



vitale
vakantie
parken

Laadpalen en zonnepanelen op een recreatiepark

Publicatie EV-loket



Deze publicatie is voor
eigenaarsverenigingen van een
vakantiepark.

Het plaatsen van zonnepanelen op de
huisjes van eigenaren of het plaatsen van
een laadpaal bij de vakantiewoning komt
vroeg of laat aan de orde. Hoe ga je daar
als eigenaarsvereniging mee om? En wat
zijn hierin de mogelijkheden?

Een eerste stap is om te kijken hoe het
parkmanagement geregeld is.

Parkmanagement

Parkmanagement is een organisatievorm waarbij de inrichting, het beheer, het onderhoud en de overlegstructuur van een terrein kunnen worden geregeld. De wijze waarop een park (juridisch) wordt 'gemanaged' is van belang voor de vraag of en op welke wijze zonnepanelen en/of laadpalen kunnen worden toegestaan op een recreatiepark.

De drie belangrijke aspecten van parkmanagement zijn:



Onder **beheer** valt meestal het onderhoud van de wegen, parkeerterreinen, groenstroken, ondergrondse infrastructuur (riolering, elektranetwerk, waterleidingen etc.) en overige voorzieningen die zich op een park bevinden. Het beheer betreft alle handelingen die worden verricht met betrekking tot de kwaliteit van een park en wordt vaak verricht door een rechtspersoon.

Er zijn vele varianten denkbaar voor de **juridische inrichting van een park**, zoals appartementsrecht, erfpacht en recht van opstal, erfdienstbaarheid en mandeligheid, kwalitatieve verplichting en het kettingbeding.

De samenwerking tussen de eigenaars, het derde aspect van parkmanagement, wordt meestal bereikt door een rechtspersoon voor het beheer. Bijvoorbeeld de vereniging van eigenaars in geval van een appartementsrechtelijke splitsing, een 'boek 2 vereniging', de n.v. of b.v., stichting of de coöperatie wanneer het park niet in appartementsrechten is gesplitst.

In de meeste gevallen wordt in het kader van de parkmanagement op een recreatiepark een 'boek 2 vereniging' opgericht. De wettelijke bepalingen die van toepassing zijn op deze vereniging, zijn opgenomen in boek 2 van het burgerlijk wetboek en daarom wordt deze vereniging ook wel op die manier aangeduid. De boek 2 vereniging die wordt opgericht voor het beheer van een recreatiepark is vrijwel altijd een formele vereniging. Dat wil zeggen dat deze vereniging wordt opgericht via een notariële akte.

In de koopovereenkomst en leveringsakte van een woning op een recreatiepark kan zijn opgenomen dat een koper verplicht lid moet worden van de boek 2 vereniging. Vanwege het feit dat sprake is van het recht op vrijheid van vereniging, kan iedere eigenaar het lidmaatschap van de boek 2 vereniging opzeggen, ook wanneer het verplichte lidmaatschap in de koopovereenkomst en leveringsakte is opgenomen. Dat gebeurt in de praktijk vaak wanneer een eigenaar het niet eens is met het beleid van de vereniging. De betreffende eigenaar betaalt vervolgens de bijdragen aan de vereniging niet of niet geheel. Hierdoor ontstaan de zogenaamde 'free-riders'. Eigenaren die wel gebruik maken van de faciliteiten op het park, direct of indirect, maar hier niet (geheel) aan bijdragen.

Dit kan ervoor zorgen dat de eigenaren die wel lid zijn minder gemotiveerd zijn om te (blijven) investeren in onderhoud van het park. Verloedering ligt op de loer. In de rechtspraak is inmiddels bepaald dat deze free-riders toch moeten bijdragen aan de kosten voor onderhoud van het park. Wat een ex-lid moet betalen is vaak afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval en zal iedere keer opnieuw moeten worden beoordeeld.

Inmiddels zijn de koopovereenkomsten en aktes van levering voor recreatiewoningen naar aanleiding van de free-riders rechtspraak aangepast. In de koopovereenkomsten en aktes van levering is vaak een derdenbeding opgenomen ten behoeve van de vereniging. Een eigenaar moet zich houden aan de statuten, het huishoudelijk reglement en de besluiten van het bestuur en de ALV, ook wanneer hij zijn lidmaatschap van de vereniging opzegt. Deze verplichting is opgenomen in de koopovereenkomst en de akte van levering en betreft een verplichting voor de eigenaar ten gunste van een derde, in dit geval de vereniging. De vereniging kan zich dan ook op deze bepaling beroepen om een ex-lid alsnog de bijdragen te laten voldoen.

