appartementseigenaar – zoals reeds eerder besproken - het exclusieve eigendomsrecht over zijn privatieve kavel maar slechts een onverdeeld aandeel in mede-eigendom met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.¹²³ Bijgevolg heeft de eigenaar toestemming nodig wanneer hij veranderingen – zoals onder meer het plaatsen van zonnepanelen op het dak – wil aanbrengen aan de gemene delen. Evenwel is dergelijke toestemming soms moeilijk te verkrijgen waardoor appartementen een verhoogde kans hebben om achterop te hinken inzake modernisering van infrastructuur in vergelijking met bijvoorbeeld huizen.¹²⁴

Om appartementseigenaren alsnog een vlotte toegang te geven tot moderne energie en communicatiemiddelen voerde de Belgische wetgever in 2018 daarom een nieuwe bepaling in die stipuleert dat individuele mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het wettelijke en kosteloze recht hebben om kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten in of op de gemene delen aan te leggen, te onderhouden en te hernieuwen, in de mate dat deze werken tot doel hebben om de infrastructuur voor de eigenaar of eigenaars en gebruikers van de betrokken private delen op het vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren en in de mate dat de andere

¹²³ *Supra* nrs. 20 e.v.

¹²⁴ *Par. St.* Kamer 2017-2018, nr. 2919/6, 12.

individuele mede-eigenaars of, in voorkomend geval, de vereniging van mede-eigenaars, hiervan geen financiële lasten moeten dragen.¹²⁵ De mede-eigenaar heeft met andere woorden geen toestemming meer nodig van de VME om over tot het uitvoeren van bepaalde werken in of op de gemeenschappelijke delen.¹²⁶ Deze bepaling houdt een ingrijpende hervorming in ten opzichte van het oude appartementsrecht en kan beschouwd worden als de verlening van een ‘unilateraal veranderingsrecht met betrekking tot de gemene delen’.¹²⁷

46. Kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten – Het spreekt voor zich dat het toepassingsgebied van bovenstaande bepaling beperkt is. De Belgische wetgever heeft immers niet de bedoeling gehad een ‘doos van Pandora’ te openen en allerhande werken toe te staan op de gemeenschappelijke delen. Onder het begrip kabel kan daarom een geïsoleerde draadvormige elektrische geleider bedoeld voor het transport van elektrische energie of elektrische signalen worden verstaan. Het begrip leiding duidt dan weer op een buis waardoor water, gas, lucht of elektriciteit (-s signalen) kunnen worden door geleid. Daarnaast verduidelijkt de zinsnede “vlak van energie, water of telecommunicatie te optimaliseren” uit het desbetreffende artikel dat de leidingen en kabels ook wel degelijk bestemd moeten zijn voor het transport van energie, water of telecommunicatie. Echter bestaat er meer onduidelijkheid over de inhoud en omvang van het begrip “bijhorende faciliteiten”. Hoewel de Raad van State hier uitdrukkelijk om verzocht had, heeft de wetgever in deze niet gekozen voor een definiëring van het begrip.¹²⁸ Aanvaard wordt echter dat de term wordt gebruikt zoals in de betekenis van de wet van 13 mei 2005 betreffende elektronische communicatie¹²⁹ waar bijhorende faciliteiten worden omschreven als “bijhorende fysieke infrastructuren en andere faciliteiten of elementen die het aanbieden van diensten via dat netwerk of die dienst mogelijk maken of ondersteunen”.¹³⁰ Het gaat met andere woorden om hulpstukken, installaties, voorzieningen en werken die gekoppeld moeten worden aan de kabel- en

¹²⁵ Art. 3.82, §2 BW (voorheen art. 577-2, §10, tweede lid Oud BW)

¹²⁶ V. SAGAERT, “Appartementsrecht en nutsleidingen: de nieuwigheden na de hervorming van 2018”, in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 211, nr. 1.

¹²⁷ R. TIMMERMANS, “Kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op gemene delen: het nieuwe labyrint van de appartementseigendom”, *T.App.* 2018, afl. 3, 17-25.

¹²⁸ Advies van de Raad van State bij het wetsontwerp van 5 februari 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en houdende wijziging van het Gerechtelijk Wetboek met het oog op de bevordering van alternatieve vormen van geschillenoplossing, Parl.St. Kamer 2017-18, nr. 2919/001, 537.

¹²⁹ Wet betreffende de elektronische communicatie, BS 20 juni 2005.

¹³⁰ Art. 2,17° wet betreffende de elektronische communicatie.

leidinginfrastructuur teneinde deze functioneel te maken.¹³¹ Rechtsleer geeft aan dat het onder meer kan gaan om masten, kabelgoten of een meterkast om verbruik te registreren.¹³²

Bovenstaande wettelijke en technische omschrijving in acht genomen, valt de plaatsing van een laadpaalinfrastructuur onder het unilateraal veranderingsrecht dat verankerd werd in art. 3.82, §2 BW. Dat de werken omtrent laadpalen onder het toepassingsgebied van de nieuwe bepaling vallen, blijkt bovendien ook uit de voorbereidende parlementaire werken waar de wetgever zelf het laadpunt voor elektrische wagens aanhaalt als voorbeeld van een bijhorende faciliteit.¹³³ Daarnaast valt uit de hoorzitting in de Commissie voor de Justitie van de Kamer af te leiden dat het unilateraal veranderingsrecht specifiek werd ingevoerd ten gevolge van lobbywerk door de elektrische autosector.¹³⁴ Er is aldus geen ruimte voor discussie, de individuele mede-eigenaar heeft het recht om een laadinfrastructuur te plaatsen in de gemene delen van een appartementsgebouw aangezien laadinfrastructuur onder de bepaling van het unilateraal veranderingsrecht valt.

47. Bijkomende voorwaarden – Waar artikel 3.82, §2, lid 1 BW een unilateraal veranderingsrecht inbouwt voor mede-eigenaars die een laadinfrastructuur wensen aan te leggen, kan dit recht echter niet zonder meer worden uitgeoefend en dient een zogenaamde ‘notificatieprocedure’ in acht genomen te worden. Deze procedure wordt omschreven in §2, lid 2 van datzelfde artikel en bepaalt dat indien de mede-eigenaar gebruik wenst te maken van zijn unilateraal veranderingsrecht hij daartoe minstens twee maanden voorafgaand aan de aanvang van de werken aan alle andere mede-eigenaars of, indien er een syndicus is, aan deze laatste per aangetekende zending waarin het adres van de afzender is vermeld, een beschrijving van de voorgenomen werken en een rechtvaardiging van de optimalisatie van de voorgenomen infrastructuur dient te verstrekken.¹³⁵ De mede-eigenaar in kwestie is met andere woorden

¹³¹ R. TIMMERMANS, “Kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op gemene delen: het nieuwe labyrint van de appartementseigendom”, *T.App.* 2018, afl. 3, 17-25.

¹³² *Ibid.*

¹³³ *Parl.St.* Kamer 2017-2018, nr. 2919/1, 198.

¹³⁴ Verslag eerste lezing namens de Commissie voor de Justitie van de Kamer, uitgebracht door mevrouw OZLEM OZEN, *Parl.St.* Kamer 2017-18, nr. 2919 van 9 mei 2018, Memorie van Toelichting, 197, in fine.

¹³⁵ Art. 3.82, §2, lid 2 BW.

verplicht om zijn wens tot plaatsing van de laadinfrastructuur kenbaar te maken aan de andere mede-eigenaren.

Daarnaast dient degene die zich beroept op het unilateraal veranderingsrecht de werken uit te voeren op een wijze dewelke de minste hinder veroorzaakt aan de andere bewoners. De mede-eigenaars, de bewoners of, indien er een syndicus is deze laatste, kunnen te allen tijde de werken opvolgen en hierover informatie opvragen bij de betrokken mede-eigenaar.¹³⁶

48. *Financieel en technisch aspect* – Net zoals bij het particulier initiatief in het kader van zonnepanelen het geval was, geldt ook bij de plaatsing van laadpalen dat particulier initiatief leidt tot particuliere financiering.¹³⁷ Het is met andere woorden de individuele mede-eigenaar die moet instaan voor de kosten van aankoop, plaatsing, onderhoud en gebruik van de laadinfrastructuur. Wat betreft het gebruik kan worden gewezen op de verschillende mogelijkheden die reeds eerder werden aangehaald.¹³⁸ Zo is het mogelijk om in individuele tussenteller te plaatsen die toelaat dat de verbruikskosten rechtstreeks worden aangerekend aan de individuele mede-eigenaar. Langs de andere kant is een aansluiting op de gemeenschappelijk teller mogelijk mits installatie van een registratie systeem dewelke aan de VME toelaat de kosten door te rekenen aan de desbetreffende mede-eigenaar.

49. *Ook een unilateraal veranderingsrecht voor zonnepanelen?* – Volgens een logische, en niet onterechte, redenering zou men ervan kunnen uitgaan dat de plaatsing van zonnepanelen ook onder dit veranderingsrecht valt. Deze infrastructuur voldoet immers aan de omschrijving voor transport van energie en bijhorende faciliteiten en leunt dicht aan bij het actuele debat rond laadpalen. Echter heeft de wetgever ervoor gekozen om zonnepanelen expliciet uit te sluiten van de regeling omtrent het unilateraal veranderingsrecht.¹³⁹ Reden hiertoe is dat de installatie van zonnepanelen niet alleen nadeel kan toebrengen aan het gebruik van de gemene delen, maar ook een voordeel teweeg brengt dat aan de mede-eigendom moet toekomen.¹⁴⁰ Puur op basis van haar

¹³⁶ Art; 3.82, §2 *in fine* BW.

¹³⁷ X, “Dossier ‘Laadpalen in mede-eigendom: veiligheid primeert!’”, *Property Today* 2022, afl. 9, 8.

¹³⁸ *Supra* nr. 43.

¹³⁹ *Parl.St.* Kamer 2017-2018, nr. 2919/1, 198.

¹⁴⁰ MvT, o.c., 198, al. 2.

technische eigenschappen – namelijk verbruik én opwekking van energie – dient de zonnepaneel aldus onderscheiden te worden van de laadinstallatie dewelke enkel verbruik als eigenschap heeft.

TITEL 3. DE GOEDERENRECHTELIJKE EN VERBINTENISRECHTELIJKE OBSTAKELS BIJ ZONNEPANELEN EN LAADPALEN

50. *Theorie en praktijk hand in hand* – Boven besproken juridisch scala aan mogelijkheden tot plaatsing van zonnepanelen en laadpalen laat een vooruitstrevende VME, mede-eigenaar of derde haast wegdromen. Immers zijn er verschillende juridische constructies om tot plaatsing over te gaan en lijkt de weg tot innovatie haast volledig open te liggen. De realiteit blijkt echter helaas vaak anders te zijn. Het theoretisch veld loskoppelen van het praktijkveld is daarom in de eerste plaats niet mogelijk maar in de tweede plaats ook niet opportuun. Dit onderzoek heeft namelijk tot doel om een bruikbare houvast te bieden voor de stand van zaken inzake goederenrechtelijke en verbintenrechtelijke obstakels bij de plaatsing van zonnepanelen en laadpalen. De bespreking die hieronder volgt zal om die reden een combinatie van juridische beschouwingen en inzichten die in de praktijk werden verworven, zijn. Dergelijke inzichten werden onder meer verworven door middel van verschillende interviews met syndici en aanwezigheid op verschillende algemene vergaderingen. Vooreerst zullen zowel de goederenrechtelijke als verbintenrechtelijke obstakels met betrekking tot zonnepanelen worden besproken. Daarna volgt eenzelfde bespreking maar dan met betrekking tot laadinfrastructuur.

Deel 1. De goederenrechtelijke obstakels bij de plaatsing van zonnepanelen

1.1. Gemeenschappelijke obstakels inzake de plaatsing van zonnepanelen

1.1.1. *Stemming op de Algemene vergadering*

51. *De stemming, een obstakel op zich* – Een eerste goederenrechtelijke obstakel inzake de plaatsing van zonnepanelen maak zich kenbaar nog voor er zelfs maar tot de plaatsing wordt besloten, namelijk de stemming in de algemene vergadering *an sich*. Immers is zowel in het geval van een collectieve plaatsing als in het geval van een particuliere plaatsing een stemming door de algemene vergadering vereist waarbij telkenmale de vereiste meerderheid behaald moet worden.

In het geval van collectief initiatief zal dit zoals reeds eerder besproken een meerderheid van twee derde van de stemmen betreffen, in het geval van particulier initiatief zal de meerderheid oftewel twee derde van de stemmen bedragen oftewel vier vijfde van de stemmen.

52. *Collectieve plaatsing* – Wat betreft de collectieve plaatsing van zonnepanelen kan worden opgemerkt dat de stap voor de VME om deze zonnepanelen te plaatsen vooralsnog zeer groot is. Immers zijn er veel eigenaren die worden afgeschrikt door een grote investering die de plaatsing van zonnepanelen impliceert en is men niet zeker of ‘het sop de kolen wel waard is’. Namelijk zijn de prijzen van energie onzeker, hetgeen weerslag heeft op het rendement dat de investering met zich meebrengt. Deze onzekerheid dient in samenhang gezien te worden met het elektriciteitsverbruik van de algemene delen. Immers zijn de uitgaven van elektriciteit vaak niet de grootste kost in een gebouw en zijn het eerder de kosten van onderhoud van de delen en het van de syndicusdiensten die een groot aandeel in de uitgaven van de VME behelzen. Een mede-eigenaar gaat zich bijgevolg al snel afvragen of de investering in zonnepanelen wel de moeite waard is en hoelang het duurt vooraleer de investering effectief begint te renderen. De terugverdientijd kan immers jaren tot tientallen jaren duren¹⁴¹ en het is net dat lange termijn aspect van de investering dat vele mede-eigenaren afschrikt. Hierdoor wordt de reeds eerder besproken meerderheid van twee derde van de stemmen vaak niet behaald.

Daarnaast zijn er ook technische zaken die het behalen van een meerderheid bemoeilijken. Zo hebben veel appartementsgebouwen een licht tot zwaar verouderd dak hetwelk in de nabije toekomst moet gerenoveerd worden om aan de huidige woningkwaliteitsnormen te blijven voldoen.¹⁴² Bijgevolg wensen vele VME’s eerst over te gaan tot de vernieuwing van het dak, hetgeen al een beduidende investering is, alvorens het plaatsen van zonnepanelen zelfs maar te overwegen. Het heeft immers geen zin om zonnepanelen te plaatsen op een dak dat na een aantal jaar toch vervangen dient te worden, dit zou namelijk aanzienlijke kosten met zich meebrengen aangezien de zonnepanelen eerste verwijderd en daarna terug geplaatst dienen te worden. Bovendien moet het dak ook draagkrachtig in staat zijn om de zonnepanelen op te vestigen. Bij

¹⁴¹ R. X., “Terugverdientijd zonnepanelen”, <https://www.zonnepanelen-info.be/zonnepanelen-2/rekenhulp-terugverdientijd/> (consultatie 5 april 2024).

¹⁴² R. TIMMERMANS, “Het verval, de renovatie, de sloop en de wederopbouw van een appartementsgebouw”, *T.App.* 2010, afl. 1, 9.

verouderde daken zal deze draagkracht bepaald moeten worden door middel van een bijkomende studie, hetgeen ook weer extra kosten met zich meebrengt. Bovenstaande financiële en technische aspecten doen besluiten dat de plaatsing van zonnepanelen vaak niet de eerste prioriteit lijkt te zijn in duurzaamheidswerken in appartementsgebouwen. Het behalen van de tweederdemeerderheid blijkt in de praktijk dan ook een eerste grote hindernis in de aanloop naar plaatsing van zonnepanelen te zijn.

53. *Particuliere plaatsing* – Ook in geval van plaatsing door een particulier (i.e. een mede-eigenaar of een derde) levert de stemming in de algemene vergadering een eerste struikelblok op. Vooreerst is het geen evidentie voor de VME om het gebruik van haar dak zomaar af te staan aan een particulier. Hoewel er in vele gevallen nog geen plannen voor collectieve plaatsing op tafel liggen, doet een particulier initiatief namelijk vaak de gemoederen oplaaien. Immers heeft de VME ten gevolge van een particuliere plaatsing vaak zelf niet meer de mogelijkheid om op een later tijdstip zonnepanelen te plaatsen, of dit althans niet in de nabije toekomst. Het is net het wegvallen van dergelijk mogelijkheid die voor vele mede-eigenaren een afschrikwekkend effect heeft.

1.1.2. Hoeveelheid ruimtegebruik van het gemene dak

54. *Plaats is en blijft nu eenmaal beperkt* – Indien de VME toch zou overwegen om toestemming te geven voor het gebruik van het dak voor de plaatsing van zonnepanelen werpt zich bovendien al snel een tweede belangrijk twistpunt op, namelijk op welk deel van het dak de zonnepanelen geplaatst mogen worden. Immers zorgt het ruimtegebruik van een mede-eigenaar ervoor dat er minder plaats is op het dak voor andere mede-eigenaren of de VME die in de toekomst ook zonnepanelen wensen te leggen. Hoe bepaal je dan wie hoeveel plaats krijgt? Feitelijke gegevens tonen aan dat de grootte van een standaardzonnepaneel momenteel 1,65 m² bedraagt.¹⁴³ In acht genomen dat er minimum vijf zonnepanelen per appartement vereist zijn om de investering van een appartementseigenaar ietwat rendabel te maken, houdt dit in dat er appartementseigenaar minimum een dakoppervlakte van 8, 25 m² nodig heeft voor de plaatsing van zonnepanelen. Niet elk dak biedt voldoende oppervlakte om aan elke mede-eigenaar deze

¹⁴³ SOLVARI, “Afmetingen zonnepanelen”, <https://www.zonnepanelen.net/afmeting/> (consultatie 5 april 2024).

minimumruimte te kunnen voorzien, laat staan om daarnaast nog eens zonnepanelen ten voordele van de VME te plaatsen.

