



Vve's en zonnepanelen.

Zonnepanelen plaatsen op woongebouwen
met een Vereniging van Eigenaren

Informatie voor eigenaren
en vve-bestuur

woonstad.
rotterdam



Begrippenlijst

Vereniging van eigenaren (vve)

Een vereniging van eigenaren is verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van een woongebouw met meerdere eigenaren. Denk aan het dak, de lift of de ingang.

Algemene ledenvergadering (alv)



De alv is de vergadering waarin de leden van de vereniging van eigenaren (vve) met elkaar overleggen en besluiten nemen.

Splitsingsakte en splitsingstekening

De splitsingsakte is een tekst waarin staat hoe het gebouw is verdeeld onder de eigenaren. Er staat onder andere een omschrijving in van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gebouw, dat noemen we het breukdeel. De splitsingsakte maakt voor iedereen duidelijk wat de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten van het gebouw zijn. Er hoort ook een splitsingstekening bij, waarop de verdeling duidelijk te zien is.

Breukdeel

Het breukdeel is het aandeel dat een eigenaar heeft in het gebouw. De oppervlakte van een appartement bepaalt meestal het breukdeel. Hoe groter het appartement, hoe groter het breukdeel. Het breukdeel bepaalt meestal ook het deel van de kosten dat de eigenaar moet betalen voor gemeenschappelijke uitgaven. Het is ook mogelijk dat er een andere kostenverdeling wordt afgesproken.



Inhoud

Zonnepanelen: ook mogelijk voor woningen met een vve	4
Dit is belangrijk om vooraf te bespreken en regelen	5
Wie is eigenaar van de zonnepanelen en de elektriciteitskabels?	5
Veiligheid bij installatie en onderhoud	5
Verzekering	5
Zonnepanelen: eigen gebruik of gemeenschappelijk gebruik?	6
Zonnepanelen voor verbruik in gemeenschappelijke ruimten	6
Zonnepanelen voor verbruik in eigen woning (privé)	6
Stappenplan	7
Onderzoek naar interesse	7
Haalbaarheidsonderzoek uitvoeren en voorkeur gemeen- schappelijk/privégebruik bepalen	7
Plan van aanpak schrijven	8
Besluit tot installatie van zonnepanelen	8
Handtekeningen zetten	9
Uitvoering en oplevering	9
Onderhoud	9
Voorbeeldbesluiten alv	10
Voorbeeldtekst huishoudelijk reglement	12
Model gebruiksovereenkomst zonnepanelen vve's	14

Zonnepanelen: ook mogelijk voor woningen met een vve.

Met zonnepanelen op je woongebouw wek je zelf energie op. Zo verlaag je je energiekosten. En zonne-energie is beter voor het klimaat.

Ook op een woongebouw met meerdere eigenaren is het mogelijk om zonnepanelen te plaatsen. Wel zijn er regels voor. Die leggen we in deze brochure uit.

Wij willen (misschien) zonnepanelen plaatsen op het dak van ons woongebouw. Wat moeten we weten?

- De algemene ledenvergadering (alv)* van de vereniging van eigenaren (vve)* moet besluiten of de zonnepanelen worden geplaatst en onder welke voorwaarden.
- Het bestuur van de vve voert het besluit uit en/of houdt toezicht op de uitvoering.
- Het bestuur en de alv moeten zich hierbij houden aan regels in de wet en in de splitsingsakte.*

Wat lees ik in deze brochure?

- Regels en mogelijkheden voor de installatie van zonnepanelen op woongebouwen met een vve.
- Een stappenplan voor als jullie besluiten zonnepanelen te installeren.
- Voorbeeldteksten die je kunt gebruiken bij het vastleggen van besluiten, het huishoudelijk reglement en een gebruiksovereenkomst.

Belangrijk om te weten

- De informatie in deze brochure is bedoeld als algemene informatie.
- Gebruik het niet als juridisch advies voor een specifiek geval.
- Het is mogelijk dat er in de splitsingsakte van je vve iets staat waardoor de voorbeeldteksten uit deze brochure niet gelden. Lees daarom altijd de splitsingsakte van je vve en informeer bij een specialist.



* Zie begrippenlijst

Dit is belangrijk om vooraf te bespreken en regelen.

Zonnepanelen worden bij vve's vaak op het dak geplaatst. Het dak is bijna altijd een gemeenschappelijk deel van het gebouw.¹ Als dat anders is, dan staat dat in de splitsingsakte of splitsingstekening. Als de zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak worden geplaatst, moet de alv van de vve goedkeuring geven.²

De volgende drie dingen zijn belangrijk om vooraf te bespreken en regelen:

1. Wie is eigenaar van de zonnepanelen en de elektriciteitskabels?

Voor de zonnepanelen zijn er twee mogelijkheden:

- a. De vve is eigenaar van de zonnepanelen. Dan betaalt de vve alle zonnepanelen en is de vve ook verantwoordelijk bij schade, reparatie of vervanging.
- b. De woningeigenaren zijn zelf eigenaar van hun zonnepanelen. Dan betaalt de eigenaar de eigen zonnepanelen en is de eigenaar ook verantwoordelijk bij schade, reparatie of vervanging.

De elektriciteitskabels van de zonnepanelen op het dak tot aan de meterkast van de woning zijn **altijd** gemeenschappelijk.³ Heel soms lopen de elektriciteitskabels via een andere woning naar de woning waarvoor ze bedoeld zijn. Dan is de eigenaar van de andere woning verplicht hiermee akkoord te gaan.⁴ Maar dan moet de vve er wel voor zorgen dat de eigenaar van de andere woning er zo weinig mogelijk last van heeft. Meestal worden de kabels alleen in de meterkast gelegd en niet op andere plekken in de woning.

2. Veiligheid bij installatie en onderhoud

Het is belangrijk de zonnepanelen veilig en professioneel te installeren en onderhouden. Zo voorkomen we onveilige situaties. De vve heeft daarom het recht regels te maken over de installatie en het onderhoud van de zonnepanelen. Deze regels gaan bijvoorbeeld over:

- Welke bedrijven de zonnepanelen mogen installeren en onderhouden;
- Aan welke eisen de zonnepanelen en kabels moeten voldoen;
- Dat de vve zorgt dat de panelen worden aangelegd en onderhouden;
- Hoe het dak wordt verdeeld;
- Hoe vaak er controle en onderhoud is. Denk daarbij ook aan de voorwaarden van de opstalverzekering over controle en onderhoud.

Deze regels kun je verwerken in het huishoudelijk reglement van de vve en/of opschrijven in een gebruiksovereenkomst. In het volgende hoofdstuk lees je meer over de regels die voor een veilige situatie zorgen.

