

Vergaderjaar 2024–2025

36 576

Regels omtrent productie, transport en levering van warmte (Wet collectieve warmte)

Nr. 28

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN DE LEDEN GRINWIS EN BONTENBAL TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 20

Ontvangen 22 mei 2025

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Na artikel 4.6 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

§ 4.3a. Besluit vereniging van eigenaars tot aansluiting op warmte

Artikel 4.6a besluit vereniging van eigenaars tot aansluiting op een collectieve warmtevoorziening van een aangewezen warmtebedrijf

1. Het besluit van een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm om een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf om het gebouw aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening als bedoeld in artikel 2.24 al dan niet te aanvaarden, wordt:

a. niet eerder genomen dan nadat deze vereniging haar leden de gelegenheid heeft geboden gedurende twee maanden na dit aanbod kenbaar te maken geen aansluitovereenkomst als bedoeld in artikel 2.24 met het aangewezen warmtebedrijf te willen aangaan;

b. genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

2. Indien een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm besluit om een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in het eerste lid, te aanvaarden, gaat het bestuur van deze vereniging namens al haar leden de overeenkomst aan met het aangewezen warmtebedrijf voor het aansluiten van de gedeelten van het gebouw die voor verblijf van personen bestemd zijn op een collectieve warmtevoorziening.

3. De bevoegdheid van de vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm om namens al haar leden een overeenkomst te sluiten als bedoeld in tweede lid, geldt niet ten aanzien van een lid dat aan het aangewezen warmtebedrijf en deze vereniging meldt geen aansluitovereenkomst als bedoeld in artikel 2.24 te willen aangaan, indien het als

gevolg daarvan redelijkerwijs technisch niet onmogelijk is de aanleg, instandhouding en verwijdering van de collectieve warmtevoorziening in het gebouw te realiseren, en de kosten van het realiseren van de aanleg, instandhouding en verwijdering van de collectieve warmtevoorziening voor de andere appartementseigenaars daardoor ook niet significant hoger worden.

4. De bevoegdheid van de vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm om namens al haar leden een overeenkomst te sluiten als bedoeld in tweede lid, geldt uitsluitend ten aanzien van de appartementseigenaars die rechthebbende zijn van een appartementsrecht, 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 en voor verblijf van personen bestemd zijn.

Artikel 4.6b bezwaar tegen aansluiting op een collectieve warmtevoorziening

1. Het aangewezen warmtebedrijf adviseert binnen twee maanden na de melding van een lid van een vereniging als bedoeld in artikel 4.6a, derde lid, dit lid en deze vereniging of aan de voorwaarden van dat artikel wordt voldaan.

2. Naar aanleiding van het advies als bedoeld in het eerste lid, kan het lid en de vereniging een klacht indienen bij het aangewezen warmtebedrijf overeenkomstig de procedure, bedoeld in artikel 2.38.

3. Na een melding van een lid als bedoeld in artikel 4.6a, derde lid, besluit het bestuur van de vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm over het aanbod van een aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in artikel 4.6a, eerste lid, niet eerder dan:

a. twee maanden na ontvangst van het advies van het aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in het eerste lid, en

b. indien een klacht bij het aangewezen warmtebedrijf tegen het advies, bedoeld in het tweede lid, is ingediend, na de afhandeling van deze klacht door het aangewezen warmtebedrijf.

4. Het lid van de vereniging, bedoeld in het eerste lid, kan binnen een maand na de dag waarop hij van het besluit van het bestuur van de vereniging als bedoeld in het derde lid, heeft kennis genomen of heeft kunnen kennis nemen, de vernietiging van dat besluit vorderen bij de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Artikel 130 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.6c Kostenverdeling aansluiting VvE op een collectieve warmtevoorziening van een aangewezen warmtebedrijf

1. De kosten en schulden die voortvloeien uit de overeenkomst, bedoeld in artikel 4.6a, tweede lid, komen in afwijking van artikel 113, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars namens wie de overeenkomst is aangegaan.