55. *Een mogelijke oplossing* – Inzichten uit de praktijk leren ons dat indien een mede-eigenaar de plaatsing van particuliere zonnepanelen ter stemming voorlegt, de syndicus er goed aan doet om met een algemeen plan op te komen. Hiermee wordt bedoeld dat de syndicus, eventueel in overleg met een werkgroep of de raad van mede-eigendom, een plan uitwerkt waarbij elke mede-eigenaar preventief plaatsgebruik toegekend krijgt op het dak van een appartementsgebouw. Uiteraard is dit enkel mogelijk in gevallen waar het dak over voldoende ruimte beschikt om aan elk van de eigenaren een minimum oppervlakte voor de plaatsing van zonnepanelen te bieden. Indien dit het geval is, kan de syndicus voorstellen dat de VME aan elk van de eigenaren een preventief gebruiksrecht toe kent op een bepaald stukje van het dak. Zoals reeds eerder besproken kan dergelijk recht de vorm van een huurrecht, exclusief gebruiksrecht of opstalrecht aannemen. De syndicus zal dit voorstel op de agenda van de algemene vergadering dienen te plaatsen waarbij de meerderheid van stemmen afhangt van de juridische constructie – respectievelijk huurrecht, exclusief gebruiksrecht of opstalrecht - die deel uitmaakt van het voorstel. Deze methode reikt een zeer galante oplossing aan alle mede-eigenaren aan en verhoogt de kans op slagen van de stemming omtrent een particuliere plaatsing. Immers is volgens deze werkwijze elke mede-eigenaar zeker van zijn of haar mogelijkheid om op een later tijdstip zonnepanelen op het dak te kunnen plaatsen en is er sprake van een eerlijke balans tussen de verschillende eigenaren, hetgeen toekomstige conflicten voorkomt.

56. *Ruimtegebruik door een zonnepanelen exploitant* - Wat betreft de plaatsing van zonnepanelen door een derde valt dan weer op te merken dat de vraag rond de hoeveelheid ruimtegebruik op het dak zich minder snel zal stellen. De derde streeft immers in vele gevallen een winst oogmerk na – te denken valt onder meer aan de zonnepanelen exploitant - en zal vaak het hele beschikbare gedeelte van het dak willen innemen voor gebruik. Voor slechts een gedeelte van het dak (of gewoonweg een klein dak) zal een derde veel minder snel interesse tonen. Het is met andere woorden een soort van ‘alles of niets verhaal’.

1.2. Obstakels eigen aan particuliere plaatsing van zonnepanelen

1.2.1. Vestiging van bijkomende erfdienstbaarheden

57. *Functioneel maken van gebruiksrecht op het dak* – Indien een VME toestemming verleent aan een mede-eigenaar of derde om zonnepanelen te plaatsen op het dak van een appartementsgebouw, volstaat deze toestemming *an sich* in sommige gevallen echter niet om de installatie functioneel te maken.¹⁴⁴ Immers heeft een particulier na het plaatsen van de zonnepanelen nog steeds toegang tot de zonnepanelen nodig om deze effectief te kunnen uitbaten en onderhouden. Bovendien mag de zonnepaneleninstallatie ook niet gehinderd worden door het handelen van een andere eigenaar of de VME. Om dergelijke waarborgen te stellen voor de particulier kan het voorkomen dat bijkomende erfdienstbaarheden dienen te worden gevestigd.¹⁴⁵

58. *Exclusief gebruiksrecht en opstalrecht* – Artikel 3.116, lid 1 BW bepaalt dat erfdienstbaarheden worden gevestigd bij wet of door menselijk handelen. Het tweede lid van datzelfde artikel voegt daaraan toe dat een titularis van een zakelijk gebruiksrecht op een onroerend goed op grond van de wet van alle erfdienstbaarheden geniet die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn recht op het bezwaarde onroerend goed.¹⁴⁶ Met andere woorden worden er van rechtswege accessoire erfdienstbaarheden gevestigd op een onroerend goed indien deze noodzakelijk zijn voor de uitoefening van een zakelijk gebruiksrecht op dat onroerend goed. In het licht van het gesloten stelsel van zakelijke rechten, kunnen als deze zakelijke gebruiksrecht worden beschouwd: erfdienstbaarheden, het recht van vruchtgebruik, erfpacht en opstal behoren tot de zakelijke gebruiksrechten.¹⁴⁷

Toegepast op het scala aan juridische constructies voor particuliere plaatsing van zonnepanelen op een gemeen dak zullen aldus de vestiging van een exclusief gebruiksrecht of een opstalrecht accessoire erfdienstbaarheden tot gevolg hebben. Er dienen met betrekking tot deze rechten bijgevolg geen bijkomende erfdienstbaarheden gevestigd te worden om het zakelijk gebruiksrecht

¹⁴⁴ R. TIMMERMANS, “De bijdrage van appartementseigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 18.

¹⁴⁵ J. KOKELENBERG, “De privaatrechtelijke erfdienstbaarheden”, *TPR* 1983, nr. 89, 91; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021, 668.

¹⁴⁶ Art. 3.116, lid 2 BW.

¹⁴⁷ Art. 3.3, lid 3 BW.

functioneel te maken. Een mede-eigenaar die het opstalrecht, dan wel exclusief gebruiksrecht, verleend krijgt, heeft aldus vrije toegang tot zijn zonnepanelen infrastructuur en mag het nodige doen om deze infrastructuur te behouden en te beheren. Bovendien wordt dergelijke regel nog eens extra benadrukt wat betreft het exclusief gebruiksrecht. Art. 3.121, lid 1 BW bepaalt immers dat de titularis van een erfdienstbaarheid – een exclusief gebruiksrecht wordt als erfdienstbaarheid beschouwd¹⁴⁸ - alle werkzaamheden en bouwwerken mag uitvoeren die nodig zijn voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid en voor het behoud ervan. Deze bepaling is een weerspiegeling van de gedachte die de wetgever bij het opstellen van de wet had, namelijk “wie een vergaande bevoegdheid mag uitoefenen, mag ook een minder vergaande bevoegdheid uitoefenen”.¹⁴⁹

59. *Huurrecht* – Bovenstaande uiteenzetting in acht genomen, doet besluiten dat de vestiging van een huurrecht op het gemene dak geen accessoire erfdienstbaarheden teweeg brengt. Immers wordt huur beschouwd als een persoonlijk gebruiksrecht en niet als een zakelijk gebruiksrecht waardoor de bepaling uit art. 3.116, lid BW niet van toepassing is op huur. Bijgevolg zullen enkele bijkomende erfdienstbaarheden door menselijk handelen gevestigd dienen te worden.¹⁵⁰ Dergelijk vestiging door menselijk handelen heeft een enorm brede draagwijdte en laat toe om eender welke erfdienstbaarheid te vestigen.¹⁵¹ De partijen hebben met andere woorden de volledige vrijheid om inhoudelijke bepalingen of voorwaarden aan een bepaalde erfdienstbaarheid te stellen. Een enige vanzelfsprekende vereiste is uiteraard dat de gecreëerde erfdienstbaarheid de openbare orde niet schaadt.¹⁵²

Een eerste aangewezen bijkomende erfdienstbaarheid in het kader van de plaatsing van zonnepanelen is de erfdienstbaarheid van ‘recht van doorgang’.¹⁵³ Deze erfdienstbaarheid verleent de eigenaar van de zonnepanelen of zijn aangestelde vrije toegang naar de zonnepanelen infrastructuur. Door deze toegang stelt de eigenaar in de mogelijkheid om de installatie en alle

¹⁴⁸ *Supra* nr. 31.

¹⁴⁹ Toelichting bij het wetsvoorstel houdende invoeging van Boek 3 “Goederen” in het nieuw Burgerlijk Wetboek, *Parl. St.* Kamer 2019, nr. 55-173/1, 224.

¹⁵⁰ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2020, 152.

¹⁵¹ J. KOKELENBERG, “De privaatrechtelijke erfdienstbaarheden”, *TPR* 1983, nr. 89, 109.

¹⁵² K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS en A. -L. VERBEKE (eds.), *Handboek Bouwrecht* (derde editie), Mortsel, Intersentia, 2022, 556.

¹⁵³ N. CARETTE en R. JANSEN, *Handboek goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 652.

bijhorende kabels en leidingen te gebruiken, te onderhouden en eventueel te verwijderen of vernieuwen. Daarnaast dient er in het kader van zonnepanelen nog een tweede bijkomende erfdienstbaarheid gevestigd te worden, namelijk deze van *non-aedificandi*.¹⁵⁴ Deze erfdienstbaarheid houdt in dat de titularis van het lijdend erf niet, of slechts in beperkte mate, gebouwen of beplanting op het lijdende erf mag oprichten.¹⁵⁵ In het kader van zonnepanelen zal dergelijk beperking vooral de hoogte en afstand van bebouwingen en beplantingen betreffen. Immers kunnen dergelijke inrichtingen hinder veroorzaken aan de werking en het onderhoud van een zonnepaneleninstallatie.¹⁵⁶ Vooreerst bestaat het risico dat het zonlicht gehinderd wordt waardoor de installatie minder stroom zal genereren. Daarnaast kunnen bepaalde beplantingen een film van plantenresten op het oppervlak van de zonnepanelen achterlaten waardoor deze vaker en/of intensiever onderhouden dienen te worden.

1.2.2. Duurzaamheidswerken in geval van huur

60. *Tegenstrijdige wensen of belangen* – Nog een obstakel rijst wanneer het niet de eigenaar zelf is die het appartement bewoont maar wel een huurder. Immers zullen de belangen en prioriteiten van een eigenaar in sommige gevallen niet overeenkomen met die van een huurder van een appartement. Te denken valt aan de situaties waarin de huurder werken wenst uit te voeren die zijn levenscomfort verbeteren en/of levenskost verlagen terwijl de eigenaar deze werken liever niet uitvoert omdat ze in vele gevallen een grote investering behelzen en het rendement niet aanzienlijk of onmiddellijk is.¹⁵⁷ Toegepast op de situatie van zonnepanelen op het gemene dak van een appartementsgebouw moeten we ons aldus de vraag stellen wat er gebeurt indien huurder en verhuurder (lees: eigenaar) verschillende visies over de plaatsing van een installatie hebben. Zo is het belangrijk om te weten of de huurder toestemming van de verhuurder nodig heeft om tot de plaatsing van de zonnepanelen over te gaan en of de huurder de verhuurder kan dwingen tot dergelijke plaatsing. Deze dynamiek zal overigens ook invloed hebben op de stemming binnen de algemene vergadering.

¹⁵⁴ R. TIMMERMANS, “De bijdrage van appartementseigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 16-18.

¹⁵⁵ V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen voor Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021, 677.

¹⁵⁶ TIMMERMANS, “De bijdrage van appartementseigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 18.

¹⁵⁷ R. TIMMERMANS, Het dilemma tussen het afdwingen van energieneutraal makende werken aan de huurwoning en een huurprijsverhoging”, *Huur* 2018, afl.1, 3-8.

61. *Relatie tussen de huurder en de verhuurder* – Idealiter wijzen de neuzen van een huurder en verhuurder aangaande een initiatief tot de plaatsing van zonnepanelen in dezelfde richting. Niet alleen biedt dit de mogelijkheid om de kosten met betrekking tot de plaatsing te verdelen, het komt daarnaast ook de verstandhouding tussen de partijen ten goede wanneer er sprake is van eensgezindheid. Indien er overeenstemming is over de uit te voeren werken dan kan de regeling hierover op verschillende manier vorm gegeven worden. Te denken valt onder meer aan de mogelijkheid tot het sluiten van een *sui generis* verduurzamingshuurovereenkomst of een renovatiehuurovereenkomst.¹⁵⁸ Daar dergelijke mogelijkheden buiten het bestek van dit onderzoek liggen zal hier echter verder niet op worden ingegaan.

Wanneer daarentegen er geen overeenstemming wordt bereikt met betrekking tot de plaatsing en de eventueel daaraan verbonden lasten kan een huurder in principe ook op eigen initiatief en kosten over gaan tot wijzigingen aan een woning. De huurder mag immers volgens de algemene regeling werken uitvoeren mits deze de bestemming en structuur van een woning niet wijzigen en tot zover de woning bij het einde van de huurovereenkomst hersteld wordt in de staat waarin deze werd ontvangen. Hieruit volgt dat een huurder in beginsel geen toestemming van de verhuurder nodig heeft om zonnepanelen aan te brengen op een huurwoning.¹⁵⁹ Echter dient in het kader van appartementshuur in beschouwing te worden genomen dat de huur slechts betrekking heeft op de privaatieve kavel en het dak zich in verdeelde mede-eigendom bevindt waardoor toestemming van de algemene vergadering noodzakelijk is indien men gemene delen in privaatief gebruik wil nemen. Eerder dan het standpunt van de verhuurder, is het standpunt van de vergadering aldus cruciaal om tot de plaatsing van een zonnepanelen installatie te kunne overgaan.

62. *Positie van de huurder ten opzichte van de algemene vergadering* – Zoals reeds eerder besproken kan een particulier – en bijgevolg huurder - niet zonder meer tot de plaatsing van zonnepanelen op het gemene dak overgaan, goedkeuring met de vereiste meerderheid door de algemene vergadering is een noodzaak. Hier wringt echter, nog meer dan bij plaatsing door een mede-eigenaar, het schoentje. Als orgaan van de VME bestaat de algemene vergadering immers

¹⁵⁸ Art. 13 Vlaams Woninghuurdecreet.

¹⁵⁹ R. TIMMERMANS, “Kan de huurder in beweging komen tegen de verhuurder om van hem verduurzamingswerken aan de huurwoning af te dwingen?” , *Tijdschrift Huur* 2022, afl. 2, 83-84.

slechts uit eigenaars van een privatieve kavel.¹⁶⁰ Iedere eigenaar van een kavel is met andere woorden lid van de algemene vergadering en neemt zelf of via een aangestelde vertegenwoordiger lid aan de beraadslagingen binnen de vergadering. Een huurder, dewelke vanzelfsprekend niet de hoedanigheid van eigenaar heeft, bevindt zich aldus niet in de mogelijkheid om deel te nemen aan de beraadslaging binnen de algemene vergadering tenzij hij een volmacht verkrijgt van de verhuurder om deel te nemen aan deze vergadering. De kans bestaat aldus dat de belangen van een huurder in mindere mate of zelfs helemaal niet aan bod komen binnen de algemene vergadering.

Een huurder kan als echter als derde nog steeds een vraag aan de VME richten om toestemming te verkrijgen om zonnepanelen op het dak te plaatsen – net zoals ook een zonnepanelen exploitant dit kan – maar dit is geen evidentie. Immers valt te wijzen op het feit dat indien huurder en verhuurder het niet eens zijn over de plaatsing, de verhuurder natuurlijkerwijs het voorstel van de huurder zal afketsen indien dit als agendapunt op een vergadering zou voorkomen. Daarnaast kan de eigenaar ook de andere mede-eigenaren beïnvloeden om tegen het voorstel te stemmen. Immers zal de VME nooit geneigd zijn om voor de particuliere plaatsing te stemmen indien zij weten dat de eigenaar van de desbetreffende privatieve kavel zelf niet akkoord is met de plaatsing. Het aldus voor een huurder haast onmogelijk om een zonnepanelen installatie te verkrijgen op het gemene dak zonder medewerking van de verhuurder.

63. *Een stok achter de deur* – Bovenstaand aangehaald gebrek aan representatie van de huurder binnen de algemene vergadering en de negatieve gevolgen voor de belangen van de huurder die dit met zich kan meebrengen, zorgt voor een verhoogde kans op onbillijke beslissingen en situaties. Om dergelijke situaties enigszins te voorkomen heeft de wetgever echter een waarborg ingebouwd waarmee de huurder zijn belangen alsnog kan verdedigen. In Boek 3 BW bepaalt deze ‘stok achter de deur’ dat ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de rechter om vernietiging of wijziging kan verzoeken van elke bepaling van het reglement van interne orde of van elke onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht en op voorwaarde dat deze aan hem een persoonlijk nadeel berokkent.¹⁶¹

¹⁶⁰ Art. 3.87 BW.

¹⁶¹ Art. 3.93, §5, lid 5 BW.

De huurder beschikt met andere woorden over een vorderingsrecht ten aanzien van de algemene vergadering om bepaalde beslissingen te laten wijzigen of nietig te laten verklaren indien hiertoe de vereiste gronden bestaan.