3. Verzekering

Het bestuur van de vve moet het gebouw verzekeren tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade.⁵ Schade aan de zonnepanelen of door de zonnepanelen valt niet altijd standaard onder deze verzekering. Voordat zonnepanelen worden aangelegd, moet de vve met de verzekeraar bespreken of er een aanvullende verzekering nodig is. Extra verzekeringspremie moet bijna altijd worden betaald door de eigenaren van de zonnepanelen.

1 Artikel 11.1 sub a MR2017, artikel 17 lid 1 sub a MR2006, artikel 9 lid 1 sub a, artikel 9 lid 1 sub a MR1983 en artikel 2 sub a MR 1973.

2 Artikel 19.2 MR2017, artikel 52 lid 1 MR 2006, artikel 38 lid 1 MR 1992, artikel 38 lid 1 MR1983, artikel 37 lid 1 MR 1973.

3 Artikel 11.1.f MR2017, artikel 17.1.f MR 2006, artikel 9.1.b MR1992, artikel 9.1.b MR1983 en art. 2.b MR1973.

4 Artikel 31.1 MR2017, artikel 29 MR2006, artikel 19 MR1992, artikel 18 MR1983 en artikel 11 MR1973.

5 Artikel 19 lid 1 MR2017, artikel 15.1 MR2006, artikel 8.1 MR1992, artikel 8.1 MR1983 en artikel 26.1 MR1973.

Zonnepanelen: eigen gebruik of gemeenschappelijk gebruik?


De energie die de zonnepanelen opwekken kan worden gebruikt voor:


- a. gemeenschappelijke delen van het woongebouw, zoals verlichting in de hal en de lift;
- b. de eigen woning van de woningeigenaar.

Hieronder lees je de voordelen en nadelen van de twee mogelijkheden. Ook geven wij een advies om te helpen bij de keuze.

Zonnepanelen voor verbruik in gemeenschappelijke ruimten

Je kunt de energie gebruiken voor gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw, zoals verlichting in de hal, mechanische ventilatie, de lift en deuropeners.

 **Voordelen:** Dit lijkt een logische keuze omdat het dak gemeenschappelijk is en bij gemeenschappelijke zonnepanelen gaan alle opbrengsten hiervan naar de vve. Ook is de vve al verantwoordelijk voor het onderhoud en het beheer van de panelen, waardoor dit een veilige en handige keuze is.

 **Nadelen:** Vaak hebben de gemeenschappelijke ruimten minder energie nodig dan de zonnepanelen opwekken. De energie die overblijft lever je terug aan het stroomnet en dat kost geld.


Belangrijk om te weten


Het is slim om zonnepanelen pas aan te leggen als iedereen meedoet met één initiatief. Zo voorkom je dat er verschillende installaties op het dak liggen. Zoals in hoofdstuk 1 staat, wordt de installatie van de zonnepanelen altijd door de vve georganiseerd. Ook als de panelen voor verbruik in de eigen woning zijn. Heel soms kun je besluiten dit anders te doen.

Wij adviseren te kiezen voor verbruik in gemeenschappelijke ruimten als er voldoende energie nodig is voor gemeenschappelijke ruimten. Of als er op het dak niet genoeg ruimte is voor zonnepanelen die minimaal 1200 kwh opbrengen per woningeigenaar. De opbrengst van de zonnepanelen moet in verhouding staan tot de investering.

Zonnepanelen voor verbruik in eigen woning (privé)

Als er zonnepanelen op het dak passen die minimaal 1200 kwh per woning opleveren, dan is het interessant om ze te gebruiken voor (een deel van) de nodige energie in de eigen woning. Per set van zonnepanelen kan er direct een elektriciteitskabel naar de woning worden geïnstalleerd.

 **Voordelen:** Er is minder administratie voor de vve.

 **Nadelen:** Als je het gemeenschappelijk dak gebruikt voor iets wat privé is, zijn er niet automatisch regels voor gebruik, onderhoud, veiligheid, verzekering en overdracht bij verkoop van het appartement. Een oplossing hiervoor is regels toevoegen aan het huishoudelijk reglement en gebruiksovereenkomsten afsluiten met de individuele woningeigenaren. In deze brochure staan voorbeeldteksten die je hierbij helpen.

Wij adviseren te kiezen voor verbruik in de eigen woning als er ruimte is voor zonnepanelen die minimaal 1200 kwh per woning opwekken én als alle woningeigenaren mee willen doen. De VvE kan wel regels maken om overlast te voorkomen en voor een veilige situatie zorgen.

4 Stappenplan.

Dit stappenplan helpt de vve om veilig en helder te werken bij de (mogelijke) installatie van zonnepanelen. De stappen zijn gemaakt op basis van ervaring en de wet.

Stap 1: Onderzoek naar interesse

De eerste stap is woningeigenaren vragen of er interesse is in zonnepanelen. Dat kan tijdens de alv of via een (digitale) enquête. Als meer dan de helft van de bewoners interesse heeft, kan een haalbaarheidsonderzoek worden uitgevoerd (volgende stap).

Tijdens een alv kan een zonnepanelencommissie worden benoemd of het bestuur/de beheerder krijgt de opdracht om het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Hier moet budget voor worden vrijgemaakt. De kosten zijn afhankelijk van de grootte van het project. Er zijn subsidies beschikbaar bij de Rijksoverheid en VVE-010: kijk voor de voorwaarden en meer informatie op www.vve010.nl/thema-s/subsidies. Deze stap eindigt met besluit van de alv waarin wordt ingestemd met het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek.

Stap 2: Haalbaarheidsonderzoek uitvoeren en voorkeur gemeenschappelijk/privégebruik bepalen

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek onderzoek je onder andere:

- of het dak geschikt is voor zonnepanelen (bouwkundig en constructief);
- hoeveel ruimte het dak beschikbaar heeft;
- welke opties er zijn: zonnepanelen voor gemeenschappelijk verbruik of verbruik in de eigen woning, of beiden;
- welke woningeigenaren zonnepanelen willen hebben;
- welke aanpassingen aan de elektrische installatie en leidingen er nodig zijn;
- wat de kosten en voorwaarden zijn door offertes op te vragen;
- of er subsidies beschikbaar zijn en aan welke eisen voldaan moet worden;
- een inschatting van het rendement (huidig verbruik vergeleken met te verwachten opgewekte energie);
- of er vanuit de gemeente eisen worden gesteld;
- welke eisen de verzekeraar stelt en of de premie wordt verhoogd.

Het rapport van het haalbaarheidsonderzoek wordt naar alle leden van de vve gestuurd via de post, e-mail of digitaal portaal. Is een meerderheid van de alv na het haalbaarheidsonderzoek nog steeds positief over de zonnepanelen? Dan eindigt deze stap met besluit van de alv waarin wordt ingestemd met het schrijven van een plan van aanpak voor de voorkeursoptie.