2. De gezamenlijke appartementseigenaars namens wie de overeenkomst is aangegaan dragen jegens de vereniging van eigenaars voor elk appartementsrecht een gelijk deel bij in de kosten en schulden bedoeld in het eerste lid.

3. Indien bij reglement een andere verhouding is bepaald, als bedoeld in artikel 113, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, dan dragen de gezamenlijke appartementseigenaars namens wie de overeenkomst is aangegaan, in afwijking van het tweede lid, jegens de vereniging van eigenaars op basis van deze andere verhouding bij in de kosten en schulden bedoeld in het eerste lid, tenzij de aard van deze andere verhouding zich hier tegen verzet.

4. Indien bij reglement een andere verhouding is bepaald, als bedoeld in artikel 113, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarbij ten aanzien van ten minste twee te onderscheiden categorieën kosten andere verhoudingen gelden, dan bepaalt de vergadering van eigenaars in haar besluit, bedoeld in artikel 4.6a, eerste lid, welke andere verhouding wordt toegepast in de situatie bedoeld in het derde lid.

5. In de overeenkomst, bedoeld in artikel 4.6a, tweede lid, kan worden bepaald dat het aangewezen warmtebedrijf, in afwijking van het tweede en derde lid, zonder tussenkomst van de vereniging van eigenaars de kosten en schulden in rekening brengt bij de appartementseigenaars namens wie de overeenkomst is aangegaan, niettegenstaande hetgeen in het tweede, derde en vierde lid, is bepaald ten aanzien van de verdeling van de kosten.

Artikel 4.6d verplichtingen leden bij besluit vereniging van eigenaars tot aansluiting op een collectieve warmtevoorziening

1. Indien een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm een aansluitovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in artikel 4.6a, tweede lid, aangaat, is een lid van deze vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm verplicht medewerking te verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden die redelijkerwijs noodzakelijk zijn ten behoeve van de aanleg, instandhouding en verwijdering van de collectieve warmtevoorziening in de betreffende gedeelten van het gebouw, met inbegrip van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt.

2. In de situatie, bedoeld in het eerste lid, meldt een lid dat geen leveringsovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf wil afsluiten, dit binnen een bij ministeriële regeling te bepalen termijn aan het aangewezen warmtebedrijf en de vereniging.

3. Indien in de situatie, bedoeld in het eerste lid, een lid een aansluitovereenkomst met een distributiesysteembeheerder voor gas als bedoeld in artikel 3.41 van de Energiewet heeft, en dat lid een leveringsovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf wil afsluiten, verleent hij medewerking aan de werkzaamheden die redelijkerwijs noodzakelijk zijn ten behoeve van het verwijderen van deze gasaansluiting na beëindiging van de gasaansluitovereenkomst.

4. Het derde lid is van overeenkomstige toepassing als het lid met een aansluitovereenkomst met een distributiesysteembeheerder voor gas als bedoeld in artikel 3.41 van de Energiewet aan het aangewezen warmtebedrijf en de vereniging meldt geen leveringsovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf te willen afsluiten, indien het als gevolg daarvan redelijkerwijs technisch onmogelijk is de aanleg, instandhouding en verwijdering van de collectieve warmtevoorziening in het gebouw te realiseren, of de kosten van het realiseren van de aanleg, instandhouding en verwijdering van de collectieve warmtevoorziening voor de andere appartementseigenaars daardoor significant hoger worden. Artikel 4.6b is van overeenkomstige toepassing.

5. Indien een lid van een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm het gebruik van de gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, in gebruik heeft verstrekt aan een andere natuurlijke persoon of rechtspersoon, is deze natuurlijke persoon of rechtspersoon verplicht medewerking te verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden, bedoeld in het eerste, derde en vierde lid, en kan deze natuurlijke persoon of rechtspersoon de melding doen, bedoeld in het tweede lid.