Aangaande de plaatsing van zonnepanelen valt hierover op te merken dat dergelijke vordering vooralsnog een geringe kans op slagen heeft. Immers staat het vrij aan de VME om al dan niet een gebruiksrecht op haar gemene delen te verlenen en kan een weigering moeilijk als onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig aanzien worden. Tot nog toe is er immers geen wetgevend kader hetwelk de plaatsing van zonnepanelen verplicht en dit al zeker niet op individueel niveau met betrekking tot de gemene delen van een appartementsgebouw. Wanneer daarentegen een duurzaamheidsregel wordt afgekeurd die bijvoorbeeld kadert in de woningkwaliteitsnormen zal een vordering namens de huurder al veel sneller een kans op slagen hebben. Ter illustratie valt te denken aan een voorstel tot dakisolatie dat wordt afgewezen door de algemene vergadering.¹⁶² Indien de isolatie betrekking heeft op een wettelijke of decretale verplichting dan heeft de huurder een legitiem middel om het besluit van de algemene vergadering aan te vechten en de wijziging, dan wel de vernietiging van de beslissing te vragen aan de rechter.

Bovenstaande uiteenzetting in acht genomen kan men concluderen dat de huurder in principe geen toestemming nodig heeft van de verhuurder nodig om tot de plaatsing van zonnepanelen over te gaan.¹⁶³ Echter dient dit principe in het geval van appartementsmede-eigendom genuanceerd te worden. De huurder heeft immers toestemming nodig van de algemene vergadering om de zonnepanelen op het gemene dak te kunnen plaatsen en de verhuurder kan hieromtrent een invloed uitoefenen binnen de algemene vergadering. De kans dat een voorstel tot plaatsing van zonnepanelen zonder de steun van de desbetreffende verhuurder wordt goedgekeurd is aldus bijzonder klein.¹⁶⁴ Bovendien behoort de particuliere plaatsing van zonnepanelen op een gemeen

¹⁶² R. TIMMERMANS, “Kan de huurder in beweging komen tegen de verhuurder om van hem verduurzamingswerken aan de huurwoning af te dwingen?”, *Tijdschrift Huur* 2022, afl. 2, 83-84.

¹⁶³ R. TIMMERMANS, “Kan de huurder in beweging komen tegen de verhuurder om van hem verduurzamingswerken aan de huurwoning af te dwingen?”, *Tijdschrift Huur* 2022, afl. 2, 83-84.

¹⁶⁴ Tijdens een van de interviews die in het kader van dit onderzoek werd afgenomen werd hierover het volgende opgemerkt door een syndicus: “Wij zien dat het momenteel heel moeilijk is om een vraag van een mede-eigenaar tot individuele plaatsing door de stemming van de algemene vergadering te krijgen. Ik kan me eerlijk gezegd niet voorstellen dat indien zo een vraag dan nog eens van een huurder uitgaat en de verhuurder er zelf niet mee akkoord is, er kans op slagen is bij de stemming.”

dak vooralsnog niet tot de wettelijke opgelegde werken waardoor het zeer moeilijk is voor een verhuurder om zijn belangen te verdedigen voor een rechter. In de praktijk zal de huurder van een appartement aldus de principiële steun van zijn verhuurder nodig hebben om kans te maken op toestemming van de VME om tot plaatsing over te gaan.

1.2.3. Regelen inzake burenhinder

64. *Bovenmatige burenhinder* – Eens de stemming in de algemene vergadering heeft plaatsgevonden en alle formaliteiten omtrent de plaatsing van zonnepanelen geregeld zijn, kan worden overgegaan tot de effectieve plaatsing en het gebruik van de zonnepanelen. Echter betekent dit niet dat de eigenaar van de panelen na de stemming volledig vrij spel krijgt en naar eigen goeddunken kan handelen. De regelen omtrent rechtsmisbruik en de algemene aansprakelijkheidsregeling dienen te allen tijde in acht genomen te worden, ook na de plaatsing van de installatie. Bovendien werd in het kader van burenrelaties een specifiek wettelijke bepaling uitgewerkt inzake zorgvuldigheid en eventuele bovenmatige hinder. Artikel 3.101, § 1 BW bepaalt namelijk in deze dat bij het gebruik en het genot van hun onroerend goed, eigenaars het geschapen evenwicht dienen te eerbiedigen door geen hinder op te leggen aan de nabuur die de normale ongemakken uit het nabuurschap overtreft. Dit principe, ook wel de evenwichtsleer genoemd, vereist geen fout in hoofde van de eigenaar maar betreft daarentegen een ‘foutloze aansprakelijkheid’.¹⁶⁵ Wel is er een bovenmatige hinder vereist waarbij de bovenmatigheid telkens *in concreto* beoordeeld dient te worden.¹⁶⁶ Voor deze beoordeling kan rekening gehouden worden met verschillende aspecten zoals de plaats, het tijdstip, de frequentie en intensiteit van de hinder.¹⁶⁷

65. *Eigenaren van naburige erven* – In het licht van de bepaling omtrent bovenmatige burenhinder dienen daarnaast enkele bemerkingen gemaakt te worden. Vooreerst is het geenszins vereist dat de hinder zich afspeelt tussen direct aanpalende erven. Een ligging in dezelfde

¹⁶⁵ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en J. JANSEN, “Burenhinder” in J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, Overzicht van rechtspraak, Zakenrecht 2000-2008, *TPR* 2009, alf. 3, 1169.

¹⁶⁶ M. GARNY, “Les troubles voisinage”, *JT* 2011, afl. 12, 233-239; M. KRUIHOF, “Toerekenbaarheid van burenhinder”, *NJW* 2018, 172-173.

¹⁶⁷ Art. 3.101, lid 2 BW.

omgeving volstaat om onder het toepassingsgebied van de bepaling te vallen. Daarnaast heeft het desbetreffende artikel niet enkel betrekking op eigenaren van een onroerend goed. Elkeen die ingevolge een zakelijk of persoonlijk recht over een attribuut van het eigendomsrecht beschikt, kan immers op basis van de evenwichtsleer ter verantwoording roepen dan wel geroepen worden.¹⁶⁸

66. *Hinder aan naburige erven ten gevolge van een zonnepaneleninstallatie* – Bovenstaande uiteenzetting in acht genomen, doet besluiten dat de evenwichtsleer toepassing vindt in het kader van een particuliere zonnepanelen installatie op het gemene dak. Immers verkrijgt de particulier een zakelijk of persoonlijk tot gebruik van het dak voor de installatie van de panelen. Deze installatie en het gebruik of onderhoud ervan kan bovenmatige hinder veroorzaken aan de naburige erven. Te denken valt *in casu* onder meer aan de slagschaduw van de zonnepanelen op andermans terras of tuintje, overbelasting van het dak, vuilresidu op naburige erven ten gevolge van reiniging van de panelen *et cetera*. Deze hinder zal zoals reeds eerder aangehaald, beoordeeld moeten worden in het licht van de concrete omstandigheden. Hierbij dient echter opgemerkt te worden dat indien de hinder voortvloeit uit werkzaamheden die door de betrokken buur expliciet of stilzwijgend zijn toegestaan, de buur zich niet kan beroepen op de hinder.¹⁶⁹ Zo zal bij hinder die steunt op een contractuele titel, zoals bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid, de nabuur dan geen beroep kunnen doen op de evenwichtsleer uit artikel 3.101 BW.¹⁷⁰ Immers heeft de eigenaar dan aan de buur het recht verleent om de hinder te veroorzaken. Er zal aldus pas sprake zijn van bovenmatige hinder indien de redelijke verwachten hinder van de zonnepanelen overschreden wordt. Ter illustratie zal de slagschaduw van de panelen pas als overmatige hinder overwogen kunnen worden indien deze schaduw groter is dan uit de voorgelegde plannen van plaatsing bleek.

67. *Remediëring* – Indien bovenmatige hinder uit het nabuurschap wordt vastgesteld en het evenwicht tussen de naburige erven aldus verstoord is, dan dient dit nabuur in kwestie het evenwicht te herstellen.¹⁷¹ De wet bepaalt hierover dat de rechter beslist welke maatregelen passend zijn om het evenwicht te herstellen. Zo kan er gekozen worden voor een vergoeding in

¹⁶⁸ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 61.

¹⁶⁹ Art. 3.101, §3, lid 2 BW.

¹⁷⁰ Luik 23 juni 2003, *J.T.* 2003, 733 (inzake art. 544 oud BW).

¹⁷¹ H. VUYE, “Fundamentele regels en recente tendensen inzake burenhinder” in M. DEBAENE en P. SOENS, *Aansprakelijkheidsrecht. Actuele tendensen*, Gent, Larcier, 2005, 24.

geld die de bovenmatige hinder compenseert, een vergoeding van de kosten verbonden aan compenserende maatregelen om de hinder tot het normale niveau te brengen of de staking of vermindering van de hinderende handelingen.¹⁷² De eigenaar van de zonnepanelen kan aldus door een van de andere eigenaars worden aangesproken op het veroorzaken van bovenmatige hinder en indien geen minnelijke oplossing gevonden wordt kan de eigenaar bovendien in rechte worden aangesproken door de mede-eigenaar.¹⁷³

1.2.4 Gevolgen van een onrechtmatige plaatsing van zonnepanelen op het gemene dak

68. *Gebrek aan toestemming van de VME* – Hoewel de machtiging van de algemene vergadering vereist is vooraleer men kan overgaan tot de plaatsing van zonnepanelen op het gemene dak, leert de praktijk ons dat deze vereiste niet altijd wordt nageleefd. Rechtspraak toont immers aan dat er gevallen zijn waarin een of meerdere mede-eigenaars zonnepanelen op het dak plaatsen zonder recht, noch titel hiertoe. Indien dergelijke situatie van onrechtmatige plaatsing zich zou voordoen, beschikt de VME over de mogelijkheid om op te treden in rechte. Immers bepaalt Boek 3 BW dat de VME het recht heeft om als eiser, al dan niet samen met een of meerdere mede-eigenaars, in rechte op te treden ter vrijwaring van alle rechten tot uitoefening, erkenning of ontkenning van zakelijk of persoonlijke rechten op de gemeenschappelijke delen, of met betrekking tot het beheer ervan.¹⁷⁴ De VME wordt hierbij geacht de hoedanigheid en het vereiste belang te hebben om deze rechten te verdedigen¹⁷⁵ en heeft met andere woorden de mogelijkheid om in rechte te vorderen tegen een individuele mede-eigenaar die het dak op onrechtmatige wijze bezet. Hieronder wordt verstaan dat de mede-eigenaar het dak in gebruik of bezit neemt tot de plaatsing van de zonnepanelen zonder dat hij over de vereiste hoedanigheid beschikt. Het eigendomsrecht van de VME wordt dientengevolge ernstig aangetast.

69. *Bezettingsvergoeding* – Inzake haar aanspraken in rechte beschikt de VME vooreerst over de mogelijkheid om een bezettingsvergoeding in hoofde van de betrekkelijke mede-eigenaar te vorderen. Immers maakt de eigenaar op onrechtmatige wijze gebruik van het dak, en geniet hij

¹⁷² Art. 3.101, §2 BW.

¹⁷³ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 61.

¹⁷⁴ Art. 3.92, §1, lid 1 BW.

¹⁷⁵ *Ibid.*

aldus een voordeel, zonder dat hij hiertoe enig recht heeft verkregen. De bezettingsvergoeding is overigens reeds verschuldigd vanaf het tijdstip dat het onrechtmatig gebruik of in bezit name van het dak is aangevangen en dus niet pas vanaf het moment dat de VME beslist om in rechte te vorderen.¹⁷⁶ Het bedrag van de vergoeding dient *in concreto* door een gerechtsdeskundige geraamd te worden waarbij verschillende factoren in acht worden genomen. Zo zal de omvang en de uitgestrektheid van de oppervlakte aan panelen onder meer een rol spelen in de bepaling van de vergoeding.

Ter illustratie kan naar een vonnis van de Vrederechter van Brugge worden verwezen waarin een mede-eigenaar werd veroordeeld tot de betaling van een bedrag van 7.500,00 euro voor onrechtmatige plaatsing van een zonnepaneleninstallatie op het gemene dak.¹⁷⁷ *In casu* had de eigenaar in kwestie een dakoppervlakte van ongeveer 100 m² gebruikt om de zonnepanelen te plaatsen. Meer bepaald werden er twintig panelen geplaatst in vier rijen, gevestigd aan stenen tegels en niet aan de dakconstructie zelf en dit voor een duur van achtevenvintig maanden. De rechter was in deze van oordeel dat een vergoeding van 15,00 euro per m² en aldus 125 euro per maand een redelijke en billijke bezettingsvergoeding was.¹⁷⁸

70. *Verwijdering van de panelen* – Naast de mogelijkheid tot het vorderen van een vergoeding kan de VME bovendien ook eisen dat de mede-eigenaar in kwestie de onrechtmatig aangebrachte zonnepanelen verwijdert en het dak in zijn oorspronkelijk staat herstelt. Als voorbeeld hiervan kan gewezen worden op een uitspraak van het Vredegerecht van Gent omtrent de onrechtmatige plaatsing van zonnepanelen op een gemene dak van een appartementsgebouw. In deze zaak oordeelde de rechter dat indien de VME geen toestemming heeft gegeven om privaat te beschikken over het gemene dak, de VME op basis van haar eigendomstitel de afbraak van de zonnepaneleninstallatie kan vorderen. De schade of kans op schade hoeft hierbij niet bijkomend onderzocht te worden ter beoordeling van de afbraakvordering, het gebrek aan toestemming namens de VME volstaat om de vordering gegrond te verklaren.¹⁷⁹

¹⁷⁶ Vred. Brugge (III) 25 augustus 2017, *T.App.* 2018, nr. 1256.

¹⁷⁷ *Ibid.*

¹⁷⁸ Vred. Brugge (III) 25 augustus 2017, *T.App.* 2018, nr. 1256.

¹⁷⁹ Vred. Gent (3^e kanton) 11 december 2012, *T.App.*, 2014, nr. 991.

De rechter oordeelt hierbij naar billijkheid over de termijn die de mede-eigenaar heeft om de afbraak- en herstellingswerken uit te voeren. Immers heeft de eigenaar van de zonnepanelen de kans en de tijd nodig om een aannemer naar keuze aan te spreken, deze termijn bedroeg *in casu* drie maanden. Indien de uitvoeringstermijn echter overschreden wordt, kan de rechter machtiging verlenen aan de VME om zelf een aannemer aan te stellen om tot de afbraak van de panelen en de herstelling van het dak over te gaan. De kosten hiervan worden vervolgens op de in het ongelijk gestelde mede-eigenaar verhaald.¹⁸⁰

Deel 2. De verbintenisrechtelijke obstakels bij de plaatsing van zonnepanelen

71. Toepassing van het verbintennisrecht – Bovenstaand werden reeds de goederenrechtelijke obstakels inzake de plaatsing van zonnepanelen op het dak van een appartement besproken, echter dringt zich daarnaast ook op verbintenisrechtelijk vlak een bespreking op. Eens de zonne-energie immers is opgewekt, stelt zich de vraag door wie deze energie gebruikt kan worden. De meest logische optie is dat VME en mede-eigenaar de stroom respectievelijk voor de gemene delen dan wel voor de private kavel gebruiken. Echter moet men zich afvragen of de energie nog op andere manieren gebruikt kan worden en aldus kan worden overgedragen tussen verschillende entiteiten. Het gebruik van de door een derde opgewekte energie zal in deze niet besproken worden.

72. Principiële contractvrijheid – Waar in het oude BW het principe van de contractvrijheid niet expliciet in de wet stond ingeschreven, werd het principe bij de recentelijke vernieuwing van Boek 5 BW wettelijk verankerd.¹⁸¹ Hierbij schrijft artikel 5.14 BW voor dat buiten de gevallen die de wet bepaalt, het iedereen vrijstaat om al dan niet een contract te sluiten en om zijn medecontractant te kiezen, dit zonder de reden van zijn keuze te moeten verantwoorden. Verder stipuleert dat zelfde artikel dat de partijen vrij zijn om de inhoud van het contract te bepalen, voor zover dit voldoet aan de bij wet bepaalde geldigheidsvereisten.¹⁸² Kortom omvat het principe van de contractvrijheid drie verschillende aspecten, namelijk de vrijheid om al dan niet te contracteren,

¹⁸⁰ *Ibid.*

¹⁸¹ T. VANSWEEVELT, B. WEYTS, *Handboek verbintennisrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2023, 144.

¹⁸² Art. 5.15, lid 2 BW.

de vrijheid om te contracteren met een partij naar keuze en de vrijheid om de inhoud van de overeenkomst te bepalen.¹⁸³

Afgaande op bovenstaande vrijheden zou men ervan kunnen uitgaan dat het elke entiteit vrij staat om al dan niet energie te verkopen, aan eenieder die men wenst en voor een prijs en hoeveelheid die men zelf bepaalt. Dergelijke veronderstelling dient echter genuanceerd te worden aangezien er specifieke energiewetgeving is die verscheidene facetten van het contracteren over energie verder uitwerkt. Meer bepaald voorziet het energierecht twee kaders waarbinnen een VME en mede-eigenaars kunnen contracteren over hun opgewekte energie. Een eerste kader betreft de mogelijkheid om energie te delen, een tweede kader betreft dan weer de mogelijkheid om energie te verkopen.¹⁸⁴ Men kan aldus niet zonder meer op de algemene beginselen van het verbintenissenrecht terugvallen maar moet de aangereikte omkadering van andere rechtstakken, zoals het energierecht, respecteren.

