

Zonnepanelen en dakterrassen

Kleiburg fase 1 Alv voorstel Addendum HR

Inhoud

1 Samenvatting.....	1
2 Dakterrassen, uitbouw.....	2
3 Dakterras versus zonnepaneel.....	2
4 Nadere regels voor dakterras.....	2
5 Geen basis voor Addendum.....	2
6 Monumentenstatus.....	2
7 Geen nieuwe dakterrassen.....	3
8 Geen nieuw recht.....	4
9 Kado.....	4
10 Gelijkheidsbeginsel.....	4
11 Van gemeenschappelijk naar prive bezit.....	4
12 Eigenaren van lagere verdiepingen.....	4
13 Dakterras fase 2.....	4
14 Zonnepaneel op dakterras.....	5
15 Dak is eigendom van bovenste eigenaar.....	5
16 Verduurzamingsprojecten.....	5
17 Dakonderhoud door alle verdiepingen.....	5
18 Nut van zonnepanelen voor de hele VVE.....	5
19 Zonnepanelen in vorige ALV.....	6
20 Bijlage: VVE Addendum Zonnepanelen.....	7
21 Bijlage: Splitsingsakte.....	8

1 Samenvatting

Op 18 december 2025 gaat er in de “2^e ALV” gestemd worden over een Addendum voor het Huishoudelijk Reglement dat eigenaren van de 10^e verdieping het exclusieve recht geeft om zonnepanelen op het dak boven hun appartement te installeren en exploiteren. Blijkbaar heeft een eigenaar van de 10^e verdieping de VVE gevraagd om toestemming voor de aanleg van eigen zonnepanelen.

Diverse eigenaren gaven in de “1^e ALV” aan dit geen goed idee te vinden, voornamelijk omdat de VVE beter zonnepanelen kan installeren ten goede van ALLE eigenaren en bewoners.

Maar er zijn nog meer probleempunten in dit voorstel. Samengevat gaat het om de volgende problemen:

- Het Addendum heeft geen basis in de splitsingsakte.
- Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden omdat eigenaren van de 10^e verdieping een nieuw krijgen dat de andere eigenaren niet krijgen.
- Vanwege het Beschermd Stadsgezicht kan er geen dakterras meer worden aangelegd, dus kan de VVE zonnepanelen installeren ten gunste van de hele VVE.

- Dit Addendum verandert het dak van gemeenschappelijk VVE bezit naar prive bezit van de eigenaren van de 10^e verdieping, zonder enige financiële compensatie.
- Het dak is geen eigendom van de eigenaren van de 10^e verdieping, zij hebben volgens de splitsingsakte slechts het recht om er een dakterras aan te leggen.

2 Dakterrassen, uitbouw

Het ALV voorstel baseert zich op de clause in de splitsingsakte dat eigenaren van de bovenste verdieping het recht hebben om een dakterras aan te leggen, en een gat in het dak te maken voor een trap. Tevens is er een soortgelijke clause dat eigenaren van een appartement aan de kopse kant een uitbouw mogen maken.

3 Dakterras versus zonnepaneel

Het voorstel van dit addendum ontbeert logica. Een zonnepaneel is geen dakterras.

4 Nadere regels voor dakterras

Het voorstel van dit addendum baseert zich op de zinsnede in het splitsingsreglement dat in het Huishoudelijk Reglement “nadere regels en voorwaarden kunnen worden vastgesteld”. Maar dit staat in het artikel over het dakterras. Het addendum kan dus alleen nadere regels vaststellen over dakterrassen. Het uitdelen van een **nieuw recht**, over zonnepanelen, is geen nadere regel over een dakterras.

Onder “nadere regels” voor een dakterras zou het kunnen gaan over:

- Uitvoering van de reling
- Mag er een dak over het dakterras komen?
- Mogen er zonnepanelen op het dak over het dakterras?

5 Geen basis voor Addendum

De splitsingsakte bevat niet de mogelijkheid dat het Huishoudelijk Reglement nieuwe rechten aan sommige eigenaren uitdeelt. Het genoemde artikel in de Splitsingsakte gaat slechts over “nadere regels” voor dakterrassen. Er is een ander artikel in de Splitsingsakte dat gaat over een serre uitbouw aan het appartement aan de kop van de flat, een “kopserre”. Ook dat artikel bevat een clause over “nadere regels”, dat dus alleen gaat over de serre uitbouw, en niet over andere zaken zoals een zonnepaneel.

6 Monumentenstatus

De splitsingsakte is uit 2013 (zie bijlage onderaan). De eerste bewoners wonen hier sinds 2014, en sindsdien zijn er circa 5 dakterrassen op Kleiburg gerealiseerd.

Dakterrassen zijn niet toegestaan op het hoofdvolume van monumenten in een beschermd stadsgezicht...