6. Een aangewezen warmtebedrijf dat het voornemen heeft de werkzaamheden, bedoeld in het eerste lid, uit te voeren, stelt de leden van de vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm dan wel de andere natuurlijke persoon of rechtspersoon, bedoeld in het vijfde

lid, binnen een bij ministeriële regeling te bepalen termijn schriftelijk in kennis van dit voornemen.

7. Een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm verstrekt het aangewezen warmtebedrijf persoonsgegevens van haar leden dan wel van de natuurlijke persoon of rechtspersoon, bedoeld in het vijfde lid, voor zover dat noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst, bedoeld in artikel 4.6a, tweede lid, en voor de schriftelijke kennisgeving, bedoeld in het zesde lid.

8. Dit artikel is niet van toepassing op een lid van een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm, ten aanzien waarvan de bevoegdheid, bedoeld in artikel 4.6a, tweede lid, niet geldt krachtens het derde lid van dat artikel.

Artikel 4.6e besluit vereniging van eigenaars tot aansluiting op collectieve warmtevoorziening in geval van verplicht beëindigen van gebruik fossiele brandstoffen

1. Op het besluit van een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm om een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf om het gebouw aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening als bedoeld in artikel 2.25, al dan niet te aanvaarden, is artikel 4.6a, eerste lid, van overeenkomstige toepassing.

2. Indien een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm besluit om een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in het eerste lid te aanvaarden, dan wel dit aanbod stilzwijgend aanvaardt, zijn de artikelen 4.6a, tweede tot en met vierde lid, 4.6b, 4.6c en 4.6d, met uitzondering van het tweede lid, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.6f besluit vereniging van eigenaars tot aansluiting op een klein collectief warmtesysteem

1. Artikel 4.6a, eerste lid, is van overeenkomstige toepassing op het besluit van een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm om een aanbod van een warmtebedrijf om het gebouw aan te sluiten op een klein collectief warmtesysteem als bedoeld in de artikelen 2.24 en 2.25, gelezen in samenhang met artikel 3.7, al dan niet te aanvaarden.

2. Indien een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm besluit om een aanbod van het warmtebedrijf als bedoeld in het eerste lid te aanvaarden, zijn de artikelen 4.6a, tweede tot en met vierde lid, 4.6b, 4.6c en 4.6d, met uitzondering van het tweede lid in het geval van een aanbod als bedoeld in artikel 2.25, van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.6g besluit vereniging van eigenaars tot aansluiting op een collectieve warmtevoorziening of een klein collectief warmtesysteem in geval van levering van warmte aan ten hoogste 10 natuurlijke personen of rechtspersonen en in geval van doorlevering van warmte

1. Artikel 4.6a, eerste lid, is van overeenkomstige toepassing op het besluit van een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm, om al dan niet een aanbod van een warmtebedrijf om het gebouw aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening of klein collectief warmtesysteem te aanvaarden waardoor:

a. warmte wordt geleverd als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid, onderdeel a; of

b. warmte wordt doorgeleverd als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid, onderdeel b.

2. Indien een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm besluit om een aanbod van een warmtebedrijf als bedoeld in het eerste lid te aanvaarden, zijn de artikelen 4.6a, tweede tot en met vierde lid, en 4.6b tot en met 4.6d van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.6h besluit vereniging van eigenaars om aan zijn eigen leden warmte te leveren

1. Op het besluit van een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm, om aan zijn leden warmte te leveren waarvoor op grond van artikel 4.1, eerste lid, een verplichting geldt dit te melden aan het college, is artikel 4.6a, eerste lid, van overeenkomstige toepassing.

2. In geval van een besluit van een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm als bedoeld in het eerste lid, zijn de artikelen 4.6a, tweede tot en met vierde lid, en 4.6b tot en met 4.6d van overeenkomstige toepassing.