Een eigenaar, lid of ex-lid, die het niet eens is met een besluit van het bestuur of een besluit van de ALV, kan dat besluit via de rechter nietig laten verklaren of laten vernietigen. Een besluit is nietig wanneer dit in strijd is met de wet of de statuten van de vereniging. Het besluit wordt geacht nooit te zijn genomen. Er is geen termijn waarbinnen de nietigheid moet worden gevorderd, maar een laat beroep op de nietigheid kan in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid. Een rechter zal dan wel oordelen dat het besluit nietig is, maar ook dat de gevolgen van het nakomen van het nietige besluit in stand mogen blijven.

Een besluit is vernietigbaar wanneer:

- 1 bij de totstandkoming van het besluit de regels niet in acht zijn genomen;
- 2 sprake is van strijd met redelijkheid en billijkheid of;
- 3 in geval van strijd met het reglement (huishoudelijk reglement, niet de statuten).

De vordering tot vernietiging van een besluit moet ingediend worden bij de rechtbank, binnen een jaar nadat het besluit is genomen. Ieder met een redelijk belang kan de vordering indienen. Dus ook niet-leden kunnen van deze procedure gebruik maken.

Voorbeelden juridische varianten parkmanagement

Er zijn vele juridische varianten denkbaar voor parkmanagement. Twee voorbeelden:

Grond + woning eigendom van een eigenaar; de infrastructuur (wegen/groenstroken/ ondergrondse infrastructuur zoals riolering, waterleidingen en elektriciteitsnetwerk) is mandelig eigendom.

Dat betekent dat alle eigenaren samen eigenaar van deze zaken zijn en dat zij met zijn allen, unaniem, besluiten moeten nemen over het beheer (onderhoud) van de mandelige eigendom. Omdat dat in de praktijk onwerkbaar is, wordt in de akte van mandeligheid bepaald dat een beheersvereniging moet worden opgericht. Deze vereniging is dan bevoegd om, met uitsluiting van de deelgenoten (eigenaren) het beheer te voeren over de mandelige eigendom. Daarbij gelden dan natuurlijk wel de regels zoals opgenomen in de statuten, waardoor de zeggenschap van de (meerderheid van de) eigenaren gewaarborgd blijft.

Grond + woning eigendom van een eigenaar; infrastructuur (wegen/groenstroken/ ondergrondse infrastructuur zoals riolering, waterleidingen en elektriciteitsnetwerk) is eigendom van een vereniging, coöperatie of b.v.

In dat geval zal de eigenaar van de infrastructuur ook het beheer op zich nemen. De eigenaren van de woningen zullen dan een parkbijdrage moeten betalen aan de eigenaar van de infrastructuur. Soms richten de eigenaren van de woningen een belangenvereniging op en krijgen zij van de eigenaar inspraak in de wijze van beheer van de infrastructuur.

Heb je als vereniging helder wat de structuur is van het parkmanagement dan kun je vervolgens kijken naar de organisatiestructuur. Dit is van belang omdat het iets zegt over de bevoegdheid van het bestuur en de verhouding tot individuele eigenaren.



Zonnepanelen door en voor de vereniging

Regelmatig worden zonnepanelen bij recreatieparken aangebracht om (deels) te voorzien in de stroom ten behoeve van gemeenschappelijke zaken zoals verlichting van de infrastructuur. Op welke wijze dit kan worden gerealiseerd is onder meer afhankelijk van de organisatiestructuur. Er dient daarbij onderscheid te worden gemaakt tussen een zogeheten boek 5 vereniging (de vereniging van eigenaars waarvan elke appartementseigenaar van rechtswege lid is) die het beheer over het park voert en een gewone (boek 2) vereniging. Met name voor wat betreft de besluitvorming is dit onderscheid van belang.