TIP!

Een voorbeeldtekst voor het besluit bij stap 2 staat op [pagina 10](#).



Stap 3: Plan van aanpak schrijven

In het plan van aanpak moet minstens de volgende informatie staan:

- De opgevraagde offertes.
- De offerte die de voorkeur heeft en een uitleg waarom die de voorkeur heeft.
- Beschrijving van de werkzaamheden die nodig zijn.
- Een overzicht van de verdeling van de kosten (inclusief verhoging van de premie van de opstalverzekering).
- Een overzicht van de verdeling van de opbrengsten.
- Het minimaal aantal deelnemers dat nodig is om te starten.
- Voorwaarden die gelden voor leden die later zonnepanelen plaatsen.
- Een plan voor aanleg van nieuwe elektriciteitskabels vanaf de zonnepanelen naar de meterkast(en).
- Een concept van de aanvulling op het huishoudelijk reglement (zie voorbeeldteksten).
- Een concept van de gebruiksovereenkomst (zie voorbeeldteksten).

Deze stap eindigt met een besluit van de alv waarin wordt ingestemd met het plan van aanpak en de beste offerte.

TIP!

Een voorbeeldtekst bij het besluit bij stap 3 staat op [pagina 10](#).

Stap 4: Besluit tot installatie van zonnepanelen

Tijdens de alv wordt gestemd over het installeren van de zonnepanelen en de elektriciteitskabels volgens het plan van aanpak. Omdat je stemt over een nieuwe installatie en huishoudelijk reglement, wordt dit gedaan met een quorum (het minimaal aantal stemmen dat aanwezig moet zijn om een besluit te mogen nemen) en een versterkte meerderheid (de stemverhouding tijdens de vergadering). Hoe groot de meerderheid moet

zijn, hangt af van het modelreglement dat voor jouw vve wordt gebruikt. In het schema hieronder zie je welk quorum en welke meerderheid gelden bij de modelreglementen.

	MR2017	MR2006	MR1992	MR1983	MR1973
Quorum ¹	≥ 2/3e	≥ 2/3e	≥ 2/3e	≥ 2/3e	≥ 2/3e
Meerderheid ²	≥ 2/3e	≥ 2/3e	≥ 2/3e	≥ 3/4e	≥ 3/4e

TIP!

Je leest in de splitsingsakte welk modelreglement jouw vve gebruikt.

Is er gekozen voor zonnepanelen voor verbruik in de eigen woning?

De alv besluit gemeenschappelijke kabels en leidingen te plaatsen van het dak naar de meterkasten. De eigenaren betalen dit. Bewoners moeten meewerken en het bestuur van de vve geeft opdracht voor uitvoering.

Ook is het slim om aan het huishoudelijk reglement regels toe te voegen over onder andere de installatie en het onderhoud van het dak. Dan zijn de regels duidelijk en kunnen (nieuwe) bewoners ze ook teruglezen over een aantal jaar. Een voorbeeldtekst voor het huishoudelijk reglement staat op [pagina 12](#) van deze brochure.

Is er gekozen voor zonnepanelen voor verbruik in gemeenschappelijke ruimten?

De alv besluit gemeenschappelijke kabels en leidingen te plaatsen van het dak naar de gemeenschappelijke meterkast(en). De vve betaalt dit. Bewoners moeten meewerken en het bestuur van de vve geeft opdracht voor uitvoering. Er hoeft niets aan het huishoudelijk reglement te worden toegevoegd. Ook is het dan niet nodig een gebruiksovereenkomst te maken.

1 De grondslag voor het vereiste quorum ligt in art. 56.5 MR2017, art. 52.5 MR2006, art. 38.5 en 38.8 MR1992, art. 38.5 MR1983, art. 37.5 en 37.8 MR1973.

2 De grondslag voor de vereiste meerderheid van stemmen ligt in art. 56.5 MR2017, art. 36.4 MR2006, art. 36.4 MR1992, art. 36.4 MR1983, art. 37.5 en 37.8 MR1973.

Stap 5: Handtekeningen zetten

Als tijdens de alv voldoende mensen akkoord gaan met de installatie van de zonnepanelen en kabels, laat het bestuur van de vve alle contracten tekenen. Dat zijn de contracten met de leverancier, de installateur, de verzekeraar en ook de gebruiksovereenkomsten met de eigenaars. Bewaar de gebruiksovereenkomsten goed, want ze zijn lang geldig (ongeveer 20 jaar). Mogelijk zijn ze nodig in de toekomst, bijvoorbeeld als een bewoner verhuist en er een gebruiksovereenkomst door de nieuwe eigenaar moet worden getekend.

Stap 6: Uitvoering en oplevering

Als alle contracten/overeenkomsten getekend zijn en (in sommige gevallen) de betalingen door de bewoners aan de vve zijn gedaan, kan de installateur beginnen met het werk. De technisch beheerder van de vve controleert of het werk veilig wordt gedaan. Blijkt uit het haalbaarheidsonderzoek dat de verzekeraar een SCIOS Scope 12-keuring eist? Dan regelt de technisch beheerder dat dit na de installatie wordt gedaan.

Stap 7: Onderhoud

De zonnepanelen moeten regelmatig worden gecontroleerd en onderhouden. Bij gemeenschappelijk gebruik betaalt de vve dit. Bij privégebruik betaalt iedere woningeigenaar de kosten van controle en onderhoud van de eigen zonnepanelen, zoals in de gebruiksovereenkomst staat.

Soms moeten de zonnepanelen tijdelijk van het gebouw verwijderd worden, bijvoorbeeld voor onderhoud aan het dak. Ook moeten de panelen voor de verzekering regelmatig opnieuw gekeurd worden. De kosten van dit werk kan de vve terugvragen aan de eigenaren.

Ook de elektriciteitskabels moeten worden onderhouden: dit onderhoud kan de vve in het meerjarenonderhoudsplan verwerken, omdat deze bij de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw horen.



5 Voorbeeldbesluiten alv.

In het stappenplan staat een aantal momenten waarop de alv een besluit moet nemen. Hieronder staan voorbeelden van teksten die je kunt gebruiken om deze besluiten vast te leggen.

