**ABSTRACTS**

***Duurzaam huren en wonen***

**Charlotte Willemot & Claudia Siewers**

***Besluitvorming over verduurzaming in een appartementencomplex met meerdere eigenaars***

Zonnepanelen vormen een essentiële schakel in de transitie naar een energie-neutrale toekomst. Ook appartementsmede-eigenaars kijken vandaag voor hun verwarming en elektriciteit meer en meer in de richting van zonnepanelen. Het dak van een appartementsgebouw biedt vaak voldoende plaats, maar heeft als gemeenschappelijk deel een bijzonder statuut. In zowel het Belgische als het Nederlandse appartementsrecht kan enkel de algemene vergadering van de VME (vereniging van mede-eigenaars of de VvE (Vereniging van Eigenaars) beslissen over de plaatsing van zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak. De wetgever (in België) of het splitsingsreglement (in Nederland) bepaalt met welke meerderheid die beslissing moet worden genomen. De vereiste meerderheid zal echter verschillen afhankelijk van de juridische figuur die wordt gekozen (huur, exclusief gebruiksrecht, opstalrecht). Het kan uiteraard voorkomen dat de vereiste meerderheid voor het plaatsen van zonnepanelen niet wordt bereikt, zeker wanneer het project slechts van een of enkele mede-eigenaars uitgaat. In deze presentatie wordt onderzocht welke remedies het Belgische en het Nederlandse appartementsrecht bieden tegen een eventuele blokkade in het besluitvormingsproces en of deze kunnen volstaan in het licht van de klimaatdoelstellingen die de overheid wenst te realiseren.

Wanneer er door de algemene vergadering rechtsgeldig wordt beslist om zonnepanelen te plaatsen, rijzen er in de praktijk vaak ook vragen over de kosten voor het plaatsen en het onderhoud hiervan. Het Belgische appartementsrecht legt de kostenverdeling met betrekking tot het onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke delen wettelijk vast, maar de statuten kunnen andere verdeelsleutels bevatten. En hoe gaat het Nederlandse recht daar mee om? Hoe de kosten tussen de mede-eigenaars concreet worden verdeeld zal in grote mate afhangen van de vraag wie het genot heeft van de zonnepanelen: gaat het om een systeem waarbij de opgewekte energie collectief wordt afgenomen, dan wel om een systeem met individuele afname? Uiteraard kunnen zonnepanelen ook geplaatst worden in het voordeel van een derde partij (energiemaatschappij), waarbij zowel zakenrechtelijke als financiële vraagstukken ontstaan. Ook deze verschillende vraagstukken worden vanuit Belgisch en Nederlands perspectief besproken.

**Hanne Vyncke & Justine van Lochem**

***Verduurzaming van huurwoningen in een appartementencomplex***

Niet iedere eigenaar van een appartementsrecht zal ook de bewoner van dat appartement zijn. Sommige appartementen zijn verhuurd. De appartementseigenaar die tevens verhuurder is en zonnepanelen wenst te plaatsen, zal het een en ander moeten afstemmen met zijn huurder. Op dat moment doen zich verschillende vragen voor. Als een woninghuurder bijvoorbeeld niet wenst mee te werken, kunnen de werkzaamheden dan afgedwongen worden? Het plaatsen van de zonnepanelen op het dak van het complex zal zonder toestemming van de huurder nog wel gaan. Maar de meterkast van de huurder zal toch met de zonnepanelen verbonden moeten worden en dan kan het zijn dat men daarvoor het gehuurde appartement moet binnentreden. Ook zou een huurder de aansluiting op de zonnepanelen kunnen weigeren als hij bang is daar financieel op achteruit te gaan. Want welke kosten kan een verhuurder doorbelasten aan zijn huurder?

We hebben te maken met de investeringskosten, de aanschaf en installatie van de zonnepanelen. Deelt de woninghuurder daarin mee? En kan de verhuurder anders bij een huurderswisseling een hogere huurprijs vragen?

Door het plaatsen van zonnepanelen en de aansluiting van het appartement daarop verandert de energielevering. De kosten van de energielevering kunnen via de verhuurder lopen of de huurder heeft zelf contracten met nutsleveranciers gesloten. Hoe regelt een verhuurder dit samen met zijn huurder?

Op deze en andere vragen geven Hanne Vyncke en Justine van Lochem antwoord. De antwoorden van Hanne zijn gestoeld op het Belgische recht en de antwoorden van Justine zijn gegrond op het Nederlandse recht.

**Mechteld van der Vleuten**

***Verduurzaming in gemengde complexen***

Tot slot komt de positie van de eigenaar/verhuurder in de VvE of VME aan bod. Want deze heeft niet alleen verplichtingen als mede-eigenaar in de VvE of VME, maar ook contractuele en wettelijke verplichtingen in relatie tot zijn huurders. Hoe moet het bijvoorbeeld als de VvE of VME ergens toe besluit, waarover de eigenaar/verhuurder geen overeenstemming heeft bereikt met zijn huurders? Kan hij dan gedwongen worden om toch mee te werken aan de besluiten van de eigenaars, of gaan de huurders voor? Welke middelen hebben huurders om zich te verzetten tegen besluiten van de VvE/VME die ook hen raken? En wie kan indien nodig medewerking van de huurders afdwingen, de verhurende eigenaar of (ook) de VvE/VME?

Mechteld zal kort de specifieke problemen van de ‘gemengde complexen’ bespreken die aan bod kunnen komen bij het plaatsen van zonnepanelen.