8 Geen nieuw recht

Daarmee is het argument verdwenen dat eigenaren die volgens het splitsingsreglement een dakterras mogen aanleggen daarbij een nieuw recht zouden moeten krijgen, nl om zonnepanelen te mogen plaatsen.

9 Kado

Zowiezo is het vreemd om iemand een nieuw recht te geven, vooral als daar niets tegenover staat. Zoiets zou een kadootje zijn.

10 Gelijkheidsbeginsel

Voor de VVE hebben in principe alle eigenaren gelijke rechten. Het dak is van alle eigenaren, zij dragen ook allemaal bij aan het onderhoud van het dak. Daarmee is het strijdig dat sommige eigenaren het recht krijgen op zonnepanelen en andere eigenaren niet. Er is geen zinnige reden dat andere eigenaren geen zonnepanelen op het dak zouden mogen plaatsen.

11 Van gemeenschappelijk naar prive bezit

Hoewel de salderingsregeling wordt afgeschaft, zijn zonnepanelen nog steeds renderend. Na de terugverdiëntijd zullen ze nog een aantal jaren gratis stroom leveren.

De VVE kan zonnepanelen installeren voor het gemeenschappelijke nut voor de hele VVE. Maar met dit Addendum is te verwachten dat alle eigenaren van de 10^e verdieping eigen zonnepanelen zullen laten installeren voor hun prive belang.

12 Eigenaren van lagere verdiepingen

Er zijn diverse eigenaren van lagere verdiepingen die ook zonnepanelen willen plaatsen. Waarom zouden die minder recht daarop hebben dan eigenaren van de bovenste verdieping?

13 Dakterras fase 2

Op de foto van de Amsterdam site is het dakterras van fase 2 niet zichtbaar.

Volgens sommige foto's is het dakterras op fase 2 aangelegd na 2019. Het zou kunnen zijn dat dat illegaal is gedaan, zonder omgevingsvergunning, en dat de Gemeente kan vorderen dat het weer verwijderd moet worden. Na 10 jaar kan een "recht van overpad" ontstaan, waardoor het dakterras legaal wordt, dat is dus op zijn vroegst in 2029.

Volgens sommigen gaat het inderdaad om een relatief nieuw dakterras.

Bovendien is vanaf de grond zichtbaar dat dat dakterras zich uitstrekt tot de grens met het ernaastliggende appartement. Bij de gemeentelijke regels voor dakterrassen staat dat het dakterras zich mag uitstrekken tot 2 meter vanaf de erfgrans, dus tot het buur-appartement. Dit is een regel van het Burenrecht. Dit is een extra reden om te twifelen aan de Omgevingsvergunning.

14 Zonnepaneel op dakterras

Een eigenaar van de bovenste verdieping zou op zijn dakterras een zonnepaneel kunnen installeren. Een discussie hierover zou kunnen gaan of het dan nog wel een dakterras is.

De discussie is eigenlijk een beetje wereldvreemd als je bedenkt dat er op fase 1 geen dakterras is, en er wegens het beschermd stadgezicht geen dakterras aangelegd kan worden.

15 Dak is eigendom van bovenste eigenaar

Sommigen zeggen dat de bovenste eigenaar het hele dak boven zijn appartement in eigendom heeft, en er mee mag doen wat hij/zij wil. Dit zou moeten blijken uit het artikel over het dakterras in de splitsingsakte. Maar als het dak eigendom van de bovenste eigenaar zou zijn, zou dat artikel juist niet nodig zijn. Het artikel geeft aan dat die eigenaar op het dak dus alleen een dakterras mag aanleggen, en verder helemaal niets.

16 Verduurzamingsprojecten

In Kleiburg Fase 1, net als in de overige fasen, zijn bezig met verduurzamingsprojecten. Helaas gaat dat niet zo vlot. In plaats dat we als VVE voortgang maken met dit project, komt nu een voorstel dat alleen gunstig is voor de eigenaren van de bovenste verdieping.

In Groenhoven is een flink verduurzamingsproject gestart, waarover uitgebreid in Het Parool is bericht. Dus het kan wel.

<https://www.parool.nl/amsterdam/wat-veel-vve-s-in-amsterdam-niet-lukt-krijgt-dit-complex-in-zuidoost-wel-voor-elkaar-zij-steken-samen-25-miljoen-in-verduurzaming~b5171564/>

17 Dakonderhoud door alle verdiepingen

Zoals bij andere VVE's wordt het dakonderhoud niet betaald door de eigenaren van de bovenste verdieping, maar door alle eigenaren. Dus als het dak lekt, dan zeggen de bovenste eigenaren tegen de rest: wil je even meebetalen aan onderhoud? Maar als de zon schijnt, dan zouden de bovenste eigenaren mogen zeggen: bedankt, de opbrengst houden we zelf?