Voorbeeldtekst voor besluit bij stap 1: Besluit tot het laten uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek

De alv besluit met een voldoende meerderheid om een haalbaarheidsonderzoek uit te laten voeren naar het plaatsen van zonnepanelen op het dak met toebehoren. Het haalbaarheidsonderzoek omvat onder andere:

- of het dak geschikt is voor zonnepanelen (bouwkundig en constructief);
- hoeveel ruimte het dak beschikbaar heeft;
- welke opties er zijn: zonnepanelen voor gemeenschappelijk verbruik of verbruik in de eigen woning, of beide;
- welke woningeigenaren zonnepanelen willen hebben;
- welke aanpassingen aan de elektrische installatie en leidingen er nodig zijn;
- wat de kosten en voorwaarden zijn (door offertes op te vragen);
- of er subsidies beschikbaar zijn en aan welke eisen voldaan moet worden;

- inschatting van het rendement (huidig verbruik vergeleken met te verwachten opgewekte energie);
- of er vanuit de gemeente eisen worden gesteld;
- welke eisen de verzekeraar stelt en of de premie wordt verhoogd.

De alv wijst de volgende personen aan om dit haalbaarheidsonderzoek uit te voeren: **[namen]**. De alv stelt een budget van € **[bedrag]** beschikbaar voor het uitvoeren van het onderzoek.

Voorbeeldtekst voor besluit bij stap 2: Besluit offertes opvragen voorkeursoptie en plan van aanpak schrijven

De alv stelt vast dat er een haalbaarheids-onderzoek is gedaan waarin de mogelijkheid is onderzocht om gemeenschappelijke/privé (doorstrepen wat niet van toepassing is) zonnepanelen te installeren. Na het haalbaarheidsonderzoek moet er een plan van aanpak worden geschreven met minimaal de volgende informatie:

- De opgevraagde offertes.
- De offerte die de voorkeur heeft en een uitleg waarom die de voorkeur heeft.
- Beschrijving van de werkzaamheden die nodig zijn.
- Een overzicht van de verdeling van de kosten (inclusief verhoging premie van opstalverzekering).
- Een overzicht van de verdeling van de opbrengsten.
- Het minimaal aantal deelnemers dat nodig is om te starten.
- Voorwaarden die gelden voor leden die later zonnepanelen plaatsen.
- Een plan voor aanleg van nieuwe elektriciteitskabels vanaf de zonnepanelen naar de meterkast(en).
- Een concept van de aanvulling op het huishoudelijk reglement ([zie pagina 12](#)).
- Een concept van de gebruiksovereenkomst ([zie pagina 10](#)).



De alv wijst de volgende personen aan om het vervolgonderzoek te doen en een plan van aanpak te schrijven: **[namen]**. Om dit werk uit te voeren stelt de alv een budget van € **[bedrag]** beschikbaar.

Voorbeeldtekst voor besluit bij stap 3: Besluit goedkeuren offerte en plan van aanpak

De alv stelt het plan van aanpak vast waarin de voorkeursoptie voor het installeren van zonnepanelen is uitgewerkt. Ook wordt er een offerte gekozen die wordt goedgekeurd. De alv wijst de volgende personen aan om het plan van aanpak verder uit te voeren: **[namen]**. Om de offerte uit te zetten stelt de alv een budget van € **[bedrag]** beschikbaar.

Voorbeeldtekst voor besluit bij stap 4: Besluit tot installatie zonnepanelen, kabels en leidingen

Is er gekozen voor zonnepanelen voor verbruik in de eigen woning?

De alv besluit om privé-zonnepanelen op het dak toe te staan en neemt daartoe de volgende drie besluiten:

Ten eerste besluit de alv dat de eigenaren van de privé-zonnepanelen gebruiksovereenkomsten tekenen bij de vve volgens het voorbeeld dat bij de uitnodiging van de alv is gedeeld met de volgende eigenaren: **[namen en appartementsnummers]**. Alle kosten voor de zonnepanelen, aanleg, het beheer en de administratie van de zonnepanelen moeten worden betaald door de eigenaar van de betreffende zonnepanelen.

Ten tweede besluit de alv dat het huishoudelijk reglement wordt vastgesteld zoals aan de leden is verstuurd bij de vergaderstukken van deze vergadering.

Ten derde besluit de alv dat;

a. Installatie van de gemeenschappelijke kabels en leidingen van de zonnepanelen naar de meterkasten van de deelnemende woningen wordt betaald door de individuele woningeigenaren. Het bestuur mag een installateur de opdracht tot installatie geven. Alle kosten hiervan worden betaald door de betreffende eigenaren.

OF

b. Installatie van de gemeenschappelijke kabels en leidingen van de zonnepanelen naar de meterkasten van alle woningen wordt betaald door de vve. Het bestuur geeft de opdracht voor installatie. Alle kosten worden betaald met de gemeenschappelijke rekening volgens breukdelen*.

Is er gekozen voor zonnepanelen voor verbruik in gemeenschappelijke ruimten?

De alv besluit tot installatie van de gemeenschappelijke zonnepanelen met toebehoren (zoals kabels en leidingen) volgens de offerte van **[naam installatiebedrijf]** met datum **[datum]**.

Alle kosten voor de zonnepanelen, aanleg, het beheer en de administratie van de zonnepanelen worden betaald door alle eigenaren volgens de breukdelen. Als de kabels door privégedeelten moeten lopen, wordt dit zo gedaan dat het zo weinig mogelijk last veroorzaakt. De opgewekte energie zal zoveel mogelijk worden gebruikt voor verbruik van gemeenschappelijke installaties. De energie die overblijft wordt teruggeleverd aan het stroomnet of op een andere manier verkocht. De opbrengsten daarvan zijn voor de eigenaren volgens hun breukdeel in de splitsingsakte.

* Zie begrippenlijst

Voorbeeldtekst huishoudelijk reglement.

X. Zonnepanelen

x.1 Recht op dakgebruik en legplan

Elke eigenaar binnen de vve heeft het recht om een deel van het dak te gebruiken voor het installeren van zonnepanelen. Dit recht heb je maximaal 20 jaar. Op het dak van het gebouw kunnen zonnepanelen worden gelegd voor privéverbruik door individuele woningeigenaren. Het aantal panelen, de exacte locatie en de grootte van het dakdeel per woning staan in het legplan, dat door de alv is vastgesteld.

Bij het installeren van enkele zonnepanelen:

- a. Elke woning heeft recht op een deel van het dak op basis van breukdelen, waarbij wordt gekeken naar de beschikbare ruimte en mogelijkheden op het dakdeel.

OF

Bij het installeren van zonnepanelen voor alle eigenaren:

- b. Elke woning heeft recht op een gelijk deel van het dak, waarbij wordt gekeken naar de beschikbare ruimte en mogelijkheden op het dakdeel.

x.2 Gebruiksovereenkomst

De zonnepanelen mogen pas worden gebruikt nadat de woningeigenaar een gebruiksovereenkomst van de vve heeft getekend. Het gebruiksrecht is strikt persoonlijk en kan niet worden overgedragen aan andere eigenaren.

x.3 Eigendom van de panelen

De zonnepanelen zijn het persoonlijk eigendom van de woningeigenaren. Ze zijn niet van de vve.

x.4 Installatievoorwaarden

De installatie, het onderhoud en de verwijdering van de zonnepanelen moet worden uitgevoerd door een VCA-gecertificeerde installateur. Het bestuur van de vve moet vooraf goedkeuring geven. Als toegang tot het gemeenschappelijke dak nodig is, moet het bestuur ook vooraf goedkeuring geven.