Toelichting

Algemeen

Dit amendement regelt dat alle Verenigingen van Eigenaars (VvE's) de doorzettingmacht krijgen om een aansluitovereenkomst op een collectieve warmtevoorziening af te sluiten, ook als dat werkzaamheden in de privédelen betekent, bijvoorbeeld bij het verwijderen van individuele installaties. Indieners zien dat zonder dit amendement de warmtetransitie in de panden die zijn gesplitst in appartementsrechten met een VvE slechts moeizaam en waarschijnlijk niet op gang zal komen. Dit amendement is bedoeld om specifiek voor de collectieve warmtevoorziening, waar het betreffende wetsvoorstel over gaat, tot een oplossing te komen voor eerder breed door de Tweede Kamer gesignaleerde problemen, maar waar tot op heden nog geen oplossing voor was geregeld.¹

De meeste VvE's mogen wel beslissen tot het aansluiten op een collectieve warmtevoorziening, maar kunnen niet voldoen aan de noodzakelijke voorwaarden. Zo zijn ze niet bevoegd tot het (laten) verwijderen van de gasinstallaties of, bij blokverwarming, tot het aanpassen van het warmtapwater in de privédelen van het gebouw. In de praktijk komt het er daarmee op neer dat 100% van de VvE-leden (ook wel «appartementseigenaars») mee moet doen met een collectieve warmtevoorziening om de maatschappelijk en technisch-economisch meest optimale aansluiting te realiseren. Gedeeltelijk aansluiten heeft namelijk technische consequenties op het gebied van ontwerp en aanleg en betekent extra maatwerk en coördinatie. Het zal technisch niet altijd mogelijk zijn en/of zal resulteren in hogere kosten, risico-opslagen en tijdsinvesteringen.²

In de praktijk komt het echter zelden of nooit voor dat alle leden mee willen doen. Daarmee is het maar de vraag of de aansluiting op collectieve warmtevoorzieningen voor woningen in VvE's haalbaar is, waarmee ook de haalbaarheid van een collectieve warmtevoorziening in de omliggende gebieden in het geding komt. Vanwege het grote maatschappelijke belang regelt dit amendement dat alle VvE's daarom – onder

¹ Kamerstukken II 2022/2023, 32 813, nr. 1201 en Kamerstukken II 2022/2023, 32 813, nr. 1198

² Maria Scholten (14 januari 2025) «Warmtenet en VvE: Kanttekeningen bij keuzemodel aansluitkosten», <https://www.nplw.nl/uploads/files/Warmtenet/Warmtenet-en-VvE-kanttekeningen-model-aansluitkosten-250114.pdf>

voorwaarden – de doorzettingsmacht krijgen om een aansluitovereenkomst met het warmtebedrijf af te sluiten, waarmee appartementseigenaars moeten meewerken aan het realiseren van de aansluiting op een collectieve warmtevoorziening en worden verplicht mee te werken aan het verwijderen van gasleidingen als dat nodig is voor deze aansluiting op een collectieve warmtevoorziening. Deze doorzettingsmacht is ook essentieel om de financiering via de VvE te kunnen regelen, wat in rentepercentage en looptijd van de leningen scheelt.

Dit amendement regelt dat een VvE, in de Wet collectieve warmte (Wcw) gedefinieerd als gebouweigenaar, bevoegd is om namens al haar leden een aansluitovereenkomst met een aangewezen warmtebedrijf aan te gaan, wanneer een meerderheid hiertoe besluit. Hiermee sluit dit amendement aan bij een breed gedeelde wens vanuit de Tweede Kamer.³ Deze bevoegdheid geldt niet ten aanzien van een lid van de VvE dat aangeeft niet aangesloten te willen worden op een collectieve warmtevoorziening en als dit geen onredelijke technische of financiële consequenties heeft voor de overige leden.