2.1. Energiedelen

73. *Het delen van opgewekte energie* – Met het oog op het gebruik van zelf opgewekte zonne-energie bestaat vooreerst de mogelijkheid voor eigenaars van zonnepanelen om aan ‘energiedelen’ te doen. Dergelijk energiedelen wordt door het Energiedecreet¹⁸⁵ gedefinieerd als het kosteloos toekennen over één onbalansverrekeningsperiode¹⁸⁶ van het geheel of een deel van de zelfgeproduceerde, en in voorkomend geval opgeslagen, energie die op een elektriciteitsdistributienet, het plaatselijke vervoernet van elektriciteit, een gesloten distributienet van elektriciteit geïnjecteerd is.¹⁸⁷ Een persoon of entiteit die energie opwekt, heeft met andere woorden de mogelijkheid om zijn opgewekte energie te delen. Cruciaal hierbij is dat deze verdeling kosteloos gebeurt, men krijgt met andere woorden geen vergoeding voor de energie die men deelt.

¹⁸³ A. VAN OEVELEN, “Algemene rechtsbeginselen in het verbintenissen- en contractenrecht” in M. VAN HOECKE (ed.), *Algemene rechtsbeginselen*, Antwerpen, Kluwer, 1991, 104; T. VANSWEEVELT, B. WEYTS, *Handboek verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2023, 144.

¹⁸⁴ VREG, “Energiedelen en verkopen”, <https://www.vreg.be/nl/energie-delen-en-verkopen> (consultatie 7 mei 2024).

¹⁸⁵ Decreet houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid, *BS* 7 juli 2009.

¹⁸⁶ Een ‘onbalansverrekeningsperiode’ is de tijdseenheid waarin een onbalans tussen de geplande energieproductie en het werkelijke energieverbruik wordt berekend en verrekend. De tijdseenheid kan betrekking hebben op een uurbasis maar ook kortere of langere verrekening periodes kunnen worden gebruikt, zoals bijvoorbeeld op kwartierbasis.

¹⁸⁷ Art. 1.1.3, 38° Energiedecreet.

Voor genoemd in acht genomen vindt het delen van energie enkel plaats wanneer je zelf voldoende energie hebt én energie op overschot hebt. Deze overige energie wordt vervolgens gedeeld met andere entiteiten. Overigens valt op te merken dat je niet alleen energie kan delen met anderen – binnen een groep of energiegemeenschap – maar ook met jezelf.¹⁸⁸ Te denken valt hierbij aan de situatie waarin je energie deelt tussen verschillende vestigingen die elk in uw eigendom zijn en waarbij op de ene vestiging zonnepanelen aanwezig zijn en op de andere niet. In het kader van deze bespreking zal echter enkel het delen met anderen besproken en meer specifiek, het delen binnen een groep. Onder deze categorie vallen namelijk de appartementsgebouwen en multifunctionele gebouwen.¹⁸⁹

74. *VME als deler van energie* – Toegepast op het gebruik van zonnepanelen op het dak van een appartementsgebouw bestaat vooreerst de situatie waarin de VME als ‘deler’ optreedt. Deze situatie doet zich voor wanneer de VME tot collectieve plaatsing van de zonnepanelen is overgegaan en de opgewekte energie gebruikt voor de werking van haar gemene delen.¹⁹⁰ Indien de VME na het gebruik voor haar eigen delen nog energie over heeft dan kan zij deze energie aldus delen met de privatieve kavels die tot de VME behoren. Welke private kavels deelnemen aan het energiedelen en hoeveel KWh elke kavel maximaal kan afnemen, dient nader bepaald te worden door de VME en de desbetreffende kavels.

De praktijk leert ons echter dat dergelijk energiedelen tussen de VME en een of meerdere eigenaars tot dusver een uitgezonderd fenomeen blijft, hetgeen te wijten valt aan verschillende aspecten. Vooreerst doen er zich op technisch vlak enkele hindernissen voor. Zo is verbruik van de gemene delen vaak vrij groot waardoor er weinig tot geen stroom overblijft om te verdelen onder de deelnemende privatieve kavels en dient elke deelnemer bovendien te beschikken over een digitale meter. Wanneer men niet zeker is over de hoeveelheid energie die men kan afnemen zal een mede-eigenaar minder snel geneigd zijn om te investeren in dergelijke digitale meter. Daarnaast werpen zich ook administratieve obstakels op. Immers is er vaak onduidelijkheid met betrekking tot het verkrijgen van een eventueel vereiste vergunning en andere gekoppelde

¹⁸⁸ VREG, “Energiedelen en verkopen”, <https://www.vreg.be/nl/energie-delen-en-verkopen> (consultatie 7 mei 2024).

¹⁸⁹ *Ibid.*

¹⁹⁰ *Supra* nrs. 23 e.v.

voorwaarden.¹⁹¹ Men kan aldus niet van de ene dag op de andere overgaan tot het delen van energie, er gaat een heel administratief en vaak onduidelijk traject aan vooraf.

75. *Mede-eigenaars als delers van energie* – Naast de mogelijkheid voor de VME om energie te delen, bezit ook een individuele mede-eigenaar deze optie.¹⁹² Deze situatie doet zich voor wanneer een mede-eigenaar de toestemming heeft verkregen van de VME om zonnepanelen op het gemene dak te plaatsen ten bate van zijn eigen privaatieve kavel.¹⁹³ Indien niet alle opgewekte stroom wordt verbruikt door de desbetreffende kavel, biedt dit aldus de mogelijkheid om de overschot aan stroom te delen met andere privaatieve kavels of met de gemeenschappelijke delen. Opnieuw zal hierbij bepaald moeten worden welke kavels of delen stroom afnemen en hoeveel KWh elk kan afnemen.

Waar het energiedelen door een mede-eigenaar in de theorie een mooi concept is, toont de praktijk echter aan dat er zich opnieuw een heel aantal hindernissen opwerpen. Immers vergen zowel administratieve als technische aspecten¹⁹⁴ heel wat tijd, geld en moeite, hetgeen een afschrikwekkend effect heeft voor een individuele mede-eigenaar. Bovendien valt ook nog op te merken – en dit geldt ook voor de situatie waar een VME optreedt als deler – dat het delen van energie geen winst, en zelfs onder bepaalde zienswijze verlies, inhoudt voor de deler in kwestie. Immers gebeurt de verdeling kosteloos én ontvang je als deler geen zogenaamde terugleververgoeding.¹⁹⁵ Deze vergoeding krijgt je daarentegen wel indien je uw overschot aan energie niet deelt maar wel ent op het net.

76. *Nadere bepalingen en regels* – Dat er in grote mate sprake is van onduidelijkheid omtrent de operationalisering en administratieve vereisten inzake het concept van energiedelen blijkt overigens ook uit het Energiedecreet zelf. Waar een deel van de bepalingen met het oog op delen reeds is uitgewerkt in artikel 7.2.1 Energiedecreet voegt §2 van datzelfde artikel immers toe dat de

¹⁹¹ Naar aanleiding van dit onderzoek werd via het telefoonnummer 1700 contact opgenomen met informatiecentrum van de Vlaamse overheid inzake energie. Tijdens het contact kon men niet antwoorden op vragen omtrent vergunningsplicht en voorwaarden verbonden aan het energiedelen.

¹⁹² VREG, “Energiedelen en verkopen”, <https://www.vreg.be/nl/energie-delen-en-verkopen> (consultatie 1 mei 2024).

¹⁹³ *Supra* nrs. 26 e.v.

¹⁹⁴ *Supra*. nr. 74.

¹⁹⁵ Een terugleververgoeding kan worden omschreven als een vergoeding die door de energieleverancier wordt betaald aan de entiteit die zelf energie opwekt en hiervan de overtollige energie terug levert aan het elektriciteitsnet.

Vlaamse Regering nadere regels kan bepalen voor energiedelen. Deze regels kunnen betrekking hebben op minimale bepalingen van de overeenkomsten die worden gesloten tussen de betrokken partijen, met inbegrip van bepalingen betreffende het uitstappen van energiedelen, het vastleggen van de benodigde gegevens, waaronder de meting en meetgegevens, en de voorwaarden waaraan de methodieken voor de berekening van energiehoeveelheden voor de allocatie, reconciliatie, facturatie en de aanpassingen aan die berekeningen moet voldoen.¹⁹⁶

Bovenstaand wettelijk kader en de mogelijkheid tot nadere bepalingen toont aan dat het principe van contractvrijheid uit het algemene verbintenissenrecht genuanceerd dient te worden in het licht van energiedelen. Vooreerst dient men zich bij het opmaken van deelovereenkomst rekening te houden met minimale bepalingen dewelke worden vastgelegd door de Vlaamse Regering. De inhoud van het contract is aldus niet volledig vrij. Daarnaast valt ook op te merken dat er een beperking bestaat met betrekking tot de vrijheid om al dan niet te contracteren inzake energiedelen. Immers geeft de Vlaamse Regulator Elektriciteits- en Gasmarkt aan dat indien men ervoor kiest om energie te delen in een appartementsgebouw men dit niet kan combineren met een andere vorm van energiedelen of energieverkoop.¹⁹⁷ Dergelijk gebrek aan combinatiemogelijkheid houdt wederom een verbintenisrechtelijk obstakel in inzake het delen van energie.

2.2. Energie verkopen

77. *Peer-to-peerhandel in hernieuwbare energie en verkoop binnen eenzelfde appartementsgebouw* – Naast het kosteloos delen van energie tussen verschillende entiteiten bestaat ook de mogelijkheid om energie te verkopen aan elkaar.¹⁹⁸ Dergelijke verkoop noemt men ‘peer-to-peerhandel’ en wordt in het Energiedecreet¹⁹⁹ omschreven als de verkoop van hernieuwbare energie tussen actieve afnemers door een overeenkomst met vooraf bepaalde voorwaarden voor de automatische uitvoering en afwikkeling van de transactie, rechtstreeks

¹⁹⁶ Art. 7.2.1, §2, lid 1 Energiedecreet.

¹⁹⁷ VREG, “Energiedelen en verkopen”, <https://www.vreg.be/nl/energie-delen-en-verkopen> (consultatie 1 mei 2024).

¹⁹⁸ *Ibid.*

¹⁹⁹ Art. 1.1.3, 97° Energiedecreet.

tussen deelnemers of indirect via een derde marktdeelnemer zoals een aggregator.²⁰⁰ Artikel 7.2.2 van het Energiedecreet bevestigt hierover dat een actieve afnemer, indien dit niet zijn belangrijkste commerciële of professionele activiteit vormt, de hernieuwbare energie die hij zelf opwekt kan verkopen via een regeling voor peer-to-peer handel in hernieuwbare energie.²⁰¹ Echter betreft voornoemde bepaling een algemene bepaling en heeft de Vlaamse regelgever daarnaast nog een specifiek artikel uitgewerkt met betrekking tot de verkoop van energie binnen appartementsgebouwen. In dit artikel wordt bepaald dat de vereniging van mede-eigenaars of een eigenaar die van de vereniging van mede-eigenaars het recht heeft gekregen om de gemeenschappelijke delen of een deel ervan privaat in gebruik te nemen, de groene stroom die hij zelf produceert, kan verkopen. Deze verkoop gebeurt per onbalansverrekeningsperiode²⁰² aan de bewoners of gebruiker van het appartementsgebouw en dit maximaal ten belope van de afnamen van de bewoner of gebruiker.²⁰³

78. *VME als verkoper van energie* – Bovenstaande bepaling in acht genomen, bestaat er vooreerst de situatie waarin de VME optreedt als verkoper van de energie. De VME bezit in dit geval zonnepanelen naar aanleiding van een collectieve plaatsing en gebruikt de opgewekte energie voor haar gemene delen.²⁰⁴ Indien de VME na het gebruik voor haar eigen delen nog energie over heeft dan kan zij deze energie verkopen aan de private kavels die tot de VME behoren. Net zoals het geval was bij het delen van energie zal ook bij de verkoop nader bepaald dienen te worden welke private kavels deelnemen aan het energiedelen en hoeveel KWh elke kavel maximaal kan afnemen.

Wederom blijkt echter dat de situatie van energieverkoop door een VME aan mede-eigenaars een heden een geïsoleerde praktijk blijft. Opnieuw schijnen immers zowel technische als

²⁰⁰ Het energiedecreet definieert een aggregator als een natuurlijke persoon of rechtspersoon die als dienstverrichter verschillende energiehoeveelheden van verschillende afnemers, tussenpersonen en producenten voor afname, consumptie, productie of injectie combineert om op een elektriciteitsmarkt aan te kopen, te verkopen of te veilen.

²⁰¹ Art.7.2.2, § 1, lid 1 Energiedecreet.

²⁰² Een 'onbalansverrekeningsperiode' is de tijdseenheid waarin een onbalans tussen de geplande energieproductie en het werkelijke energieverbruik wordt berekend en verrekend. De tijdseenheid kan betrekking hebben op een uurbasis maar ook kortere of langere verrekening periodes kunnen worden gebruikt, zoals bijvoorbeeld op kwartierbasis.

²⁰³ Art. 7.2.3, §2, lid 1 Energiedecreet.

²⁰⁴ *Supra* nrs. 23 e.v.

administratieve aspecten een hinderpaal te vormen bij de realisatie van de verkoop.²⁰⁵ Bovendien valt te wijzen op het feit dat indien de opgewekte stroom voortvloeit uit een collectieve installatie, mede-eigenaren minder snel geneigd zullen zijn om ook nog eens te betalen voor deze stroom. Een mede-eigenaar zal verkiezen om de panelen zelf te plaatsen en dan ook volledig zelf te beschikken over de opgewekte stroom eerder dan collectief bij te dragen in de plaatsing om dan maar een deeltje van de opgewekte stroom toegekend te krijgen en dit bovendien tegen betaling.

79. *Mede-eigenaars als verkopers van energie* – Naast de mogelijkheid voor de VME om energie te verkopen, kan ook een individuele mede-eigenaar gebruik maken van deze mogelijkheid.²⁰⁶ Een mede-eigenaar beschikt over deze mogelijkheid indien hij toestemming heeft verkregen van de VME om zonnepanelen op het gemene dak te plaatsen ten bate van zijn eigen privaatieve kavel.²⁰⁷ Indien blijkt dat niet alle opgewekte stroom verbruikt wordt door de kavel kan het opportuun zijn over de overschot aan stroom te verkopen aan mede-eigenaars of de VME. Opnieuw zal hierbij bepaald moeten worden welke kavels of deelnemen aan de verkoop en hoeveel KWh elk van hen kan afnemen.

Als een rode draad in het verhaal van energiedelen en verkopen blijkt opnieuw dat de praktijk heel wat omslachtiger blijkt te zijn dan de theorie. Reeds verschillende malen werd er in deze gewezen op de technische en administratieve hindernissen die zich opwerpen en daarnaast valt ook te bemerken dat er een aantal discussies rijzen inzake de opportuniteit²⁰⁸ van het verkopen van energie. Waar de verkoop aan een mede-eigenaar voor beide partijen een opportuniteit biedt, ligt dit bij de verkoop aan de VME enigszins anders. Immers verleent de VME het recht – vaak kosteloos of tegen een kleine symbolische vergoeding²⁰⁹ – aan de mede-eigenaar om op een privaatieve wijze gebruik te maken van het gemene dak en er zonnepanelen op te plaatsen. Een vergoeding vragen voor de opgewekte stroom lijkt aldus moeilijk te verenigen met het kosteloze voorrecht dat de VME aan een eigenaar verleent. De vraag zou dan kunnen rijzen waarom de

²⁰⁵ *Supra* nr. 74.

²⁰⁶ VREG, “Energiedelen en verkopen”, <https://www.vreg.be/nl/energie-delen-en-verkopen> (consultatie 1 mei 2024).

²⁰⁷ *Supra* nrs. 26 e.v.

²⁰⁸ VREG, “Is het interessant om energie te delen of te verkopen?”, <https://www.vreg.be/nl/blog/energie-delen-verkopen-interessant> (consultatie 1 mei 2024).

²⁰⁹ Uit de interviews afgenomen in het kader van dit onderzoek bleek dat het recht vaak kosteloos of tegen de symbolische vergoeding van een euro wordt verleend door de VME aan de individuele mede-eigenaar.

VME beter niet zelf overgaat tot de plaatsing van zonnepanelen op het dak zodat zij ten bate van de gemeenschap kosteloos gebruik kan maken van de opgewekte energie.

80. *Nadere bepalingen en regels* – Net zoals het geval was bij het delen van energie is er ook bij de verkoop van energie sprake van een mogelijkheid, en enigszins noodzaak, tot het nader bepalen van bijkomende vereisten. Artikel 7.2.3, §3 van het Energiedecreet schrijft namelijk voor dat de Vlaamse Regering nadere regels kan bepalen omtrent de minimale bepalingen van de overeenkomsten die worden gesloten tussen de betrokken personen, met inbegrip van onder meer bepalingen betreffende het vastleggen van de benodigde gegevens en de voorwaarden waaraan de methodieken voor de berekening van energiehoeveelheden dienen te voldoen.