De installatie en het onderhoud worden zoveel mogelijk door één installateur uitgevoerd vanwege de veiligheid. Het bestuur kiest de installateur. De woningeigenaren hoeven geen goedkeuring te geven.

x.5 Kabels

De elektriciteitskabels van de panelen tot aan de meterkast van de woningen zijn gemeenschappelijk eigendom. De vve betaalt de kosten van installatie en onderhoud.

x.6 Onderhoudsplicht

De woningeigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van de eigen zonnepanelen en moet zorgen dat ze altijd in goede staat zijn. De eigenaar moet daarvoor een onderhoudsabonnement afsluiten met [bedrijfsnaam]. De vve kan contact leggen tussen de eigenaar en het bedrijf.

x.7 Jaarlijks onderhoudsmoment

Het bestuur van de VvE kiest één keer per jaar een moment voor het onderhoud van de zonnepanelen. Details worden via de e-mail of het digitale portaal bekendgemaakt tijdens de alv. Zijn er op andere momenten dringend reparaties nodig? Dan maakt het bestuur dat mogelijk.

x.8 Onderzoek en veiligheid

Als er twijfels zijn over de veiligheid of goede installatie van de panelen, kan de vve een onderzoek laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau. De kosten daarvan worden betaald door de eigenaar(s) van de betreffende panelen.

x.9 Financiële voorwaarden

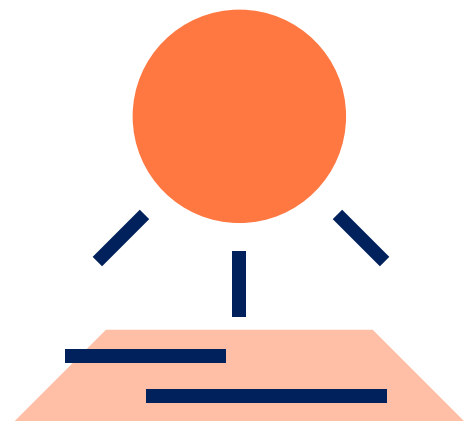
De individuele eigenaar van de zonnepanelen betaalt alle kosten en krijgt alle opbrengsten van de zonnepanelen. Extra verzekeringskosten voor de zonnepanelen worden ook door de eigenaren betaald. Alleen de kosten van de elektriciteitskabels van de zonnepanelen naar de meterkasten worden betaald door de VvE.

x.10 Werkzaamheden aan het dak

Als de zonnepanelen tijdelijk verwijderd moeten worden voor werkzaamheden of aanpassingen aan het dak die door de VvE worden uitgevoerd, is de eigenaar verplicht om de panelen te verwijderen. De eigenaar doet dit op eigen risico en betaalt dit zelf. De vve moet wel eerst een brief of e-mail sturen aan de eigenaar. De eigenaar moet hierop binnen minimaal 4 weken reageren. Als de eigenaar niet op tijd reageert, mag de vve de zonnepanelen zelf verwijderen en tijdelijk bewaren. Ze hoeven dat niet te melden aan de eigenaar. Na de werkzaamheden kan de eigenaar de panelen weer terugplaatsen: dit betaalt de eigenaar zelf. Als de vve kosten moet maken of schade heeft omdat de eigenaar zich niet aan deze afspraak houdt, moet de eigenaar die betalen.

x.11 Regeling bij verkoop van de woning

Bij de verkoop van een woning is de eigenaar verplicht om de bijbehorende zonnepanelen op het dak te verwijderen, behalve als de nieuwe eigenaar deze overneemt. Bij overname moet dit per e-mail of brief worden gemeld bij het vve-bestuur. De nieuwe eigenaar moet een nieuwe gebruiksovereenkomst tekenen bij de vve.



Model gebruiksovereenkomst zonnepanelen vve's.

Modelversie 31 januari 2024

Inhoudsopgave

1. Definities	3
2. Gebruiksrecht, looptijd en opzegging	4
3. Vergoeding, baten en lasten	4
4. Eigendom.....	4
5. Werkplan, vergunningen en start werkzaamheden	4
6. Uitvoering van werkzaamheden	5
7. Onderhoud	5
8. Oplevering bij einde van deze overeenkomst	6
9. Overdracht, ingebruikgeving en contractovername.....	6
10. Aansprakelijkheid en verzekering	6
11. Ontbinding, nietigheid en onvoorziene omstandigheden	6
12. Hoofdelijkheid	7
13. Opschortende voorwaarde.....	7
14. Registratie en privacy	7
15. Huishoudelijk reglement.....	7
16. Bijlagen.....	7
Hantekeningenpagina.....	9

Disclaimer

Deze Model Gebruiksovereenkomst VvE's voor zonnepanelen is opgesteld door De Advocaten van Van Riet B.V. in samenspraak met Stichting Woonstad Rotterdam. Het model is bedoeld om afspraken tussen een VvE en lid van de VvE vast te leggen voor het geval een lid gebruik maakt van en/of wijzigingen aanbrengt aan een gemeenschappelijk gedeelte van de VvE voor zonnepanelen op een gemeenschappelijk gedeelte. De omstandigheden van ieder uniek geval kunnen van invloed zijn op de inhoud van een gebruiksovereenkomst. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt Stichting Woonstad Rotterdam en De Advocaten van Van Riet B.V. uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

<NAAM VvE>, gevestigd te <POSTCODE> Rotterdam aan de <STRAAT + NR> te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder <VOOR- EN ACHTERNAAM BESTUURDER>,

hierna te noemen: “**de VvE**”;

en:

<Voor- en achternaam Eigenaar>, wonende te (<POSTCODE>) <PLAATS> aan de <STRAATNAAM + NR>,

hierna te noemen: “**de Eigenaar**”;