Boek 5 VVE

Is sprake van een VVE dan dient het splitsingsreglement te worden geraadpleegd om na te gaan of toestemming noodzakelijk is en zo ja op welke wijze worden besloten tot het aanbrengen van zonnepanelen. Is op de splitsing een modelsplitsingsreglement van toepassing dan geldt dat voor het aanbrengen van zonnepanelen ten behoeve van de gemeenschap met een gekwalificeerde meerderheid dient te worden besloten^[1]. Dit omdat (i) sprake is van een buiten het onderhoud vallende uitgave en (ii) sprake is van een besluit tot het aanbrengen van een nieuwe installatie.

Om te komen tot een gedegen besluitvorming is het van belang dat alle leden van de VVE op voorhand goed worden geïnformeerd over de voorgenomen plannen tot het aanbrengen van zonnepanelen:

- welke kosten gaan hiermee gepaard;
- welke partij gaat tot plaatsing over;
- waar komen de zonnepanelen en
- welke partij gaat de zonnepanelen in de toekomst onderhouden.

Een goede voorbereiding maakt de kans op vernietiging van een besluit kleiner.

Boek 2 De eigenaarsvereniging

Is sprake van een 'gewone' vereniging van eigenaars of een beheersvereniging (een boek 2 vereniging), dan is de vraag of en zo ja door wie en op welke wijze toestemming moet worden verleend afhankelijk van de statuten en het reglement. Het komt voor dat sprake is van een erfdiensbaarheid waar zaken zijn geregeld over het al dan niet mogen aanbrengen van zonnepanelen danwel dat dit volgt uit de akte van levering.

Wanneer sprake is van een mandeligheid en er is geen beheersvereniging opgericht, dienen alle deelgenoten tezamen te besluiten over het al dan niet aanbrengen van zonnepanelen. Zoals onder het kopje 'parkmanagement' al aangegeven, wordt in een akte van mandeligheid vaak een beheersvereniging opgericht. In dat geval zal in de statuten van die vereniging geregeld zijn of toestemming van de Algemene Ledenvergadering (ALV) nodig is voor het aanbrengen van zonnepanelen en ook met welke meerderheid die toestemming kan worden gegeven.

In alle gevallen is het van belang te zorgen voor voldoende duidelijkheid over de partij die tot plaatsing overgaat, de kosten die gepaard gaan met het aanleggen van de zonnepanelen en de onderhoudskosten. Immers, wanneer de eigenaren al vroeg in het proces worden geïnformeerd en inspraak wordt een groter draagvlak gecreëerd en is de kans op succes groter.

[1] Let wel: in de akte van splitsing kan een afwijking op het Modelsplitsingsreglement zijn opgenomen.

Zonnepanelen door en voor de eigenaar

Het komt regelmatig voor dat een eigenaar zonnepanelen enkel ten behoeve van zijn eigen recreatiewoning wil aanbrengen. Is er sprake van een **splitsing in appartementsrechten** (Boek 5 VVE) dan dient doorgaans toestemming te worden verleend door de VVE (vergadering van eigenaars) voor het mogen aanbrengen van de zonnepanelen. Die toestemming is nodig bij wijzigingen in/aan gemeenschappelijke gedeelten en bij wijzigingen van het architectonisch uiterlijk/de uniforme uitstraling. Is sprake van een **modelsplitsingsreglement** dan kan het besluit tot het verlenen van de toestemming met een gewone meerderheid van stemmen (50%+1) worden genomen. Het is in dat geval raadzaam de voorwaarde te stellen dat tussen de eigenaar en de VVE een overeenkomst wordt gesloten. In die overeenkomst dienen zaken als aansprakelijkheid, onderhoudsverplichtingen en het doorleggen van die verplichtingen aan een eventuele rechtsopvolger geregeld.

Worden de zonnepanelen op een gemeenschappelijk dak aangebracht dan is sprake van exclusieve ingebruikgeving van dat gemeenschappelijke dak aan een eigenaar. De VVE is in beginsel bevoegd te besluiten een gemeenschappelijk gedeelte in exclusief gebruik te geven mits dat gebruik tijdelijk van aard is. Is dus sprake van zonnepanelen die worden aangebracht op een gemeenschappelijk dak (denk daarbij aan een appartementencomplex) dan dient de tijdelijkheid van de ingebruikgeving tevens te worden verwerkt in voornoemde overeenkomst.