De leden van de VvE zijn vervolgens ook verplicht medewerking te verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden die redelijkerwijs noodzakelijk zijn om de collectieve warmtevoorziening te realiseren. Deze meewerkplicht geldt voor zowel de gezamenlijke delen van het gebouw, zoals het trappenhuis of een technische ruimte, als de privédelen van een VvE-lid, zoals een woonruimte of winkel. De (eenmalige) kosten voor de aansluiting worden op evenredige wijze over alle appartementseigenaars verdeeld die worden aangesloten op de collectieve warmtevoorziening, tenzij in het reglement een andere verhouding is bepaald. Dit is een vergaande, maar noodzakelijke bevoegdheid voor VvE's om mee te kunnen in de verduurzamingsopgave voor de gebouwde omgeving. Immers, (1) krijgt de VvE deze bevoegdheid niet, dan kan door onderlinge technische afhankelijkheden, een individueel lid van de VvE de aansluiting op een collectieve warmtevoorziening voor de gehele VvE blokkeren, terwijl een alternatief niet altijd voorhanden is, of leidt de weigering tot (veel) hogere kosten voor andere appartementseigenaars. Ook wordt hiermee (2) voorkomen dat slechts een deel van de VvE de initiële aansluitkosten draagt, terwijl uiteindelijk alle appartementseigenaars, ook op een later moment, gebruik kunnen maken van de getroffen voorziening.

(1) In een in appartementsrechten gesplitst gebouw is er vaak sprake van technische onderlinge afhankelijkheid bij het aansluiten op een collectieve warmtevoorziening. Voorbeelden hiervan zijn stijgleidingen voor een collectieve warmtevoorziening die verschillende, boven elkaar gelegen, appartementen doorkruisen, het gebruik van een bestaande technische ruimte, waar nu bijvoorbeeld een collectieve warmtekotel staat, voor het plaatsen van een collectieve afleverset, of het vervangen van rookgasafvoerkanalen door stijgleidingen voor warmte. Het warmtebedrijf zal deze technische afhankelijkheid niet altijd kunnen voorkomen of ondervangen door een andere wijze van aansluiten aan te bieden. Wanneer de VvE niet bevoegd is om namens een meerderheid van haar leden tot dit besluit over te gaan voor al haar leden, kan in deze situaties van technische afhankelijkheid, een individuele appartementseigenaar een aansluiting op een collectieve warmtevoorziening voor de gehele VvE of een deel hiervan blokkeren. Hierdoor wordt de vrijheid van appartements-eigenaars om te beslissen over aansluiten op een collectieve warmtevoorziening sterk ingeperkt. Dit is onwenselijk, zeker omdat alternatieven, zoals een individuele warmtepomp, technisch niet altijd mogelijk zijn, of duurder kunnen zijn.

³ Kamerstukken II 2022/2023, 32 813, nr. 1198.

(2) De kosten die een warmtebedrijf maakt voor het realiseren van een aansluiting van een gebouw zijn in voorkomende gevallen maar voor een klein deel afhankelijk van de kosten per appartement. Wanneer een deel van de appartementseigenaars besluit om niet aan te sluiten, zullen de initiële kosten voor de andere appartementseigenaars stijgen. Dit kan onredelijke financiële consequenties met zich brengen voor de overige appartementseigenaars. Op een later moment kunnen deze appartementseigenaars wel, tegen mogelijk lagere kosten, aansluiten, omdat het grootste deel van de infrastructuur reeds gerealiseerd is. Hier zou een prikkel vanuit kunnen gaan om het besluit om aan te sluiten op individuele basis uit te stellen. Door de bevoegdheid bij de VvE te beleggen betalen alle appartementseigenaars die door de aansluitovereenkomst van de VvE gebonden worden op een evenredige wijze bij aan het realiseren van de aansluiting op een collectieve warmtevoorziening.