Opnieuw is de inhoud van het contract aldus niet geheel vrij daar bijkomende voorwaarden met betrekking tot bepaalde gegevens of methodieken. Daarnaast geeft de Vlaamse Regulator Elektriciteits- en Gasmarkt ook opnieuw aan dat indien men ervoor kiest om energie verkopen in een appartementsgebouw men dit niet kan combineren met een andere vorm van energiedelen of energieverkoop.²¹⁰ De mogelijkheid tot contracteren wordt aldus in zekere mate beperkt.

Deel 3. De goederenrechtelijke obstakels bij de plaatsing van laadpalen

3.1. Ontoereikende capaciteit van het elektriciteitsnet

81. *Theorie versus praktijk inzake het unilateraal veranderingsrecht* – Daar waar de wet laat uitschijnen dat een individuele mede-eigenaar zonder al te veel problemen kan overgaan tot de plaatsing van een laadinfrastructuur, blijkt de praktijk hierin helaas te verschillen. Immers moet een laadinstallatie niet alleen geplaatst worden, zij moet ook aangesloten worden op het elektriciteitsnet opdat zij een wagen van stroom kan voorzien. Het is net deze aansluiting die in sommige situaties een enorme hindernis kan opleveren. Immers kan men niet om het even hoeveel laadpalen aansluiten op een elektriciteitsnetwerk, elk netwerk beschikt over een maximale capaciteit aan elektriciteit hetwelk het kan leveren. Eens de netcapaciteit²¹¹ van een

²¹⁰ VREG, “Energiedelen en verkopen”, <https://www.vreg.be/nl/energie-delen-en-verkopen> (consultatie 1 mei 2024).

²¹¹ De netcapaciteit van een elektriciteitsnetwerk verwijst naar de maximale hoeveelheid elektriciteit die het netwerk kan leveren aan zij gebruikers zonder overbelast te geraken. De capaciteit hangt af van verschillende factoren,

elektriciteitsnetwerk bereikt is, kan er geen extra belasting – waaronder aansluiting van laadpalen - aan het net worden toegevoegd. Indien men dit toch zou doen kan dit leiden tot spanningsdalingen, stroomonderbrekingen, beschadiging van de infrastructuur én brandgevaar.

Om te bepalen of het netwerk al dan niet capaciteit biedt voor de plaatsing van een bijkomende laadinstallatie dient contact te worden opgenomen met de netbeheerder van het desbetreffende elektriciteitsnetwerk. Deze zal vervolgens een studie uitvoeren met betrekking tot de capaciteit van het net en de impact die de plaatsing van een laadinstallatie mogelijks teweeg zou brengen. Indien blijkt dat er nog voldoende capaciteit voorhanden is zal de mede-eigenaar kunnen overgaan tot de plaatsing van de laadinfrastructuur. Indien daarentegen blijkt dat de capaciteit van het net ontoereikend is zal de capaciteit uitgebreid dienen te worden. Dat dergelijke uitbreiding echter geen sinecure is zal hieronder worden aangetoond middels een voorbeeld uit de praktijk.²¹²

82. *Praktijkvoorbeeld – In casu* is er sprake van een algemene vergadering waar meerdere appartementseigenaren vragen hebben met betrekking tot het plaatsen van laadpalen in een ondergrondse parking. De parking maakt deel uit van een groter project waar er twee appartementsgebouwen en een kantoorgebouw aanwezig zijn. Elk gebouw heeft zijn eigen VME en daarnaast is er ook voor de parking zelf een aparte VME (hierna: VME ‘Parking’) opgericht. De ondergrondse parking bestaat uit een honderdtwintigtal privatieve kavels – parkeerplaatsen - waarvan meer dan de helft toebehoren aan dezelfde eigenaar, namelijk een van de bedrijven die in het kantoorgebouw is gevestigd. Op een groot aantal van de parkeerplaatsen van het bedrijf zijn reeds laadinstallaties aanwezig en daarnaast beschikken ook enkele appartementseigenaren over een laadinstallatie op hun parkeerplaats. Uit vooronderzoek bij de netbeheerder is gebleken dat het elektriciteitsnet waarmee de parking van stroom wordt voorzien bijna zijn maximale capaciteit heeft bereikt, er dient aldus een uitbreiding van de capaciteit plaats te vinden opdat er laadinstallaties kunnen worden bijgeplaatst. De leden van de VME ‘Parking’ die reeds over een laadpaal beschikken zijn echter geen voorstander van de uitbreiding, zij ondervinden hier immers geen voordeel van. De leden van de VME ‘Parking’ die daarentegen nog niet over een

waaronder de grootte en capaciteit van de transformatoren, de dikte en capaciteit van de elektriciteitskabels, de configuratie van het netwerken en de belasting op het netwerk op een bepaald moment.

²¹² Het praktijkvoorbeeld is een effectieve weergave van een situatie die zich voordeed op een Algemene vergadering dewelke op 5.12.2023 werd bijgewoond in het kader van dit onderzoek.

laadinstallatie beschikken en deze wel wensen te plaatsen, dringen aan op een uitbreiding. Er is aldus duidelijk sprake van tegenstrijdige belangen waarbij de vraag rijst hoe deze patstelling dient opgelost te worden.

83. *Uitbreiding van de netcapaciteit, een toepassing van het unilateraal veranderingsrecht?* – Vooreerst stelt zich de vraag of het unilateraal veranderingsrecht van een mede-eigenaar ook betrekking heeft op de uitbreiding van de netcapaciteit en men hier bijgevolg geen toestemming voor nodig heeft van de VME. Om hierop te kunnen antwoorden dient de uitbreiding van het net getoetst te worden aan de voorwaarden die gesteld worden aan de uitoefening van het veranderingsrecht.²¹³ Hierbij valt vooreerst op te merken dat het elektriciteitsnet een overkoepelende voorziening is waar niet alleen laadinstallaties worden op aangesloten maar ook andere infrastructuur zoals bijvoorbeeld de verlichting, de lift en het brandalarm of rookdetectors van de ondergrondse parking. Een uitbreiding van de capaciteit betreft met betrekking tot deze infrastructuur geenszins, of althans niet *per se*, een optimalisatie, hetgeen nochtans vereist wordt door de wet.²¹⁴ Daarnaast wordt ook door de wetgever vereist dat de andere mede-eigenaars of in voorkomende geval de VME geen financiële lasten moeten dragen inzake de werken.²¹⁵ Echter brengt de uitbreiding van de elektriciteitscapaciteit logischerwijs kosten met zich mee. Te denken valt aan eventuele verhoogde taksen of administratieve kosten namens de netbeheerder en een eventuele verhoging van de verzekeringspremie voor de parking. Tot slot, en ook bovenal, heeft het unilateraal veranderingsrecht slechts betrekking op de gemene delen van een gebouwappartementengebouw. Aangezien bij uitbreiding van het net ook eventueel werken op het openbare domein dienen te gebeuren – te denken valt aan de verzwaring van kabels en leidingen die toevoer van elektriciteit aan het gebouw verstrekken – valt de situatie aldus niet onder het unilaterale veranderingsrecht te plaatsen.

²¹³ V. SAGAERT, “Appartementsrecht en nutsleidingen: de nieuwigheden na de hervorming van 2018”, in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 214, nr. 9.

²¹⁴ Art. 3.82, §2, lid 1 BW.

²¹⁵ *Ibid.*

Belangrijk om op te merken is dat voorgaande analyse steunt op een toetsing van feitelijke gegevens aan de wettelijke bepaling omtrent het unilaterale veranderingsrecht.²¹⁶ Deze analyse vindt geen grond in rechtspraak of rechtsleer daar dergelijke bronnen inzake de uitbreiding van een elektriciteitsnet tot nog toe niet beschikbaar zijn.

84. *Uitbreiding van de netcapaciteit, een collectieve beslissing* – Bovenstaande analyse in acht genomen, zal de beslissing tot uitbreiding van de netcapaciteit niet door een individuele mede-eigenaar genomen kunnen worden maar dient zij daarentegen te worden genomen door de algemene vergadering. Het BW bepaalt hierover dat over alle werken betreffende de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken, de werken tot behoud van het goed en de daden van voorlopig beheer, dient besloten te worden met een meerderheid van twee derde van de stemmen.²¹⁷ Daar het uitbreiden van de netcapaciteit noch een wettelijk opgelegd werk betreft, noch een daad tot behoud of voorlopig beheer van het goed, is aldus een meerderheid van twee derde van de stemmen vereist om tot uitbreiding te kunnen overgaan.

85. *Kans op blokkering van de stemming* – Waar een stemming met een vereiste van twee derde meerderheid in plaats van een volstrekte meerderheid op zich al de kans op goedkeuring verlaagt, is er in het licht van het aangehaalde praktijkvoorbeeld²¹⁸ nog een bijkomende bemerking te maken. Zo werd in het voorbeeld gewezen op het feit dat een eigenaar meer dan de helft van de parkeerplaatsen in de ondergrondse parking in eigendom heeft. Bovendien was deze mede-eigenaar tegen het voorstel tot uitbreiding van de netcapaciteit gekant daar hij zelf reeds beschikte over een aantal laadinstallaties en er geen wenste bij te plaatsen. Hieromtrent bepaalt het BW dat iedere mede-eigenaar in principe beschikt over het aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.²¹⁹

²¹⁶ Bij bespreking van dit praktijkvoorbeeld tijdens de interviews waren ook de syndici van mening dat het uitbreiden van een elektriciteitsnet niet onder het unilateraal veranderingsrecht valt en daarentegen een collectieve werkzaamheid betreft waartoe dient te worden besloten door de algemene vergadering.

²¹⁷ Art. 3.88, §1, 1°, b) BW.

²¹⁸ *Supra* nr. 82.

²¹⁹ Art. 3.87, §6, lid 1 BW.

In casu zou de eigenaar die een meerderheid van de privatieve kavels bezit bijgevolg ook een meerderheid van de stemmen bezitten, hetgeen tot onbillijke situaties zou kunnen leiden. Om dergelijke situaties te voorkomen heeft de wetgever echter bepaald dat niemand aan de stemming kan deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.²²⁰ Een mede-eigenaar kan aldus maximaal ten belope van vijftig procent van de stemmen deelnemen aan een stemming.²²¹

86. *Rechterlijk ingrijpen* – Voornoemde matiging met betrekking tot het aantal stemmen dat een eigenaar kan hebben, heeft echter niet tot gevolg dat de kans op onbillijke beslissingen binnen de vergadering geheel verdwijnt. Immers kan een persoon nog altijd een zeer grote invloed hebben op de uitkomst van een beslissing en zelfs in die mate dat een persoon nog steeds voor de blokkering van een beslissing kan zorgen. Hier is ook *in casu* sprake van. Immers is een meerderheid van twee derde vereist om tot een goedkeuring van capaciteitsuitbreiding te komen. Indien de eigenaar met de helft van de stemmen zou tegenstemmen heeft dit toch gevolg dat de vereiste meerderheid alsnog niet behaald kan worden.

Om aan de belangen van de mede-eigenaars uit de minderheid tegemoet te komen heeft de wetgever daarom bepaald dat wanneer een vereiste meerderheid niet wordt behaald, iedere mede-eigenaar aan de vrederechter toestemming kan vragen om zelfstandig, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, dringende en noodzakelijke werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen.²²² Daar het uitbreiden van de netcapaciteit met het oog op de plaatsing van laadinstallatie echter bezwaarlijk als dringend en noodzakelijk aanzien kan worden, zal een vordering op basis van deze bepaling weinig kans op slagen hebben. Niettemin voerde de wetgever ook een tweede mogelijkheid in ter bescherming van de wensen van de minderheid binnen de algemene vergadering. Zo schrijft de wet voor dat men eveneens toestemming kan vragen aan de rechter om werken uit te voeren aan de gemeenschappelijke delen die men nuttig acht en indien algemene vergadering zich hier zonder gegronde redenen tegen verzet. Doordat de werken niet noodzakelijk,

²²⁰ Art. 3.87, 7§, lid 4 BW.

²²¹ A. WYLLEMAN en J. BAECK, *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 92.

²²² Art. 3.92, §5, lid 1 BW.

en dringend zijn maar slechts een zekere mate van nut hebben, dienen de werken op eigen kosten te worden uitgevoerd.²²³

Kortom beschikt de minderheid binnen de algemene vergadering nog alsnog over een mogelijkheid om de werken uit te voeren en aldus tot de uitbreiding van elektriciteitscapaciteit over te gaan. Hierbij heeft zij de toestemming nodig van de rechter en zal zij naargelang de noodzaak en dringendheid of het loutere nut de werken respectievelijk op kosten van de VME laten uitvoeren, dan wel zelf tot de financiering over te gaan. In het geval van een laadinstallatie zal een mede-eigenaar bij gebrek aan medewerking door de algemene vergadering bijgevolg altijd zelf de kosten van uitbreiding dienen te betalen. Deze kosten zijn overigens niet min en kunnen oplopen tot enkele duizenden euro's per uitbreidingsronde.

3.2. Reactie van de VME op notificatie van voorgenomen unilaterale veranderingswerken

87. *Reactie ingevolge notificatieprocedure* – Zoals reeds besproken beschikt elke mede-eigenaar over een beperkt unilateraal veranderingsrecht met betrekking tot de gemene delen.²²⁴ Echter kan men niet zonder meer van dit recht gebruik maken en dient men de opgelegde notificatieprocedure te volgen, via deze procedure stelt men de andere mede-eigenaren op de hoogte van de voorgenomen werken.²²⁵ Deze notificatieprocedure heeft niet enkel tot doel de andere mede-eigenaren op de hoogte te stellen van de geplande werken, zij stelt de mede-eigenaren ook in staat om te reageren op het initiatief van degene die een laadpaal wenst te plaatsen.²²⁶ Dergelijke reactie kan drie vormen aannemen.²²⁷ Vooreerst bestaat de mogelijkheid dat de VME zelf tot de uitvoering van de voorgestelde werken overgaat. Daarnaast kan de VME zich ook verzetten tegen de uitvoering van de voorgestelde werken. Tot slot kan de VME de geplande werken gedogen, hiermee wordt bedoeld dat zij zich niet verzet, noch besluit de werken zelf uit te voeren.

²²³ Art. 3.92, §5, lid 2 BW.

²²⁴ *Supra* nrs. 45 e.v.

²²⁵ *Supra* nr. 47.

²²⁶ V. SAGAERT, “Appartementsrecht en nutsleidingen: de nieuwigheden na de hervorming van 2018”, in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 214, nr. 12.

²²⁷ R. TIMMERMANS, “Kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op gemene delen: het nieuwe labyrint van de appartementseigendom”, *T.App.* 2018, afl. 3, 17-25.

88. *Collectieve uitvoering van de werken* – Ingevolge de notificatie van de initiatief nemende mede-eigenaar beschikt de VME in de eerste plaats over de mogelijkheid om zelf tot de uitvoering van de voorgestelde werken over te gaan. Het BW bepaalt namelijk dat de vereniging van mede-eigenaars kan beslissen om zelf de werken ter optimalisatie van de infrastructuur uit te voeren.²²⁸ Hierbij dient de VME de initiatief nemende mede-eigenaar op de hoogte te stellen ten minste twee maanden voor de aanvang van de werken volgens de voorgeschreven notificatieprocedure.²²⁹ In de praktijk zal deze notificatie echter een formaliteit zijn aangezien slechts kan worden besloten tot een collectieve plaatsing middels de vereiste meerderheid binnen de algemene vergadering. Aangezien de initiatief nemende mede-eigenaar zelf ook lid is van de algemene vergadering zal hij door middel van zijn aanwezigheid op de vergadering of verslag naderhand de vergadering reeds op de hoogte zijn van de genomen beslissing omtrent de werken. Overigens schrijft de wet voor dat de collectieve werken een aanvang dienen te nemen binnen de zes maanden nadat de oorspronkelijke initiatiefnemer via de notificatieprocedure op de hoogte werd gesteld van het voornemen om de werken collectief uit te voeren.

Het collectief uitvoeren van de werken brengt uiteraard zijn eigen hindernissen met zich mee. Zo valt er vooreerst te wijzen op de vereiste meerderheid van twee derde van de stemmen die behaald dient te worden en de technische afwegingen die aan de plaatsing van de laadinstallatie vooraf gaan. Echter brengt een collectieve plaatsing ook veel voordelen met zich waarvan de meeste zich op een technisch vlak situeren. Vooreerst zorgt een collectieve aanpak voor uniformiteit van het soort installatie en beschikt de VME over een sterke onderhandelingspositie inzake het verkrijgen van gunstige voorwaarden met betrekking tot de aankoop, installatie en het onderhoud van de laadinstallatie. Daarnaast laat een gemeenschappelijk beheer van de laadpalen toe dat men zogenaamde *load balancing*²³⁰ kan implementeren. Dergelijke methode zorgt voor een efficiënter gebruik van de beschikbare elektriciteit en minimaliseert de kans op piekbelastingen. Indien er dus voldoende vraag is binnen de VME doet zij er goed aan tot een collectieve plaatsing over te gaan

²²⁸ Art. 3.82, §2, lid 2 BW.

²²⁹ *Ibid.*

²³⁰ Load balancing, oftewel belastingbalancering, is een proces waarbij de elektrische belasting gelijkmatig wordt verdeeld over verschillende laadpalen om overbelasting van het elektriciteitsnet te voorkomen. Dit is vooral belangrijk in situaties waar meerdere elektrische voertuigen tegelijkertijd worden opgeladen, wat kan leiden tot piekbelastingen die het netwerk kunnen overbelasten of storingen kunnen veroorzaken.

eerder dan een individuele plaatsing te gedogen waarbij er een verhoogde kans is op verstoringen of overbelasting van het net.