De VVE dient er rekening mee te houden dat er mogelijk ook andere eigenaars zijn die dit (in de toekomst) willen. Het verdient dan ook de aanbeveling bij interesse van meerdere eigenaars een zogeheten legplan op te stellen waarbij wordt uitgegaan van een redelijke verdeling van het gemeenschappelijke dak.



Is sprake van een zogeheten boek 2 vereniging dan dient op basis van de statuten en het reglement te worden vastgesteld of en zo ja door wie toestemming verleend moet worden voor het aanbrengen van zonnepanelen ten behoeve van een eigenaar. Ook in het geval van een boek 2 vereniging kan in de statuten zijn opgenomen dat de woningen op het park aan bepaalde (architectonische) eisen dienen te voldoen. Daar moet dan rekening mee worden gehouden bij de besluitvorming. Daarnaast kan het voorkomen dat andere eigenaren bezwaar hebben tegen de plaatsing van zonnepanelen. Wanneer zij redelijke belangen hebben voor hun bezwaar, zal de ALV daar rekening mee moeten houden bij de besluitvorming.

Naast het verlenen van toestemming en een redelijke verdeling van gemeenschappelijke daken dient ook rekening te worden gehouden met de wijze waarop energie wordt terug geleverd en aan wie dit ten goede komt. Het antwoord op de vraag hoe daarmee om te gaan hangt af van de juridische constructie en juridische inrichting van een park. Het is in ieder geval van belang dit tijdens het voorbereidingstraject goed uit te zoeken en de eigenaren hier tijdig over te informeren, zodat een gedegen besluitvorming kan plaatsvinden.

De statuten en reglementen vormen een belangrijke basis. Zorg ervoor dat deze actueel en gecheckt zijn. Kijk op het EV-loket voor onze eerdere publicaties hierover.

Laadpalen

Voor het aanbrengen van laadpalen gelden in beginsel dezelfde uitgangspunten als voor het aanbrengen van zonnepanelen. Van belang is dat indien toestemming van de vereniging noodzakelijk is, met een juiste meerderheid wordt besloten en de juiste voorwaarden worden gesteld. Daarnaast kan in de statuten zijn opgenomen dat het niet is toegestaan laadpalen te plaatsen. Ook moet worden nagegaan of plaatsing leidt tot strijdigheid met hetgeen de akte van levering of een akte vestiging erfdiensbaarheid bepaalt.

Verder zijn er nog een aantal aandachtspunten waar hieronder op wordt ingegaan.

Notificatieplicht

Het wetsvoorstel notificatie oplaadpunten VVE's heeft als doel het aanbrengen van laadpalen in parkeergarages die worden beheerd door een (boek 5) VVE te vergemakkelijken. Omdat tegen dit voorstel meerdere bezwaren bestaan is publicatie hiervan al meermaals uitgesteld. Dit mede omdat dit een verzwarende van de bestuurstaken met zich brengt. Zo kan de VVE worden geconfronteerd met extra kosten als ten gevolge van een door een lid aangebrachte laadpaal (de infrastructuur van) het elektriciteitsnet moet worden aangepast. Ook bestaat nog veel onduidelijkheid over de veiligheidseisen.

Infrastructuur bij 'gewone verenigingen'

Aanpassing van de infrastructuur is ook een veel voorkomend probleem bij recreatieparken waarbij geen sprake is van een boek 5 vereniging. In veel gevallen kan het elektriciteitsnet een paar laadpalen wel aan maar is bij meerdere palen al gauw sprake van een capaciteitsprobleem. De vraag die dan voorligt is hoe hiermee om te gaan. Want, wanneer één eigenaar toestemming krijgt voor een laadpaal, wordt het moeilijk een andere eigenaar die toestemming te onthouden. De praktijk leert dat veel vakantieparken hiertegen aan lopen. Ook hier geldt dat een gedegen informatievoorziening van belang is om de leden mee te krijgen.