In geval van warmtelevering door het warmtebedrijf via een individuele leveringsaansluiting, kan een appartementseigenaar op individuele basis bepalen om een leveringsovereenkomst met het warmtebedrijf aan te gaan. Alleen in die gevallen wordt er een afleverset en meetinrichting geplaatst. Wanneer het om een centrale leveringsaansluiting gaat, waarbij de VvE de warmte doorlevert of wanneer de VvE zelf warmteleverancier is, ligt het in de rede dat alle VvE-leden die worden aangesloten, warmte geleverd krijgen. Bij een centrale leveringsaansluiting zal de VvE de leveringsovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf aangaan.

Een besluit van een VvE om aan te sluiten op een collectief warmtesysteem kan ingrijpend zijn. Zo geldt de verplichting ook voor het afsluiten en verwijderen van het aardgas, waaronder kookgas, wanneer dit noodzakelijk is voor het realiseren van een aansluiting op het collectieve warmtesysteem. Ook nemen warmteleidingen en afleversets in de regel meer ruimte in beslag dan gasleidingen, waardoor deze installaties niet altijd op dezelfde plek als de bestaande installaties gerealiseerd kunnen worden.

Het is van belang dat het warmtebedrijf dat de aansluiting realiseert rekening houdt met de belangen van de individuele appartementseigenaars. De voorgestelde aanpassingen moeten proportioneel zijn en niet op een minder ingrijpende manier kunnen worden gerealiseerd.

In de regel zal bij het aanleggen van een collectieve warmtevoorziening in een in appartementsrechten gesplitst gebouw het systeem van leidingen en installaties om alle appartementen en andere verblijfsruimten aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening een samenhangend geheel vormen. In die situaties is het om bovengenoemde redenen redelijk dat iedereen in de VvE meewerkt en meebetaalt aan de aansluitkosten voor een collectieve warmtevoorziening. Er zijn situaties waarin deze technische en financiële onderlinge afhankelijkheid van VvE-leden niet bestaat, of slechts een deel van de VvE beslaat. Bijvoorbeeld wanneer er opgetopt is (met appartementen die bijvoorbeeld al een warmtepomp hebben), of wanneer de VvE een combinatie is van woningen en winkels, waarbij de winkels een eigen individuele warmtenetaansluiting nodig hebben, die de gemiddelde aansluitkosten opdrijven. In deze situaties is het mogelijk om een deel van de VvE uit te zonderen van de verplichting om aangesloten te worden op een collectieve warmtevoorziening en mee te betalen aan de aansluiting.

Deze bevoegdheid om met een meerderheid te beslissen over al dan niet aansluiten op een collectieve warmtevoorziening, krijgt een VvE alleen ten aanzien van een collectieve warmtevoorziening en een klein collectief warmtesysteem. Deze bevoegdheid geldt dus niet wanneer een VvE op een andere manier haar warmtevoorziening wil verduurzamen, of wanneer een VvE andere verduurzamingsmaatregelen wil treffen.

Uitbreiding van de rechten van de VvE ten aanzien van andere verduurzamingsmaatregelen vallen immers buiten de scope van de Wcw.

De maatregelen ten aanzien van de besluitvorming binnen VvE's over de aanleg van een collectieve warmtevoorziening gelden als een specifieke invulling van het generieke appartementsrecht (zoals opgenomen in titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek). Het verlagen van de benodigde meerderheid om een collectieve warmtevoorziening aan te sluiten kent inhoudelijke samenhang met de VvE-versnellingsagenda verduurzaming, waarin is aangekondigd dat de wet zal worden gewijzigd, zodat voor alle VvE's een meerderheid van 50% +1 van de stemmen gaat gelden voor het nemen van een besluit voor verduurzamingsmaatregelen.⁴

Omdat VvE's naast woningcorporaties onderdeel zijn van de startmotor voor het realiseren van nieuwe warmtenetten en VvE's nu reeds te maken hebben met de realisatie van nieuwe warmtenetten, menen de indieners dat deze bevoegdheden voor VvE's vooruitlopend op in voorbereiding zijnde wetgeving ten aanzien van besluitvorming in VvE's reeds moet worden geregeld.