De ondergetekenden worden hierna gezamenlijk ook aangeduid als: “**Partijen**”.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. dat de VvE en de appartementseigenaren het nut en de noodzaak van verduurzaming inzien en hieraan willen bijdragen door het gemeenschappelijke dak ter beschikking te stellen aan de eigenaren om zonne-energie op te wekken en dat vanaf het dak rechtstreeks naar de meterkast van de Eigenaar;
- b. dat de VvE ten behoeve van deze verduurzaming regels aan het huishoudelijk reglement van de VvE heeft toegevoegd en een legplan heeft gemaakt, die als bijlage aan deze overeenkomst is gehecht;
- c. dat de Eigenaar zich ervan bewust is dat het legplan tracht een zo eerlijk mogelijke verdeling van het dakvlak ten behoeve van de te plaatsen zonnepanelen te geven, maar accepteert dat door onder andere de beperkte ruimte, de stand van de zon en andere obstakels een appartementseigenaar mogelijk meer opbrengst van gelijke zonnepanelen zal hebben dan de andere appartementseigenaars;
- d. dat de Eigenaar een deel van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw voor bepaalde tijd in gebruik wenst te nemen, hierna: “**de Locatie**” en/of wijzigingen aan gemeenschappelijke gedeelten en zaken (wenst) aan te brengen;
- e. dat krachtens de Akte van splitsing van de VvE onder meer de daken van het gebouw, de dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw, de vloeren en de buitengevels, die tot de gemeenschappelijke gedeelten behoren, behoudens voor zover uit de Akte van splitsing of splitsingstekeningen anders zou blijken;
- f. dat de VvE op grond van het Splitsingsreglement van de VvE het beheer voert over de gemeenschappelijke gedeelten;
- g. dat eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen mogen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in privégedeelten bevinden, bovendien is iedere wijziging waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zal worden, zonder toestemming van de Vergadering verboden;
- h. dat ingevolge de Akte van splitsing in beginsel iedere eigenaar het recht op medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten heeft conform de bestemming daarvan, maar dat de VvE evenwel het recht heeft de Locatie tijdelijk in exclusief gebruik aan de Eigenaar te geven, mits de functie van het gemeenschappelijke gedeelte als zodanig niet wijzigt en de overige appartementseigenaren dan ook niet beperkt worden in het genot van de oorspronkelijke bestemming van de Locatie; en
- i. dat de Vergadering toestemming heeft gegeven of zal geven aan de eigenaar tot het voor bepaalde duur plaatsen de Zonnepanelen gelijk aan de levensduur met een maximum van 25 jaar onder nader te stellen voorwaarden zoals nader in deze overeenkomst zijn uitgewerkt;

EN VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. Definities

1.1 In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- a. **Akte van splitsing**: de akte van splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:109 BW waarmee het Gebouw in appartementsrechten is gesplitst, met inbegrip van de Splitsingstekening, het Splitsingsreglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- b. **Bestuur**: het Bestuur van de VvE;
- c. **de Eigenaar**: de eigenaar van een appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht die de Locatie wenst te gebruiken voor de Zonnepanelen en in die hoedanigheid hierboven als contractspartij staat beschreven en deze overeenkomst ondertekent;
- d. **het Gebouw**: het gebouw of de gebouwen met grond en toebehoren waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;

- e. **Gebruiksrecht:** het persoonlijk recht van de Eigenaar om de Locatie te gebruiken voor de Zonnepanelen;
- f. **de Locatie:** het gedeelte van de gemeenschappelijk gedeelten van het Gebouw waar de Zonnepanelen geplaatst zullen worden/zullen worden zoals aangegeven op de als **bijlage 1** aangehechte tekening met legplan;
- g. **Partijen:** de ondergetekenden van deze overeenkomst;
- h. **Privégedeelte:** het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die blijkens de Akte van splitsing bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en eigendom van de Eigenaar is, te weten het appartementsrecht met index <INDEXNUMMER>;
- i. **Splitsingsreglement:** het bij de Akte van splitsing vastgestelde reglement van splitsing;
- j. **Splitsingstekening:** de aan de Akte van splitsing gehechte tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek;
- k. **Vergadering:** de vergadering van eigenaars van de VvE als bedoeld in artikel 5:125 BW;
- l. **VvE:** de bij de Akte van splitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- m. **de Zonnepanelen:** de door de Eigenaar op de Locatie te realiseren zonnepanelen met alle aan- en toebehoren, waaronder bekabeling, dakdoorvoeren, omvormers en stroomverdelers op, van en naar de Locatie.

2. Gebruiksrecht, looptijd en opzegging

- 2.1 De VvE verleent gedurende de looptijd van deze overeenkomst een persoonlijk Gebruiksrecht aan de Eigenaar tot het plaatsen, exploiteren, onderhouden, vervangen, vernieuwen en weer verwijderen van de Zonnepanelen op de Locatie.
- 2.2 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de levensduur van de Zonnepanelen, met een maximum van 20 jaar.
- 2.3 Tussentijdse opzegging van deze overeenkomst door de VvE is niet mogelijk, zulks onverlet het bepaalde in deze overeenkomst, waaronder artikel 11.
- 2.4 De Eigenaar is steeds gerechtigd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een termijn van tenminste 3 kalendermaanden.
- 2.5 Opzegging geschiedt schriftelijk dan wel, indien de VvE daarmee instemt, elektronisch op het door de VvE aangegeven emailadres.

3. Vergoeding, baten en lasten

- 3.1 Voor het hier omschreven Gebruiksrecht is de Eigenaar geen gebruiksvergoeding verschuldigd.
- 3.2 De aanleg van de bekabeling vanaf de Zonnepanelen tot aan de meterkast komen voor rekening van de VvE en worden verdeeld op basis van de in het huishoudelijk reglement vastgelegde verdeling.

4. Eigendom

- 4.1 De Zonnepanelen met alle aan- en toebehoren is en blijven eigendom van de Eigenaar. Partijen stellen vast, dat de Zonnepanelen niet bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven vanwege het tijdelijke karakter van deze overeenkomst. Bovendien vormen de Zonnepanelen geen bestanddeel van het Gebouw.
- 4.2 De Zonnepanelen worden geplaatst, geëxploiteerd en verwijderd voor rekening en risico van de Eigenaar. De Eigenaar vrijwaart de VvE voor alle schade, meerkosten en ander nadeel, die de VvE en haar leden kunnen ondervinden als gevolg van het Gebruiksrecht, ook ingeval sprake is van nadelige gevolgen die niet in deze overeenkomst benoemd zijn.