89. *Verzet tegen de uitvoering van de werken* – Niet alleen kan de notificatie door de initiatiefnemende mede-eigenaar echter aanleiding geven tot collectieve uitvoering van de werken, ook bestaat de kans dat de VME of een of meerdere mede-eigenaars verzet doen tegen de voorgenomen werken.²³¹ Het BW bepaalt hierover dat de mede-eigenaars, of in voorkomend geval de VME op straffe van verval binnen de twee maanden na notificatie door de initiatiefnemer verzet dienen aan te tekenen tegen de voorgenomen werken. Dit verzet dient te gebeuren middels een aangetekend schrijven aan de initiatiefnemer en dit op grond van een rechtmatig belang.²³² Aangezien dergelijk rechtmatig belang ruim geïnterpreteerd kan worden heeft de wetgever er bovendien voor gekozen om het begrip nader te beschrijven. Zo doet een rechtmatig belang zich voor wanneer er zich reeds gelijkaardige infrastructuur in de betrokken gemeenschappelijke delen bevindt of de infrastructuur of werken ertoe belangrijke schade veroorzaken. Deze schade kan onder meer betrekking hebben op het uitzicht van het gebouw, de gemeenschappelijke delen, het gebruik van de gemeenschappelijke delen of de hygiëne of veiligheid ervan. Tot slot is er ook sprake van een rechtmatig belang wanneer er geen optimalisatie van de infrastructuur resulteert uit de voorziene werken of de voorziene werken de financiële lasten van andere mede-eigenaars of gebruikers verzwaren.

Bovenstaande opsomming in acht genomen, kan er in vrij veel gevallen sprake zijn van een rechtmatig belang. Ter illustratie kan gewezen worden op de eventuele verzwaring van financiële lasten voor de andere mede-eigenaars die de plaatsing van laadpalen met zich meebrengt. Immers houdt de plaatsing van laadpalen een verhoogd risico op brand in wat het bedrag van een verzekeringspremie sterk kan beïnvloeden. Ook kan een verzekeraar bijkomende voorwaarden koppelen aan de dekking zoals onder meer maatregelen omtrent brandpreventie en brandveiligheid. De kosten verbonden aan het in orde brengen van deze voorwaarden houden opnieuw een financiële last in voor de andere mede-eigenaars. Ook het verhoogd brandrisico op

²³¹ W. VANDORPE en D. HAVERBEKE, “Iedereen fan van laadpalen”, *Jaarboek energierecht 2021*, Mortsel, Intersentia, 2022, 129-146.

²³² Art. 3.82, §2, lid 3 BW.

zich kan aanleiding geven tot een rechtmatig belang daar het betrekking heeft op de veiligheid van het gebouw en haar bewoners.

90. *Berusting door de VME en mede-eigenaars* – Indien de VME en mede-eigenaren niet zelf tot de uitvoering van de werken wensen over te gaan, nog verzet tegen de werken wensen aan te tekenen, dan kunnen zij ‘berusten’ in het voorstel van de initiatiefnemer. Men dient in dat geval niet te reageren op de notificatie en er moeten aldus geen verdere stappen ondernomen worden. Zoals reeds vermeld is er immers geen toestemming namens de VME vereist en kan de mede-eigenaar die laadinfrastructuur wenst te plaatsen bij gebrek aan reactie op zijn uitgestuurde notificatie bijgevolg de werken aanvatten.²³³

Deel 4. De verbintenisrechtelijke obstakels bij de plaatsing van laadpalen

91. *Beperkte verbintenisrechtelijke kwesties* – In het kader van zonnepanelen en het gebruik van de opgewekte energie werden reeds een aantal verbintenisrechtelijke hindernissen besproken. Zo bestaan er bijvoorbeeld beperkingen en verplichtingen met betrekking tot de inhoud van een contract dat strekt tot het delen of verkopen van energie. Daarnaast is het ook niet altijd mogelijk om verschillende vormen van deling of verkoop te combineren waardoor een eigenaar van de opgewekte energie beperkt wordt in zijn mogelijkheid om te contracteren. Voornoemde kwestie betreft echter de situatie waar men zelf energie opwekt en deze wil verhandelen, van dergelijke situatie is in het geval van laadpalen geen sprake.²³⁴ Een laadpaal wekt immers zelf geen energie op maar verbruikt deze enkel. Inzake verbintenisrecht valt aldus te denken aan de gevallen waar een eigenaar van een laadinstallatie de installatie verhuurt of verkoopt aan een andere persoon of de VME, waarbij de algemene regels uit het verbintenisrecht en meer bepaald de bijzondere overeenkomsten van toepassing zullen zijn. Niettemin dient te worden opgemerkt dat er enkele zaken zijn dewelke het contracteren over laadinstallaties bemoeilijken en waarvan een korte bespreking in het kader van dit werk aldus opportuun is.

²³³ R. TIMMERMANS, “Kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op gemene delen: het nieuwe labyrint van de appartementseigendom”, *T.App.* 2018, afl. 3, 17-25.

²³⁴ De situatie waarin een laadpaal toevoer zou krijgen van zelf opgewekte energie wordt in dit onderzoek niet besproken en komt dus niet aan bod in het kader van energiedelen of energieverkoop.

92. Onduidelijkheid en onzekerheid inzake brandveiligheid – Als er een aspect moet worden benoemd dat blijvend terugkeert in het vraagstuk omtrent de plaatsing van laadpalen dan is het de onduidelijkheid die heerst inzake brandveiligheid.²³⁵ Momenteel is er immers nog geen specifieke wetgeving aanwezig die bindende normen inzake brandveiligheid van gebouwen oplegt in geval van plaatsing van laadpalen. Vooral in de gevallen van ondergrondse parkeergarages zorgt deze leemte in de wet voor enorm veel twijfel bij VME's en eigenaars. Vooreerst is het immers niet geheel duidelijk welke maatregelen men precies dient te nemen om de installaties veilig te laten functioneren²³⁶ en daarnaast is men ook bang dat als er in de toekomst wel duidelijkheid zou komen omtrent deze maatregelen, het conform maken van de brandveiligheid een grote kost met zich zou meebrengen.

Indien een laadinstallatie toch wordt geplaatst, baseert men zich daarom op heden op verschillende instrumenten om brandveiligheid te garanderen. Vooreerst kan men zich laten leiden door adviezen van de plaatselijke brandweerzone dewelke aangeven welke maatregelen ter veiligheid genomen dienen te worden.²³⁷ Deze adviezen zijn echter tot nog toe niet bindend en kunnen bovendien verschillen van zone tot zone. Daarnaast kan men zich ook baseren op de 'Regel Goed Vakmanschap' van het Fireforum.²³⁸ Deze regel beschrijft de chronologische volgorde en de verschillende stappen om te komen tot een brandveilige parking waarin elektrische voertuigen geparkeerd worden.²³⁹ Opnieuw betreft dit echter geen bindende wetgeving waardoor de regel slechts een richtinggevende functie heeft. Tot slot dient men met betrekking tot de brandveiligheid van de laadinstallatie zelf terug te vallen op het AREI²⁴⁰ waar door het KB van 10 juli 2022²⁴¹ nog een nieuw hoofdstuk werd ingevoegd specifiek met betrekking tot laadinfrastructuur.

²³⁵ X., Dossier "laadpalen in mede-eigendom: veiligheid primeert!", *Property Today* 2022, afl. 9, 10-13.

²³⁶ Zo stelt brandpreventiespecialist Tim Renders in radioprogramma 'De Wereld Vandaag' dat "Is de batterij betrokken in de brand, dan moet de wagen ondergedompeld worden in een bak water. Anders vat de batterij telkens opnieuw vlam." en "Naast een algemene brandcentrale, is daarom een degelijke brandwerende afscheiding tussen de ondergrondse garage en de rest van het gebouw erg voornaam. Dat moet een brand tot een uur kunnen tegenhouden."

²³⁷ Deze maatregelen kunnen onder meer een brandrisico analyse, een centrale noodstop en een automatische branddetectie- en alarminstallatie inhouden.

²³⁸ Fireforum is een vzw die overheid, brandweerdiensten, installateurs en verzekeringsmaatschappijen groepeerd en in dialoog brengt met elkaar. Fireforum organiseert evenementen, biedt trainingen aan en publiceert bronnen om bewustwording omtrent brandveiligheid te vergroten en praktijken te verbeteren.

²³⁹ X., Dossier "laadpalen in mede-eigendom: veiligheid primeert!", *Property Today* 2022, afl. 9, 10-13.

²⁴⁰ Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

²⁴¹ Koninklijk besluit tot invoeging van hoofdstuk 7.22. van Boek 1 en tot wijziging van sommige delen van Boeken 1 en 3, ingevoerd door het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op

93. *Een hindernis met betrekking tot verschillende rechtstakken* - Bovenstaand kluwen aan adviezen en richtlijnen zorgt ervoor dat appartementseigenaren en VME's ietwat terughoudend zijn over de aankoop en installatie van laadinfrastructuur. Bovendien heerst ook bij verzekeringsmaatschappijen een onrust en extra terughoudendheid doordat men niet exact kan bepalen wanneer een gebouw brandconform is. Vele maatschappijen stellen echter als dekkingsvoorwaarde dat een gebouw en haar infrastructuur voldoet aan de adviezen van de plaatselijke brandweerzone waardoor deze adviezen impliciet bindend worden. Indien een gebouw immers niet aan dergelijke adviezen voldoet zal het vooreerst veel moeilijker zijn om het gebouw te laten verzekeren en zullen de premies daarnaast ook een stuk hoger liggen.

Hoewel er zich aldus geen rechtstreekse hindernissen inzake het verbintenissenrecht voordoen met betrekking tot laadpalen leidt onduidelijkheid inzake brandveiligheid wel tot obstakels die het contracteren over laadinstallaties – waaronder het sluiten van een verzekeringsovereenkomst met betrekking tot een ondergrondse parking - bemoeilijken.

TITEL 4. RECHTSVERGELIJKENDE EN EVALUERENDE BESCHOUWINGEN

Deel 1. Wezenskenmerken van het appartementsrecht onder het Nederlandse recht

1.1. Een monistisch stelsel

94. *Algemeen* – Ook in Nederland vindt men bepalingen terug die specifiek betrekking hebben op de samenstelling en het beheer van appartementsgebouwen. Het desbetreffende leerstuk van het appartementsrecht kan men meer specifiek terugvinden onder titel 9 “Appartementsrechten” van Boek 5 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (hierna: NBW). Onder deze titel wordt het volgende bepaald met betrekking tot de wezenlijke kenmerken van het appartementsrecht:

hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, *BS* 16 augustus 2022.

“Onder appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het aandeel kan mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van bij de het gebouw behorende grond. (...)” (art. 5:106, lid 4 NBW)

95. *Monistisch stelsel* – Waar het Belgische appartementsrecht zoals reeds besproken²⁴² een dualistisch karakter heeft, blijkt uit bovenstaande definiëring dat men in het Nederland een monistische benadering volgt. Kenmerkend aan het monistische stelsel is dat er geen eigendomsrecht wordt verleend ten aanzien van een appartement maar wel ten opzichte van het volledige gebouw.²⁴³ Alle appartementseigenaren zijn aldus samen eigenaar van het gehele gebouw. Aan het aandeel in die eigendom is wat betreft de appartementen – de delen die bestemd zijn om als een afzonderlijk deel te worden gebruikt – een exclusief gebruiksrecht verbonden en wat betreft de gemeenschappelijke delen een gezamenlijk gebruiksrecht.²⁴⁴ Het appartementsrecht wordt onder het Nederlandse recht aldus beschouwd als een zelfstandig zakelijk recht dat gedeelde en exclusieve gebruiksrechten combineert, vandaar ook de term ‘monisme’.²⁴⁵ Hierbij valt bovendien op te merken dat in het monistische stelsel de privatieve kavels als bijzaak worden beschouwd terwijl de grond en de gemeenschappelijke delen worden beschouwd als de hoofdzaak. De hoofdzaak geniet met andere woorden primauteit ten aanzien van de bijzaak waardoor het belang van de grond en de gemene delen centraal staan.

96. *Het onderscheid tussen het monistische en dualistische stelsel* – Hoewel het monisme aldus een fundamenteel andere benadering hanteert dan het dualisme, dient het onderscheid tussen beide stelsels nog steeds genuanceerd te worden. Immers neemt onder het dualistische stelsel de soevereine beslissingsbevoegdheid van een mede-eigenaar met betrekking tot zijn privatieve kavel steeds meer af waarbij de focus verschuift van de individuele belangen naar de belangen van de

²⁴² *Supra* nrs. 20 e.v.

²⁴³ H.F.A. VÖLLMAR, *Inleiding tot de studie van het Nederlands burgerlijk recht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1995, 156, nr. 124a.

²⁴⁴ C. WILLEMOT, *Het beheer van appartementsmede-eigendommen*, Brugge, die Keure, 2021, 73, nr. 56.

²⁴⁵ J.H. BEEKHUIS, “Een nieuw Nederlands ontwerp over de eigendom van appartementen”, *TPR* 1970, 444; R. TIMMERMANS, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 30, nr. 10.

gemeenschap. Zo zal een eigenaar bij de wijzigingen aan zijn privatieve kavel steeds dienen te waarborgen dat de belangen en de structuur van de gemene delen niet worden aangetast en zal de gemeenschap langs de andere kant ook in bepaalde gevallen beslissingen kunnen nemen die invloed hebben op de belangen en structuur van de privatieve kavel.²⁴⁶ Daarnaast heeft ook het monistisch stelsel geen absoluut monistisch karakter meer en vertoont zij enkele kenmerken van het dualistische stelsel. Net zoals in het dualistisch stelsel is deze vorm van appartementsrecht immers gebaseerd op twee componenten, namelijk de gemeenschappelijke delen en de privatieve ruimtes.²⁴⁷

97. *Nederland en België* - Doordat beide stelsel gebaseerd zijn op de twee componenten – gemeenschappelijke delen en privatieve ruimtes - zijn er inzake het uitvoeren van duurzaamheidswerken geen frappante verschillen tussen het monisme en dualisme op te merken. Immers rust op de gemeenschappelijke delen in beide gevallen geen exclusief gebruiksrecht waardoor alle mede-eigenaren samen dienen te beslissen over het genot en gebruik ervan. Zo zal ook onder het Nederlandse monistische stelsel het dak van een appartementsgebouw als gemeenschappelijk aangeduid kunnen worden waardoor toestemming namens de vereniging van eigenaars vereist is indien men tot de plaatsing van zonnepanelen wil overgaan.²⁴⁸ In dat opzicht verschillen de Belgische en Nederlandse situatie aldus niet van elkaar.

1.2. De VvE en meerderheidsvereisten binnen de vergadering van eigenaars

98. *De VvE en stemming binnen de vergadering van eigenaars* – Net zoals het geval is onder het Belgische appartementsrecht wordt ook het Nederlandse appartementsrecht gekenmerkt door de aanwezigheid van een vereniging waarvan de appartementseigenaren lid zijn en waarbij het belang van de gemeenschap centraal staat:

²⁴⁶ Bijvoorbeeld schrijft art. 3.88, §1, 2°, h) BW voor dat de Algemene vergadering bij een meerderheid van vier vijfde het recht heeft om een bouwvallig appartementsgebouw volledig af te breken en terug op te bouwen.

²⁴⁷ R. TIMMERMANS, “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland”, *WPNR* 2003, afl. 6538, 502.

²⁴⁸ V. JANSSEN, “Congres ‘Property Law Reform, Sustainability and the Commons’ Leuven 16 en 17 maart 2023”, *TPR* 2023, afl. 2-3, 454.

“Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.” (art. 5:125, lid 2 NBW)

“Het reglement moet inhouden: de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars, en de statuten van de vereniging. (art. 5:112, lid 1, e BW)

De vereniging van eigenaars (hierna: VvE) heeft met andere woorden tot doel het behartigen en waarborgen van de collectieve belangen van het gebouw en de vereniging.²⁴⁹ Met het oog op dit waarborgen beraadslaagt de VvE onder de vorm van een vergadering van eigenaars. Over de vereiste meerderheden binnen de vergadering wordt onder meer het volgende bepaald in door de Nederlandse wetgever:

“Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen.” (art. 5:127, lid 1 NBW)

Bovenstaande bepaling biedt enorm veel vrijheid en mogelijkheden inzake de stemming binnen de vergadering van eigenaars en houdt een verschil in met het Belgische recht. Waar onder het Belgische recht immers alle meerderheidsvereisten wettelijk verankerd zijn, hanteert men onder het Nederlandse recht een standaardvereiste van een volstreekte meerderheid waarbij eventuele afwijkingen kunnen worden bepaald in de statuten. Naast deze standaard stemmingsvereiste van een gewone meerderheid worden slechts twee andere stemmingsvereisten wettelijke bepaald, namelijk de meerderheidsvereiste inzake de wijziging van de splitsingsakte²⁵⁰ en deze betreffende

²⁴⁹ H. J. SNIJDERS, E. B. RANK-BERENSCHOT, *Goederenrecht*, Kluwer, Deventer, 2011, 351.