18 Nut van zonnepanelen voor de hele VVE

Gevoelsmatig zou de hele VVE nut kunnen hebben van zonnepanelen op het dak. Maar de salderingsregeling gaat verdwijnen. Maar de VVE heeft juist unieke kansen om zonnepanelen te benutten, door de stroom niet echt terug te leveren aan het net. Het eigen elektriciteitsverbruik van de VVE is aanzienlijk, denk aan de liften, verlichting in de fietsenbergingen, maar vooral aan de

pompen van de drinkwaterleidingen, de stadsverwarmingsleidingen en de dakventilatoren. Veel van deze motoren draaien dag en nacht.

Liftmotoren draaien niet continu, maar wel vaak. Het nut zou nog groter worden als de vier VVE's van Kleiburg hierin samenwerken.

Een deel van de zonnestroom zou middels een batterij (thuis-accu) de trappenhuisverlichting kunnen voeden. Een batterij is niet echt goedkoop, maar als het eigen verbruik overdag groot genoeg is, is een batterij niet nodig.

De VVE, of nog beter de vier VVE's, hebben overdag een veel groter en gelijkmatiger electriciteitsverbruik dan een huishouden, zodat VVE zonnepanelen veel meer opbrengen dan prive zonnepanelen.

19 Zonnepanelen in vorige ALV

Op een van de vorige ALV's, ik dacht oktober 2024, werd al gediscussieerd over zonnepanelen voor en door de VVE. Dit idee werd echter geblokkeerd door het argument dat het dak vrijgehouden moet worden voor eventuele dakterrassen.

Op zich een vreemd argument, want dan zou dat ook moeten gelden voor de warmtebuizen.

Maar nu is duidelijk dat er wegens het beschermd stadsgezicht geen dakterrassen zullen komen.

20 Bijlage: VVE Addendum Zonnepanelen

Voorstel op ALV 1 dec 2025:

Aanvulling op art 2 HHR

Art. 2 a

Aanleg van dakterras en plaatsen van zonnepanelen

1. Art 22 lid 6 a en b geeft de eigenaren van de appartementen op de 10e etage onder voorwaarden het recht om boven hun privégedeelte een dakterras aan te leggen.

De VvE verstaat hieronder tevens het recht om op het betreffende dakgedeelte zonnepanelen te plaatsen.

21 Bijlage: Splitsingakte

De splitsingsakte is te vinden op Twinq:

Hier inloggen: <https://vvegemak.twinq.nl>

The screenshot shows the VvE Portaal interface. At the top, there's a navigation bar with 'VvE Portaal', 'Mijn pagina', 'Administratie', 'Financiën', 'Gebouw beheer', and 'Bestuur'. Below this is a dark teal sidebar with various menu items. The 'Administratie' menu is expanded, showing 'Verdeelsleutels', 'Splitsingsreglement' (highlighted with a red circle), and 'Vergaderingen'. The 'Splitsingsreglement' option is also highlighted with a red circle. To the right of the sidebar, there's a list of documents, including 'Gewijzigde splitsingsakte 2014', 'HHR_VvE_Kleiburg_Blok_74_fase_1_verse...', 'Modelreglement 2006', 'Onderhoud gevels begane grond', and 'Splitsingsakte' (highlighted with a red circle). At the bottom, there's a table with columns 'Volgnr.', 'Korte omschrijving', 'Toelichting', and 'Type'. The first row shows '1', 'Onderhoud gevels begane grond', 'Eind maart is met terugwerkende kracht naar 1 januari 2018 de spaarregeling voor het onderhoud van de', and 'Gemeenschappelijk -'.

De splitsingsakte is uit 2013:

Heden, zestien juli tweeduizend dertien, verscheen voor mij, mr. Hugo Henrik Harleman, —
notaris gevestigd te Amsterdam: —

Op pagina 38 staat het dakterras beschreven onder 6a:

6. a. In afwijking van het van het hiervoor in dit artikel bepaalde zijn de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 107 tot en met 116 ieder afzonderlijk — bevoegd - zonder voorafgaande toestemming van de vergadering, doch na het — verkrijgen van een daartoe strekkende onherroepelijke omgevingsvergunning, — indien vereist - voor eigen rekening en risico een dakterras aan te leggen, te — hebben en te houden op het platte dak op het gebouw, voorzover gelegen direct boven de tot hun respectieve appartementsrechten behorende privé gedeelten.

Art. 6a eindigt met:

door haar ingeschakelde derde) wordt gerealiseerd. Bij huishoudelijk reglement — kunnen nadere regels en voorwaarden worden vastgesteld. —

Hierna volgt direct art. 7 over de “kopserre”, dat ook eindigt met een zinsnede over “nadere regels”.