Laadpaal op mandelige parkeerplaats: de overeenkomst

In het geval een eigenaar een laadpaal wil (laten) plaatsen op een mandelige parkeerplaats, waarop hij al dan niet een parkeerplaats heeft toegewezen gekregen, heeft hij daarvoor toestemming nodig van de beheersvereniging. De ALV doet er goed aan om in geval van toestemming voorwaarden te stellen waaraan de eigenaar moet voldoen bij het (laten) plaatsen van de laadpaal op de mandelige parkeerplaats. Deze voorwaarden kunnen dan worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de beheersvereniging en de betreffende eigenaar. In de overeenkomst kunnen bijvoorbeeld bepalingen worden opgenomen ten aanzien van de technische eisen die aan de laadpaal worden gesteld, de kosten van onderhoud (voor rekening van de eigenaar), aansprakelijkheid van de eigenaar in geval van schade door de laadpaal, bevoegdheid bestuur tot controle en het overdragen van de verplichtingen uit de overeenkomst aan een koper (kettingsbeding). Deze overeenkomst kan vervolgens worden aangegaan met elke eigenaar die een laadpaal wil (laten) plaatsen.

Overige knelpunten voorgenomen bij verduurzamingsmaatregelen

Een veel voorkomend probleem is dat de leden niet altijd genegen zijn in te stemmen met verduurzamingsmaatregelen zoals het plaatsen van zonnepanelen en laadpalen. Een juridisch traject om dit af te dwingen komt de sfeer op het park niet ten goede. Om die reden is het van belang zoveel mogelijk informatie voorafgaand aan het besluitvormingsproces te vergaren en te delen met de leden.

Denk daarbij aan de volgende vragen:

- wat wordt er aangebracht,
- ten behoeve van wie,
- hoe gaat dit eruit zien,
- wat zijn de kosten en
- wat levert het op.

Ook komt het voor dat eigenaren zonder vooroverleg met de vereniging en zonder benodigde toestemming overgaan tot het plaatsen van zonnepanelen of laadpalen. Hoe dient de vereniging dan te handelen? Het bestuur dient in beginsel toe te zien op naleving van de regels die gelden op het park. Er zal dus actief gehandeld moeten worden. Voor het treffen van rechtsmaatregelen zoals het starten van een gerechtelijke procedure om onrechtmatig aangebrachte zaken verwijderd te krijgen, is vaak een mandaat van de vergadering noodzakelijk. Die vergadering is hét moment om met elkaar te spreken over de te volgen route: gaan we voor veel geld procederen of besteden we dat geld aan een gedegen mogelijkheid om verduurzamingsmaatregelen te treffen zoals het plaatsen van zonnepanelen en laadpalen ten behoeve van een eigenaar?

Dit zijn allemaal zaken waar de leden samen uit moeten komen. Voorkomen dient in ieder geval te worden dat vanwege onduidelijkheid een vervelende sfeer op het park ontstaat en men de reglementen niet meer respecteert. Dit is in sommige gevallen moeilijk maar niet onmogelijk.

Verduurzamen is immers de toekomst.



Meer informatie of met elkaar in gesprek?

Neem contact op met projectleider van het EV-loket: Esther Karman via estherkarman@vitalevakantieparken.nl

www.vitalevakantieparken.nl/ev-loket

Deze publicatie is in opdracht van Vitale Vakantieparken opgesteld door Rijssenbeek Advocaten.

© Vitale Vakantieparken, juni 2024

Dit is een informatieve publicatie van het programma Vitale Vakantieparken. We proberen de informatie de informatie zo goed mogelijk weer te geven, maar hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

We werken volgens het principe van de creative commons. Voel je vrij om alles uit deze uitgave (en onze website www.vitalevakantieparken.nl) zo veel en zo vaak mogelijk te gebruiken.

We stellen het wel op prijs als er naar het programma Vitale Vakantieparken Veluwe verwezen wordt.





In 2013 is de Veluwe als eerste in Nederland gestart met een integraal programma om op regionale schaal te werken aan oplossingen voor de vraagstukken die spelen op en rond de bijna 500 Veluwse vakantieparken. Het programma Vitale Vakantieparken is uitgegroeid tot een robuuste samenwerking van elf Veluwse gemeenten, de provincie Gelderland en vele andere partijen. Ons doel is het realiseren van een kwalitatief goed aanbod van parken waar recreanten graag verblijven. Nu en in de toekomst. Het programma richt zich vooral op het ontwikkelen en realiseren van instrumenten en initiatieven die gemeenten en anderen helpen bij de uitvoering.