²⁵⁰ Hierover stellen W. H. M. REEHUIS en A. H. T. HEISTERKAMP het volgende in *Goederenrecht*, Deventer, Wolter Kluwers, 2012: “Wijziging van een akte van splitsing is pas vereist indien er in de constructie of de omgrenzing van het appartement een verandering wordt aangebracht die gevolgen heeft voor de goederenrechtelijke situatie. [...] Het gaat er immers volgens de strekking van de wettelijke regeling te deze zake om dat de akte van splitsing een juist beeld geeft van de omvang van de rechten (en verplichtingen) van appartementsgerechtigden.”

de spaarrekening van de VvE. Beide situaties vereisen een unanieme stemming²⁵¹, dan wel een meerderheid van vier vijfde²⁵² van de stemmen.

99. *Nederlands recht als voorbeeld* – Bij vergelijking tussen het Nederlandse en het Belgische kader inzake meerderheidsvereisten binnen de algemene vergadering kan men tot het besluit komen dat men in Nederland een lagere drempel biedt met betrekking tot uitvoeren aan werken in de algemene delen. Immers geldt voor deze werken een standaardvereiste van een volstreekte meerderheid van de stemmen terwijl dit in België minstens twee derde van de stemmen bedraagt, mits een aantal uitzonderingsgevallen. Het Nederlandse recht reikt aldus een aanmoedigend kader aan de VvE en appartementseigenaren om initiatief te nemen tot duurzaamheidswerken daar er een grotere kans op toestemming is door de VvE.

1.3. De verplichting tot opbouw van een reservefonds

100. *Verplichting tot aanleg reservefonds* – Waar zoals reeds besproken onder het appartementsrecht in België de collectieve werken inzake de plaatsing van zonnepanelen en laadpalen worden gefinancierd met het reservekapitaal van de VME, is er ook onder het Nederlandse recht sprake van dergelijk kapitaal. De wet verduidelijkt hierover het volgende:

“De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan gewone jaarlijkse kosten.” (art. 5:126, lid 1 NBW)

Bovenstaande omschrijving in acht genomen, wordt tevens onder het Nederlandse recht het reservekapitaal – reservefonds – aangewend voor de dekking van niet-periodieke uitgaven. Interessant is om hierbij te bemerken dat de aanleg van het reservefonds een verplichting is en dat men hier niet van kan afwijken. Bovendien worden in het NBW bepalingen gesteld omtrent de minimale jaarlijkse reserveringen die ten behoeve van het fonds gemaakt dienen te worden. Hierbij worden de reserveringen op basis van een meerjarenonderhoudsplan bepaald, dan wel op

²⁵¹ Art. 5:139, lid 1 NBW.

²⁵² Art. 5:139, lid 2 NBW en art. 5:126, lid 3 NBW.

basis van de herbouwwaarde van het appartementsgebouw.²⁵³ Deze ondergrenzen werden ingevoerd naar aanleiding van een onderzoek²⁵⁴ dat door de Nederlandse overheid werd uitgevoerd waaruit bleek dat bijna de helft van de VvE's in Nederland een onvoldoende reserve hadden om niet-periodieke uitgaven te financieren.²⁵⁵ De plicht tot aanleg van een reservefonds werd door deze VvE's wel gerespecteerd maar bleek in de praktijk dode letter te zijn doordat men slechts een minimaal bedrag in het fonds inbracht.

101. *Reservekapitaal, een opt-out* – Waar de Nederlandse wetgever aldus verschillende waarborgen heeft ingebouwd opdat een VvE ten eerste over een reservefonds beschikt en dit fonds ook effectief toereikend is voor het uitvoeren van niet-periodieke werken, is er in België van dergelijke waarborgen in veel mindere mate sprake.²⁵⁶ Hoewel het BW immers de aanleg van een reservekapitaal verplicht aan een VME en hier ook een minimumdrempel aan verbindt – namelijk een jaarlijkse bijdrage van minimum vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar – schuilt er een ‘addertje onder het gras’.²⁵⁷ Zo heeft een vereniging van appartementseigenaars onder het Belgische recht de mogelijkheid om met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen te beslissen om het verplichte reservekapitaal niet aan te leggen.²⁵⁸ Het opbouwen van een reservekapitaal betreft slechts een verplichting in zoverre de VME besluit hier niet van af te wijken, de VME beschikt met andere woorden over een *opt-out*.

Bovenstaande mogelijkheid tot uitsluiting van een reservekapitaal betekent slecht nieuws voor werken inzake duurzaamheid van een appartementsgebouw. Immers is de drempel om bepaalde werken collectief uit te voeren voor een VME die geen reservekapitaal heeft veel hoger dan voor een VME die wel over dergelijk kapitaal beschikt. De investering in collectieve infrastructuur kan

²⁵³ Art. 5:126, lid 2 NBW.

²⁵⁴ M.C.E. VAN DER VLEUTEN, “Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's”, Open Universiteit, in opdracht van stichting VvE Belang en Ministerie van Binnenlandse zaken, 2014, p. 32, nr. 5.

²⁵⁵ C. WILLEMOT, “Geldlening door vereniging van mede-eigenaars. Na Nederland ook België?”, *NJW* 2018, afl. 393, 908.

²⁵⁶ C.N. SIEWERS en C. WILLEMOT, “Panel duurzaam wonen en huren” in B. AKKERMANS, B. HOOPS, E. VAN DER SNIJDE en B. VERHEYE (eds.), *Privaatrecht 2050. De weg naar ecologische duurzaamheid*, die Keure, Brugge, 11-28.

²⁵⁷ Art. 3.86, §3, lid 4 BW.

²⁵⁸ *Ibid.*

namelijk een zeer grote en plotse financiële last betekenen indien men over de jaren heen geen reserve heeft aangelegd waardoor men veel minder snel geneigd zal zijn om duurzaamheidswerken uit te voeren. Dergelijke drempel wordt nog groter wanneer het om uitvoeren van vrijblijvende werken gaat zoals onder andere de installatie van zonnepanelen en laadpalen.

102. *Nederlandse recht als voorbeeld* – Wanneer men de wettelijke kaders van Nederland en België inzake de aanleg van reservemiddelen vergelijkt, kan men aldus tot het besluit komen dat het kader van Nederland een sterkere aanmoediging en ondersteuning biedt voor de uitvoering van duurzaamheidswerken dan dat van België. Immers worden de leden van een VvE verplicht om een reservefonds aan te leggen en dit met minimale jaarlijkse bijdragen. Men kan overigens niet afwijken van deze wettelijk opgelegde verplichtingen. Een VvE is met andere woorden tegen wil en dank financieel voorbereid om tot duurzaamheidswerken over te gaan. Een VME onder het Belgische recht kan daarentegen – mits het behalen van de strenge meerderheid van vier vijfde van de stemmen – zichzelf ontslaan van de verplichting om een reservekapitaal aan te leggen. Deze *opt-out* kan als een ontmoediging worden beschouwd om een lange termijns- en duurzaamheidsvisie na te streven met betrekking tot appartementsgebouwen. In dit opzicht kan het Nederlandse recht als voorbeeld dienen voor België en haar beleid inzake de verduurzaming van appartementsgebouwen.

Deel 2. Een evaluatie van het huidige wettelijk kader in België

2.1. Het appartementsrecht

103. *Meerderheidsvereisten met betrekking tot collectieve werken* – Waar er voor niet wettelijk opgelegde duurzaamheidswerken aan de gemene delen vroeger een meerderheid van drie vierde vereist was, is deze vereiste sinds de wetwijziging van 2018 verlaagd naar een meerderheid van twee derde.²⁵⁹ Deze verlaging houdt een grote stap vooruit in met betrekking tot de verduurzaming van appartementsgebouwen en zorgt ervoor dat men sneller tot collectieve stappen zal kunnen overgaan. Hoewel voornoemde verlaging een duidelijk positieve evolutie inhoudt, blijkt echter uit

²⁵⁹ *Supra* nrs. 18 e.v.

de praktijk dat het behalen van de opgelegde meerderheid nog steeds een grote opgave is. Zo is er nog steeds weinig initiatief tot collectieve plaatsing van zonnepanelen en laadpalen en worden deze initiatieven bovendien in veel gevallen afgekeurd op de algemene vergadering. Men zou zich aldus kunnen afvragen of de meerderheden nog verder verlaagd dienen te worden om het beslissingsproces omtrent duurzaamheidswerken te optimaliseren.

Uit de interviews die werden afgenomen in het kader van dit onderzoek blijkt alvast dat verschillende syndici akkoord zijn met de verlaging van de huidige meerderheidsvereiste en dit meer bepaald naar een volstrekte meerderheid. Hierbij valt op te merken dat men enkel met betrekking tot duurzaamheidswerken een verlaging nodig acht en niet met betrekking tot andere soort werken aan de gemene delen. Onder duurzaamheidswerken verstaan de syndici bovendien het plaatsen van zonnepanelen maar niet het plaatsen van laadpalen. Hoewel laadpalen immers bijdragen aan verduurzaming in het algemeen dragen zij niet bij tot de verduurzaming van een bepaald gebouw. Men is aldus van mening dat voor de collectieve plaatsing van dergelijke installaties nog steeds een meerderheid van twee derde vereist is.

Ook de wetgever neemt het belang van een stemverlaging in overweging en voert hiernaar het nodige onderzoek.²⁶⁰ Zo werd op 9 juni 2022 nog een resolutie aangenomen door de Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers met tot doel de vereenvoudiging en stimulering van energetische ingrepen in appartementsgebouwen in gedwongen mede-eigendom.²⁶¹ In deze resolutie verzocht de Kamer om te onderzoeken of een verlaging naar een twee derde meerderheid stimulerend werkt ten aanzien van energetische ingrepen en daarnaast verzocht zij om de nodige initiatieven te nemen om de beslissingsprocedure binnen VME's te vereenvoudigen met het oog op een versnelde verduurzaming van appartementsgebouwen. De toekomst zal moeten uitwijzen of een verdere stemverlaging er al dan niet komt en wat de invloed van dergelijke verlaging in de praktijk zou betekenen voor de verduurzaming van het appartementswezen.

104. *Meerderheidsvereisten met betrekking tot het verlenen van gebruiksrechten op de gemeenschappelijke delen* – Waar de vereiste meerderheid met betrekking tot het uitvoeren van

²⁶⁰ R. TIMMERMANS, “Loopt de mede-eigenaar zijn energiepemie voor de plaatsing van een warmtepomp door de weigering van de algemene vergadering mis?”, *T.App.* 2022, afl. 3, 11.

²⁶¹ *Parl.St.* Kamer 2021-2022, nr. 2202/006.

collectieve werken reeds een drempel blijkt te zijn, is deze drempel inzake individuele werken enkel maar groter. Immers dient in bijna alle gevallen met een meerderheid van vier vijfde te worden besloten tot de verlening van een gebruiksrecht aan een mede-eigenaar op de gemene delen. Dergelijke drempel is hoog maar echter aanvaardbaar aangezien het verlenen van een gebruiksrecht een verregaande inperking inhoudt met betrekking tot het eigendomsrecht van de VME op de gemeenschappelijke delen. Bovendien worden de werken vaak slechts ten bate van de individuele mede-eigenaar uitgevoerd en niet ten bate van de gehele gemeenschap. De VME heeft bijgevolg alle recht om haar belangen hierbij te verdedigen waardoor een meerderheid van vier vijfde gezien kan worden als een billijke meerderheidsvereiste.²⁶² Op dit punt lijkt het huidige wettelijke kader aldus toereikend te zijn.

Bovendien doet de wetgever een enorme tegemoetkoming met betrekking tot de noden van mede-eigenaars inzake kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten. Het unilateraal veranderingsrecht laat immers toe aan mede-eigenaars om zelfstandig tot de aanleg en plaatsing van bepaalde installatie over te gaan waardoor een omslachtig beslissingsproces binnen de algemene vergadering wordt vermeden. Op deze manier kan er een snellere verduurzaming binnen het appartementswezen plaatsvinden en blijven de inwoners van een appartementment bijbenen met maatschappelijke evoluties, waaronder de cultivering van elektrische auto's. Hoewel er nog steeds enkel onduidelijkheden en hindernissen aanwezig zijn, kan de invoering van het unilateraal veranderingsrecht aldus enkel worden toegejuicht.

105. *Reservekapitaal* – Tot slot speelt ook het reservekapitaal een rol in de evaluatie van het huidige wettelijke kader. In België wordt dergelijk kapitaal verplicht maar kan men door midden van een *opt-out* ervoor kiezen om de reserves alsnog niet op te bouwen. Het zou ietwat te verregaand zijn om te stellen dat deze *opt-out* een ontradend effect heeft maar zeker is dat zij geen aanmoedigend effect heeft. Immers laat het toe om de kosten die verduurzaming met zich meebrengen te ontlopen en deze door te schuiven naar een volgende generatie, een generatie

²⁶² Uit de afgenomen interviews bleek dat alle bevroegde syndici van mening waren dat een meerderheid van vier vijfde met betrekking tot het verlenen van een gebruiksrecht op de gemene delen aan een mede-eigenaar een gerechtvaardigde meerderheid is daar het verlenen van dergelijk recht in vele gevallen een grote impact op de VME en andere mede-eigenaars kan hebben.

waarbij eventueel meer soorten duurzaamheidswerken wettelijk zullen worden opgelegd.²⁶³ Om het collectief uitvoeren van duurzaamheidswerken aldus een aantrekkelijker en laagdrempeliger te maken en uitstelgedrag te voorkomen zou de Belgische wetgever er goed aan doen het voorbeeld van Nederland te volgen en geen *opt-out* meer te voorzien met betrekking tot aanleg van reservekapitaal.

2.2. Het verbintenissenrecht en andere rechtstakken

106. *Energiedelen en energie verkopen* – Met betrekking tot het delen en verkopen van energie kan men zoals besproken terugvallen op de algemene regelen uit het verbintenissenrecht mits in acht name van het energierecht. Dit recht legt namelijk een aantal beperkingen op omtrent de vrijheden inzake het contracteren over energie. Hoewel deze beperkingen op zich te rechtvaardigen zijn en kwaliteit en uniformiteit waarborgen, blijkt er tot nog toe veel onduidelijkheid te bestaan rond het onderwerp. Uit de afgenomen interviews bleek immers dat zowel mede-eigenaren als syndici weinig ervaring hebben met het delen en verkopen van energie en bovendien ook niet goed op de hoogte zijn van de toepasselijke regelgeving hieromtrent.²⁶⁴ De toekomst zal moeten uitwijzen of de onduidelijkheid die heerst te wijten valt aan leemten in de wet, dan wel aan het gebrek aan ervaring en toepassing van het verhandelen van energie onder particulieren.

107. *Brandveiligheid* – Tot slot dient te worden opgemerkt dat ook onduidelijkheid inzake brandveiligheid een hindernis vormt bij het uitvoeren van werken en meer bepaald het plaatsen van laadpalen in parkeergarages. Op heden is er immers nog geen bindend wettelijk kader dat maatregelen over brandveiligheid met betrekking tot laadpalen in parkeergarages voorschrijft. VME's en mede-eigenaren dienen bijgevolg terug te vallen op vrijblijvende adviezen en algemene

²⁶³ C.N. SIEWERS en C. WILLEMOT, "Panel duurzaam wonen en huren" in B. AKKERMANS, B. HOOPS, E. VAN DER SNIJDE en B. VERHEYE (eds.), *Privaatrecht 2050. De weg naar ecologische duurzaamheid*, die Keure, Brugge, 11-28; C. WILLEMOT, "Geldlening door vereniging van mede-eigenaars. Na Nederland ook België?", *NJW* 2018, afl. 393, 908.

²⁶⁴ Tijdens een van interviews werd hierover het volgende opgemerkt door een syndicus: "Wij ondervinden momenteel heel veel discussie en moeilijkheden binnen de algemene vergadering wanneer het gaat om een aanvraag tot plaatsing van zonnepanelen. Vaak strand het initiatief doordat de vereiste meerderheid niet behaald wordt, wij komen simpelweg nooit toe aan de vraag rond het delen en verkopen van energie. Bij geen enkele van de tweeëndertig gebouwen die ik in beheer heb wordt er energie gedeeld of verkocht. (...) Ik moet toegeven dat ik zelf ook niet geheel op de hoogte ben van de regels over het delen en verkopen van energie."

regelgeving inzake brandveiligheid. Voornoemde situatie leidt ertoe dat er een duidelijke terughoudendheid waarneembaar is wanneer het gaat over de plaatsing van laadpalen en het huidige wettelijke kader, of beter gezegd het gebrek eraan, een ontmoedigend effect heeft inzake de plaatsing van laadpalen. De wetgever dient duidelijkheid te scheppen over normering omtrent brandveiligheid zodat initiatiefnemers zonder technische en financiële zorgen kunnen overgaan tot de plaatsing van laadpalen.