5. Werkplan, vergunningen en start werkzaamheden

- 5.1 Voordat de opdracht voor het plaatsen van de Zonnepanelen wordt verstrekt, dient de Eigenaar een gedetailleerd Werkplan aan het Bestuur te verstrekken. Dit Werkplan dient als basis voor het Bestuur om de definitieve plannen te beoordelen, conform de besluiten genomen tijdens de Vergadering. Het Bestuur behoudt zich het recht voor om aanvullende eisen te stellen aan de goedkeuring van het Werkplan, specifiek gericht op de kwaliteit en veiligheid van de installatie. Deze goedkeuring is vereist alvorens enige werkzaamheden kunnen aanvangen. Indien het Werkplan nog niet is goedgekeurd en aan deze overeenkomst is gehecht, kan er geen opdracht tot plaatsing worden gegeven. Indien het Werkplan voorafgaand aan deze overeenkomst is gehecht als bijlage, dan geldt deze overeenkomst als goedkeuring van het Werkplan. Uit het Werkplan moet blijken wat de totale belasting van de Zonnepanelen met toebehoren op het dak zal zijn alsmede een draagkrachtberekening van het dak, tenzij de VvE al een draagkrachtberekening heeft gemaakt.
- 5.2 De bekabeling van de locatie waar de Zonnepanelen worden geplaatst tot aan de meterkasten in de privégedeelten zijn gemeenschappelijk en worden voor rekening en risico van de VvE aangelegd op een wijze als vastgelegd in het huishoudelijk reglement. De Zonnepanelen mogen uitsluitend worden aangesloten op voormelde gemeenschappelijke bekabeling.

- 5.3 Binnen één jaar na ontvangst van de schriftelijke goedkeuring van het Bestuur zal de Eigenaar overgaan tot het doen plaatsen van de Zonnepanelen op de goedgekeurde wijze. De Eigenaar zal het moment van plaatsing in overleg met het Bestuur vaststellen. Het bestuur stelt hiervoor minimaal één moment in het jaar aan. Bij voorkeur gelijk aan het jaarlijkse moment van onderhoud aan de andere zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak.
- 5.4 Voor zover toestemming van de gemeente of van andere overheids- of nutsinstellingen noodzakelijk is voor de plaatsing van de Zonnepanelen, is de Eigenaar gehouden deze voorafgaand aan de plaatsing zelf te verkrijgen en alle daarmee gemoeide kosten te voldoen. De Eigenaar draagt er zorg voor dat het Bestuur ruim voor aanvang van de werkzaamheden een kopie van de vereiste toestemming en/of vergunningen aan het Bestuur verstrekt. De VvE en haar leden kunnen door de Eigenaar nimmer verantwoordelijk worden gesteld voor het niet verkrijgen van bedoelde toestemming.

6. Uitvoering van werkzaamheden

- 6.1 Plaatsing van de Zonnepanelen geschiedt voor rekening en risico en in opdracht van de Eigenaar door een erkend bedrijf (minimaal VCA gecertificeerd), dat over aantoonbare ervaring beschikt met het op veilige, duurzame en overlastarme wijze plaatsen en installeren van de Zonnepanelen. Deze aannemer dient voor de uitvoering van de werkzaamheden over een CAR- verzekering te beschikken en op eerste verzoek van het bestuur van de VvE hiervan bewijs te verstrekken.
- 6.2 De in opdracht van de Eigenaar uit te voeren werkzaamheden zullen in ieder geval op een vakkundige wijze en overeenkomstig de specificaties en gebruiks- en onderhoudsvorschriften van de Zonnepanelen en de eventueel van toepassing zijnde toestemming en/of voorschriften van overheidswege door of in opdracht van de Eigenaar worden uitgevoerd.
- 6.3 Werkzaamheden die hoorbaar zijn voor omwonenden en derhalve overlast kunnen veroorzaken - zoals boren, zagen, timmeren -, mogen in ieder geval niet worden uitgevoerd op werkdagen tussen 22.00 uur en 07.00 uur en in weekenden tussen 22.00 en 09.30 uur.
- 6.4 De Eigenaar zal alle direct-belanghebbende bewoners/eigenaars (waaronder in ieder geval de directe burens) van het Gebouw uiterlijk 14 dagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk/per e-mail op de hoogte te stellen van de omvang en de tijdstippen van de werkzaamheden alsmede van de begindatum en de einddatum van de installatie de Zonnepanelen.
- 6.5 De Eigenaar zal onverwijld eventuele aanwijzingen van het Bestuur opvolgen.
- 6.6 Tijdens of na uitvoering van de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden is de VvE – indien nodig - gerechtigd om de alsdan uitgevoerde werkzaamheden voor rekening van de Eigenaar te (laten) controleren, onder meer op schade aan het Gebouw als gevolg van de uitgevoerde werkzaamheden.
- 6.7 Een goedkeuring van de uitgevoerde werkzaamheden door of namens de VvE laat onverlet dat de Eigenaar aansprakelijk blijft ingevolge deze overeenkomst.
- 6.8 In is overeengekomen dat de VvE de aannemer aanstuurt, dan doet de VvE dit als onbezoldigd gevolmachtigde van de Eigenaar en als toezichhoudend coördinator ter bescherming van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. De VvE is daarbij nimmer contractspartij en is nimmer aansprakelijk voor eventuele fouten richting de aannemer of de Eigenaar.

7. Onderhoud

- 7.1 Alle beheer, onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de Zonnepanelen geschiedt door en voor rekening van de Eigenaar.
- 7.2 De Eigenaar is gehouden de Zonnepanelen zodanig te onderhouden, dat deze onverminderd in goede staat van onderhoud zullen blijven verkeren en in elk geval heel, schoon, veilig, stil en volledig operationeel zullen zijn gedurende de looptijd van deze overeenkomst. Op eerste verzoek van de VvE zal de Eigenaar aantonen aan deze verplichting te voldoen.
- 7.3 Indien en voor zover de Zonnepanelen en daar op, aan of onder aangebrachte zaken door werkzaamheden aan gemeenschappelijke gedeelten of andere privégedeelten tijdelijk verwijderd of afgekoppeld dienen te worden, zal de Eigenaar daartoe op eerste schriftelijke verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico zorgdragen. De VvE zal de Eigenaar daarvoor een redelijke termijn van minimaal drie maanden stellen, tenzij deze termijn redelijkerwijs niet kan worden afgewacht.
- 7.4 De VvE is niet aansprakelijk voor de daarmee gemoeide kosten, opslagkosten, inkomstenderving en ander schade als gevolg van deze tijdelijke verwijdering.
- 7.5 Indien de Eigenaar geen gevolg geeft aan het verzoek van de VvE, is de VvE zonder dat een nadere ingebrekestelling vereist is, gerechtigd de Zonnepanelen voor rekening van de Eigenaar te laten onderhouden, repareren, dan wel zelf te verwijderen en tijdelijk elders op te slaan, waarna deze na afronding van de werkzaamheden aan de Eigenaar ter beschikking worden gesteld om door en voor rekening en risico van de Eigenaar te worden herplaatst. Alle kosten en schade die de VvE als gevolg daarvan ondervindt, komen voor rekening van de Eigenaar.

- 7.6 Ter beperking van risico's en schade stelt het bestuur van de VvE de appartementseigenaren in principe één moment per jaar in de gelegenheid om onderhoud aan de zonnepanelen te verrichten.
- 7.7 Het bepaalde in artikel 6.1 geldt eveneens voor onderhoud.