CONCLUSIE

I. Door de wet van 18 juni 2018 werd wederom een bijkomende sprong gemaakt in de evolutie van een recht dat reeds verschillende decennia aan veranderingen onderhevig is. De afgelopen eeuw werden namelijk telkens stapsgewijze aanpassingen gemaakt met het oog op modernisering en flexibilisering van het appartementsrecht waarbij ook het uitvoeren van duurzaamheidswerken steeds meer op de voorgrond kwam. Waar dergelijke werken betrekking kunnen hebben op verschillende soorten installaties werd in het kader van dit juridisch werk gekozen voor een focus op zonnepanelen en laadpalen. Hierbij stelde zich de vraag via welke juridische constructies de zonnepanelen en laadpalen op de gemene delen van een appartementsgebouw kunnen worden geplaatst en welke goederenrechtelijke en verbintenisrechtelijke gevolgen of aandachtspunten dergelijke plaatsing eventueel met zich meebrengt. Onder meer door middel van aanwezigheid op twee algemene vergaderingen, verscheidene interviews met syndici en een beknopte rechtsvergelijking met het Nederlandse appartementsrecht werd getracht om een zo concreet en volledig mogelijk antwoord te bieden op de gestelde onderzoeksvragen.

II. Vooreerst is er inzake de plaatsing van zonnepanelen en laadpalen op de gemene delen een belangrijk onderscheid te maken tussen een collectieve plaatsing, zijnde een plaatsing door de VME, en de plaatsing door een particulier, zijnde de plaatsing door een mede-eigenaar of derde. In geval van een collectieve plaatsing zal de VME met een meerderheid van twee derde dienen te beslissen om al dan niet tot de uitvoering van de werken op de gemene delen over te gaan. Gaat het initiatief tot plaatsing van een zonnepanelen- of laadinstallatie daarentegen uit van een particulier, dan zal er aan deze particulier hiertoe mogelijks toestemming verleend dienen te worden door de VME. Immers beschikt een particulier niet over het exclusieve gebruiksrecht op de gemene delen waardoor dergelijk recht toegekend dient te worden door de VME. In deze valt er opnieuw een onderscheid te maken, namelijk tussen de particuliere plaatsing van zonnepanelen en de particuliere plaatsing van laadpalen.

Wenst een particulier zonnepanelen te plaatsen op de gemene delen – het dak van het appartementsgebouw – dan heeft de VME keuze tussen drie juridische constructies om het dit gebruik vorm te geven. Vooreerst kan de VME ervoor kiezen om een huurrecht te verlenen op het

dak van het gebouw. Afhankelijk van de duur van dit recht zal dan wel een meerderheid van twee derde, dan wel een meerderheid van vier vijfde vereist zijn binnen de algemene vergadering. Daarnaast heeft de VME de mogelijkheid om een exclusief gebruiksrecht te verlenen op de gemene delen waarbij een meerderheid van vier vijfde van de stemmen vereist is om tot een goedkeuring binnen de vergadering te kunnen komen. Zowel een huurrecht als een exclusief gebruiksrecht hebben hierbij de vestiging van een accessoir opstalrecht tot gevolg waardoor de zonnepanelen die een particulier opricht ook in eigendom van deze particulier blijven. Tot slot kan een VME ervoor opteren om een zelfstandig opstalrecht te verlenen op de gemene delen tot plaatsing van zonnepanelen. Opnieuw zal hiervoor een meerderheid van vier vijfde van de stemmen vereist zijn opdat men het recht kan toekennen.

Wat betreft de plaatsing van een laadinfrastructuur op de gemene delen komt men in een geheel ander verhaal terecht. Immers heeft de wetgever bij de meest recente wetswijziging van het appartementsrecht in 2018 ervoor gekozen om een unilateraal veranderingsrecht met betrekking tot de gemene delen in te voeren. Dit recht verleent aan een nutsoperator of mede-eigenaar het recht om zonder toestemming van de algemene vergadering over te gaan tot het plaatsen, vervangen of vernieuwing van bepaalde bekabeling, leidingen en bijhorende faciliteiten. Ook het plaatsen van een laadinstallatie valt aldus onder dit recht. Anders dan het geval is bij de particuliere plaatsing van zonnepanelen, heeft een mede-eigenaar of nutsoperator in het geval van laadpalen aldus geen toestemming van de VME nodig om de gemene delen hiervoor in gebruik te nemen.

III. Zowel bij een collectieve plaatsing als bij een particuliere plaatsing van zonnepanelen en laadpalen werpen zich echter een aantal goederenrechtelijke en verbintenisrechtelijke obstakels op. Inzake zonnepanelen valt hierbij op goederenrechtelijk vlak in de eerste plaats te wijzen op de hindernis die een stemming over de plaatsing *an sich* inhoudt. Zo spelen er verschillende factoren die de besluitvorming binnen een algemene vergadering kunnen beïnvloeden, zo ook economische en technische overwegingen. Daarnaast dient men bij de plaatsing van een zonnepaneleninstallatie ook rekening te houden met de algemene regelen inzake burenhinder, het vestigen van eventueel bijkomende erfdienstbaarheden en de vraag die zich stelt omtrent toestemming indien de huurder van een appartement wil overgaan tot de plaatsing van een installatie. Tot slot kan ook een

onrechtmatige plaatsing voor hinder zorgen en beschikt de VME hierbij over een vorderingsrecht tot bezettingsvergoeding of verwijdering van de panelen. Wat betreft het verbintenisrechtelijke vlak valt dan weer te wijzen op de beperkingen inzake contractvrijheid die een bepaald gebruik van de door de zonnepanelen opgewekte stroom teweeg kan brengen. Immers zijn er in de energiewetgeving bepalingen voorzien die het delen en verkopen van zelf opgewekte energie reguleren waardoor men inzake verhandeling deels beperkt wordt in bewegingsruimte.

Ook wat betreft de plaatsing van laadpalen werpen zich goederenrechtelijke obstakels op. Zo is er opnieuw sprake van technische en economische factoren die een stemming binnen de algemene vergadering sterk kunnen bemoeilijken. Daarnaast kan een particulier zich niet zonder meer op het unilaterale veranderingsrecht beroepen, er dient een notificatieprocedure gerespecteerd te worden waarbij de kans bestaat dat de VME zich verzet tegen de voorgenomen werken of besluit om deze werken zelf uit te voeren. Indien bovendien blijkt dat de capaciteit van het elektriciteitsnet niet toereikend is voor de aansluiting van extra laadinstallatie, dan zal men deze capaciteit eerst dienen uit te breiden alvorens men tot de plaatsing van de installatie kan overgaan.

Tot slot werpen zich ook obstakels met betrekking tot het verbintenisrecht op. Immers bestaat er tot op heden geen specifieke wetgeving met betrekking tot de brandveiligheid van een parkeergarage met laadinfrastructuur. Wie een laadinstallatie wenst te plaatsen dient aldus terug te vallen op adviserende richtlijnen en de algemene wetgeving inzake brandveiligheid. Dergelijk gebrek aan een wetgevend kader leidt ertoe dat het contracteren omtrent laadinfrastructuur en bijhorende brandveiligheidsmaatregelen bemoeilijkt wordt.

IV. Ondanks het opduiken van enkele hindernissen kan echter worden gesteld dat de wetgever over het algemeen een geslaagde poging heeft ondernomen om het appartementsrecht te flexibiliseren met het oog op verduurzaming. De besluitvorming binnen de algemene vergadering werd versoepeld en het alom besproken unilateraal veranderingsrecht werd ingevoerd. Bijgevolg wordt men aangemoedigd om werken gerelateerd aan duurzaamheid, zoals het plaatsen van zonnepanelen en laadpalen, uit te voeren. Echter is er ook ruimte voor verbetering. Zo is het, naar het voorbeeld van Nederland, aangewezen om de meerderheidsvereiste inzake duurzaamheidswerken nog verder te verlagen en bovendien de *opt-out* met betrekking tot de

aanleg van reservekapitaal te schrappen uit de wetgeving. Daarnaast dienen ook leemten en onduidelijkheden inzake de verhandeling van energie en de maatregelen inzake brandrisico's uitgeklaard te worden opdat het recht toegankelijker zou worden.

Of het recht een al dan niet aanmoedigend karakter heeft, kan aldus ter discussie worden overgelaten. Vast staat dat de wetgever zijn best doet om het recht te laten mee-evolueren met huidige maatschappelijke veranderingen, waaronder deze in duurzaamheid. Het recht is, zoals het hoort, in constante beweging. Bijkomend onderzoek is echter aangewezen om te bepalen waar de exacte pijnpunten binnen het appartementswezen zich bevinden en hoe deze geredieerd kunnen worden, hetgeen ongetwijfeld verder zal worden onderzocht in de toekomst.

BIBLIOGRAFIE

BELGISCHE RECHTSLEER

1. BOEKEN

BOULY S., *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 598 p.

CARETTE N. en BARBAIX R. (eds.), *Tendensen vermogensrecht 2013*, Antwerpen, Intersentia, 2013, 231 p.

CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 906 p.

DEKETELAERE K., SCHOUPS M. en VERBEKE A.-L. (eds.), *Handboek Bouwrecht* (derde editie), Mortsel, Intersentia, 2022, 556 p.

MORTELMANS D., *Handboek kwalitatieve onderzoeksmethoden*, Leuven, Acco, 2020, 560 p.

GORLÉ F., BOURGOIS G. en BOCKEN H., *Rechtsvergelijking*, Mechelen, Kluwer, 2007, 359 p.

PIETERS D. en DEMARSIN B., *Rechtsvergelijking: de uitdagende wereld van het recht*, Leuven, Acco, 2018, 286 p.

SAGAERT V., *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Mortsel, Intersentia, 2019, 297 p.

SAGAERT V., *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021, 1256 p.

TIMMERMANS R., *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, 838 p.

TIMMERMANS R., *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, 1408 p.

VANDENBERGHE H. en SNAET S., *Beginselen van Belgisch Privaatrecht 5: Zakenrecht. 3: Mede-eigendom*, Gent, Story-Scientia, 1997, 427 p.

VAN DE VOORDE J., *Burenrecht*, Brugge, die Keure, 2021, 380 p.

VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2023, 144.

WILLEMOT C., *Het beheer van appartementsmede-eigendommen*, Brugge, die Keure, 2021, 477 p.

WYLLEMAN, A. en BAECK J., *Goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2020, 208 p.

2. BIJDAGEN IN VERZAMELWERKEN

CARETTE N., “Opstal- recht” in SAGAERT V., BAECK J., CARETTE N., LECOCQ P., MUYLLE M., WYLLEMAN A., *Het nieuwe goederenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2021, 496-497.

JASSOGNE J., “Eerste beschouwingen uit de syndicuspraktijk over de hervormingen van de wet op de mede-eigendom anno 2018” in CARETTE N. en SAGAERT V. (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 219-220.

MAESCHAELCK B., “Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars” in CARETTE N. en SAGAERT V. (eds.), *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 187.

REYNEBEAU M., “Actuele ontwikkelingen inzake erfdienstbaarheden – Overzicht van rechtspraak sinds 1 januari 2010” in WYLLEMAN A. (ed.), *Rechtskroniek voor het notariaat 29*, Brugge, die Keure, 2016, 79-154.

SAGAERT V., “Statuten en toepassingsdomein van het appartementsrecht na de hervorming van 2018” in CARETTE N. en SAGAERT S. (eds.), *Appartementsrecht III: hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 1-50.

SAGAERT V., “Appartementsrecht en nutsleidingen: de nieuwigheden na de hervorming van 2018”, in N. CARETTE en V. SAGAERT (eds.), *Appartementsrecht III*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 211-218.

SIEWERS C.N. en WILLEMOT C., “Panel duurzaam wonen en huren” in AKKERMANS B., HOOPS B., VAN DER SNIJDE E. en VERHEYE B. (eds.), *Privaatrecht 2050. De weg naar ecologische duurzaamheid*, die Keure, , 11-28.

SNAET S. en MUYLLE M., “De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars”, in CARETTE N. en SAGAERT V., *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, 68-72.

VAN DER VLEUTEN M.C.E , “Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE’s”, Open Universiteit, in opdracht van stichting VvE Belang en Ministerie van Binnenlandse zaken, 2014, p. 32, nr. 5.

VANDORPE W. en HAVERBEKE D., “Iedereen fan van laadpalen”, *Jaarboek energierecht 2021*, Mortsel, Intersentia, 2022, 129-146.

VAN OEVELEN A., “Algemene rechtsbeginselen in het verbintenissen- en contractenrecht” in VAN HOECKE M. (ed.), *Algemene rechtsbeginselen*, Antwerpen, Kluwer, 1991, 104.

VUYE H., “Fundamentele regels en recente tendensen inzake burenhinder” in DEBAENE M. en SOENS P., *Aansprakelijkheidsrecht. Actuele tendensen*, Gent, Larcier, 2005, 24.

WYLLEMAN A., “Goederenrecht: quo vadis?” in CLAEYS I. (ed.), *Recente wetgevende hervormingen: nieuw en beter? XLV Postuniversitaire Cyclus Willy Delva*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2021, 429, nr. 42.

3. BIJDAGEN IN TIJDSCHRIFTEN

CARETTE N., “Exclusieve gebruiksrechten op gemeenschappelijke delen bij appartementsmede-eigendom”, *Not. Fisc. M.* 2017/2, (44) 49, nr. 17.

DE WINTER S., “Exclusieve gebruiksrechten in appartementsmede-eigendom kunnen als erfdienstbaarheden worden gekwalificeerd”, *TBO* 2017, (346) 340, nr 2.

DIEPERINK M., “Klimaat- en energiewetgeving: zonder visie geen transitie”, *NJB* 12 februari 2021, 434.

GARNY M., “Les troubles voisinage”, *JT* 2011, afl. 12, 233-239.

HAINAUT J., “Tirer avantage de son toit”, *IRC* 2017, januari-februari 2017, 33.

JANSSEN V., “Congres ‘Property Law Reform, Sustainability and the Commons’ Leuven 16 en 17 maart 2023”, *TPR* 2023, afl. 2-3, 454.

KOKELENBERG J., “De privaatrechtelijke erfdienstbaarheden”, *TPR* 1983, nr. 89, 91.

KOKELENBERG J., VAN SINAY T., SAGAERT V. en JANSSEN J., ““Burenhinder” Overzicht van rechtspraak, Zakenrecht 2000-2008”, *TPR* 2009, alf. 3, 1169.

KRUIHOF M., “Toerekenbaarheid van burenhinder”, *NJW* 2018, 172-173.

LEOST R., “Le droit de jouissance privatif sur une partie commune”, *AJPI* 1995, 874.

TORDOIR M.P., “Quelques réflexions sur le droit de jouissance exclusive attribué sur des parties communes”, *T.App.* 2008, (8) 8.

TIMMERMANS R., “De hoofdlijnen van het appartementsrecht in Frankrijk, België en Nederland”, *WPNR* 2003, afl. 6538, 502.

TIMMERMANS R., Het dilemma tussen het afdwingen van energieneutraal makende werken aan de huurwoning en een huurprijsverhoging”, *Tijdschrift Huur* 2018, afl.1, 3-8.

TIMMERMANS R., “Kabels, leidingen en bijbehorende faciliteiten in of op gemene delen: het nieuwe labyrint van de appartementseigendom”, *T.App.* 2018, afl. 3, 17-25.

TIMMERMANS R., “De bijdrage van appartementseigenaars in de energietransitie door het plaatsen van zonnepanelen”, *T.App.* 2019, afl. 2, 13-19.

TIMMERMANS R., “Het wegruimen van belemmeringen bij de besluitvorming inzake verduurzaming van appartementsgebouwen”, *T. App.* 2021, afl. 4, 3.

TIMMERMANS R., “Kan de huurder in beweging komen tegen de verhuurder om van hem verduurzamingswerken aan de huurwoning af te dwingen?” , *Tijdschrift Huur* 2022, afl. 2, 83-84.

TIMMERMANS R., “Loopt de mede-eigenaar zijn energiepemie voor de plaatsing van een warmtepomp door de weigering van de algemene vergadering mis?”, *T.App.* 2022, afl. 3, 11.

VAN DEN HOVE, S. “Het exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke delen in de appartementsmede-eigendom”, *NFM* 2008, nr. 10, 325-348.

VILLEYN M., “Appartementsrecht en mede-eigendom”, *TPR* 1983, 13.

WILLEMOT C., “Vernieuwing in het appartementsrecht: flexibeler en efficiënter”, *Juristenkrant* 2019, afl. 381, 3.

WILLEMOT C., “Geldlening door vereniging van mede-eigenaars. Na Nederland ook België?”, *NJW* 2018, afl. 393, 908.

X, “Dossier ‘Laadpalen in mede-eigendom: veiligheid primeert!’”, *Property Today* 2022, afl. 9, 8.

NEDERLANDSE RECHTSLEER

1. BOEKEN

ASSER C., BARTELS S.E. en VAN VELTEN A.A., “*Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5*”, *Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, Deventer, Wolters Kluwer 2021, 355 p.

REEHUIS W.H.M. en HEISTERKAMP A.H.T., *Goederenrecht*, Deventer, Wolter Kluwers, 2012, 806 p.

SNIJDERS H.J., RANK-BERENSCHOT E.B., *Goederenrecht*, Kluwer, Deventer, 2011, 676 p.

VÖLLMAR H.F.A., *Inleiding tot de studie van het Nederlands burgerlijk recht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1995, 641 p.

2. BIJDRAGEN IN TIJDSCHRIFTEN

BEEKHUIS J.H., “Een nieuw Nederlands ontwerp over de eigendom van appartementen”, *TPR* 1970, 444.

HOOPS B., “De verduurzaming van VvE’s: hoe kunnen wij de Tragedy of the Anticommons vermijden?”, *WPNR* 2020, nr. 7297, 670.