8. Oplevering bij einde van deze overeenkomst

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

9. Overdracht, ingebruikgeving en contractovername

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

10. Aansprakelijkheid en verzekering

- 10.1 De Eigenaar vrijwaart de VvE en haar leden voor alle aanspraken van derden uit hoofde van de aanwezigheid van de Zonnepanelen, met inbegrip van aanspraken van derden wegens eventuele gebreken of gevaarstelling als gevolg van de Zonnepanelen.
- 10.2 Voor zover als gevolg van de Zonnepanelen de premie opstalverzekering van de VvE om welke reden dan ook stijgt, komt de extra premie voor rekening van de Eigenaar, zulks in de vorm van een opslag op de maandelijks verschuldigde servicekostenbijdrage te betalen aan de VvE. Indien meerdere eigenaren een gelijk Werk hebben gerealiseerd en als gevolg daarvan de premie opstalverzekering voor de VvE stijgt, wordt de extra premie op dezelfde wijze voor gelijke delen over de eigenaren omgeslagen.
- 10.3 De Eigenaar draagt zelf zorg voor voldoende verzekering voor mogelijke schade aan de Zonnepanelen, indien de Eigenaar dit risico wenst te verzekeren. De Eigenaar zal op eerste verzoek de polisvoorwaarden aan de VvE tonen waaruit blijkt dat aan deze verplichting is voldaan en zal steeds ongevraagd de VvE informeren indien sprake is van wijzigingen van deze verzekering.
- 10.4 De Eigenaar is voorts aansprakelijk voor elke schade aan het Gebouw, die ontstaat tijdens en na de door of in opdracht van de Eigenaar uit te voeren werkzaamheden. De Eigenaar zal op eerste verzoek van het Bestuur de bedoelde schade – onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening - herstellen of integraal aan de VvE vergoeden.

11. Ontbinding, nietigheid en onvoorziene omstandigheden

- 11.1 De Eigenaar is in verzuim jegens de VvE als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen, behoudens ingeval in deze overeenkomst is bepaald, dat verzuim door enkel tijdsverloop intreedt. De ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van minimaal 8 dagen en schriftelijk geschieden.

- 11.2 Wanneer de Eigenaar in verzuim is, is deze verplicht de schade die de VvE dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze nakoming van de overeenkomst vorderen, dan wel de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aan de Eigenaar gerichte brief ontbinden.
- 11.3 Indien de VvE als gevolg van onvoorziene omstandigheden, nietigheid van (een gedeelte van) de toestemming van de ALV dan wel deze overeenkomst wijzigingen aan de gemeenschappelijke gedeelten of aanwijzingen van overheidswege redelijkerwijs niet langer in staat is deze overeenkomst na te komen, heeft de VvE het recht deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een termijn van een kalendermaand. De VvE heeft jegens de Eigenaar geen schadeplicht bij ontbinding van de overeenkomst.
- 11.4 Indien in rechte onherroepelijk komt vast te staan dat het bepaalde in deze overeenkomst of een gedeelte daarvan onverhoopt nietig, vernietigbaar of anderszins ongeldig is, zullen Partijen in overleg treden en zoveel mogelijk met inachtneming van de uitgangspunten van deze overeenkomst nader afspraken maken, die wel geldig zijn.
- 11.5 Partijen verklaren dat deze overeenkomst al hun afspraken bevat. Andere documenten, waaronder de notulen van de ALV waarin het Bestuur gemachtigd is deze overeenkomst aan te gaan, worden niet aan deze overeenkomst of de uitleg daarvan ten grondslag gelegd.

12. Hoofdelijkheid

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

13. Opschortende voorwaarde

- 13.1 Voor zover de Vergadering de vereiste toestemming voor deze overeenkomst nog niet heeft gegeven, dan is deze overeenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Vergadering met voldoende meerderheid instemt met deze overeenkomst.

14. Registratie en privacy

- 14.1 Het Bestuur is verplicht deze overeenkomst te bewaren en een register van alle gebruiksovereenkomsten bij te houden. Daarnaast heeft het bestuur nu en in de toekomst het recht de gehele inhoud van deze gebruiksovereenkomst met alle bestaande leden en nieuwe leden te delen, onder meer door in het digitale portaal van de VvE permanent beschikbaar te stellen.

15. Huishoudelijk reglement

- 15.1 De VvE heeft het recht om in aanvulling op of afwijking van deze overeenkomst regels met betrekking tot zonnepanelen op het gemeenschappelijk dak in het huishoudelijk reglement op te nemen.
- 15.2 De Eigenaar verklaart alle deze in het huishoudelijk reglement op te nemen regels te zullen naleven.
- 15.3 Bij strijdigheid tussen het huishoudelijk reglement en deze overeenkomst, prevaleert het huishoudelijk reglement.

16. Bijlagen

- 16.1 De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst:
Bijlage 1: Legplan: tekening waarop de locaties van de ruimte voor Zonnepanelen van alle eigenaren op het dak staat weergegeven, met arcering van de Locatie;
Bijlage 2: Het Werkplan
- 16.2 Ingeval van strijdigheid tussen de bijlagen en deze overeenkomst, prevaleert het bepaalde in deze overeenkomst.

17. Slotbepalingen

- 17.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 17.2 Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.
- 17.3 De considerans maakt integraal uit van deze overeenkomst.
- 17.4 Indien één (of meerdere) bepaling(en) van de onderhavige overeenkomst ongeldig, nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar zou (den) worden verklaard, wordt c.q. worden deze bepaling(en) vervangen door één (of meerdere) bepaling(en) die de strekking van de ongeldig, nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar verklaarde bepaling(en) zo dicht mogelijk benadert c.q. benaderen. De overige bepalingen blijven onverminderd van kracht.
- 17.5 Deze overeenkomst mag door verschillende personen getekend worden door ondertekening van twee of meer afzonderlijke exemplaren alsmede door middel van uitwisseling van pdf, andere digitale bestanden of ander soortige kopieën van getekende handtekeningenpagina's die allemaal gezamenlijk één en dezelfde overeenkomst vormen.

** Hantekeningenpagina volgt **

Hantekeningenpagina

Aldus in opgemaakt en ondertekend,

namens de VvE,
Voor- en achternaam bestuurder

Datum: _____

Plaats: _____

(handtekening)

de Eigenaar,
Voor- en achternaam

Datum: _____


Plaats: _____

(handtekening)



Je kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De makers van deze brochure zijn niet aansprakelijk voor schade als de informatie niet klopt of niet compleet is.

Meer weten?

 (010) 241 54 70

 [woonstadrotterdam.nl](https://www.woonstadrotterdam.nl)