Eigendomsrechtelijke aspecten

Op grond van artikel 1 Protocol 1 bij het EVRM (EP EVRM) genieten burgers bescherming tegen onrechtmatige inmenging door de overheid in hun eigendom. Allereerst moet worden vastgesteld of de voorgestelde maatregelen een regulering van het eigendomsrecht betreffen. Regulering van eigendom is aan de orde indien de gebruiksmogelijkheden van of beschikkingsmogelijkheden over het eigendom worden beperkt, zonder dat het beschikkingsrecht over het eigendom (geheel) verloren gaat. Indien dat het geval is, moet worden vastgesteld of voldaan wordt aan de vereisten uit artikel 1 EP EVRM, namelijk of deze inmenging op het eigendomsrecht is gerechtvaardigd aangezien deze aan de legaliteitstoets, de legitimiteitstoets en de evenredigheidstoets («fair balance») voldoet.

Onderdeel van de voorstellen is het vereenvoudigen van de besluitvormingsregels van de VvE ten aanzien van het aanbod van een aangewezen warmtebedrijf om het appartementsgebouw aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening. De huidige systematiek van het appartementsrecht neemt in artikel 5:127 lid 1 BW als uitgangspunt dat besluiten in de vergadering van eigenaars genomen worden met een volstreekte meerderheid, oftewel met ten minste meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen. Het is echter mogelijk om in het reglement van de VvE af te wijken van dit uitgangspunt en een hogere besluitvormingseis voor te schrijven. Het besluit om een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf te aanvaarden zal in de regel onder de hogere besluitvormingseis vallen, bijvoorbeeld twee-derde van het totale aantal aanwezige stemmen, aangezien deze eis in de regel geldt voor het aanbrengen voor nieuwe installaties en voor uitgaven boven een bepaald bedrag. Het voorschrift in artikel 4.6a, eerste lid, dat het besluit van een vergadering van eigenaars om het gebouw aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening genomen wordt met een volstreekte meerderheid van stemmen, geldt als een wettelijke doorkruising van een in het splitsingsreglement opgenomen afwijkende regeling. Deze afwijkende regeling geldt dan niet meer en een besluit tot aansluiten op een collectieve warmtevoorziening kan hiermee eerder genomen worden dan voorheen. Deze doorkruising brengt dan ook een (indirecte, want via het besluit van de VvE) materiële wijziging aan in de rechten en plichten van de appartementseigenaars. De VvE krijgt in de voorgestelde regeling verder de bevoegdheid om een

⁴ Kamerstukken II 2022/2023, 30 196, nr. 817, p. 2.

besluit te nemen dat als consequentie kan hebben dat een individuele appartementseigenaar tegen zijn wil wordt aangesloten op een collectieve warmtevoorziening. Dit is het geval als deze individuele appartementseigenaar geen aansluiting op een collectieve warmtevoorziening wil, maar die aansluiting om technische of financiële redenen wel noodzakelijk is om een collectieve warmtevoorziening aan te kunnen leggen. Daarnaast zal in bepaalde gevallen de appartementseigenaar medewerking moeten verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden die redelijkerwijs noodzakelijk zijn ten behoeve van de aanleg, instandhouding en verwijdering van de collectieve warmtevoorziening in de betreffende gedeelten van het gebouw, met inbegrip van de privégedeelten. Het gaat hier om een uitbreiding van de bestaande bevoegdheid van de VvE de gemeenschappelijke ruimten te beheren (artikel 5:126 BW). Al deze maatregelen kunnen al dan niet direct leiden tot een materiële wijziging in de rechten en plichten van de appartementseigenaars en kunnen dan ook worden aangemerkt als een regulering van (het gebruik van) het eigendomsrecht van deze appartementseigenaars. Of er daadwerkelijk sprake is van inmenging in de eigendomsrechten van de individuele appartementseigenaars in de zin van artikel 1 EP EVRM hangt echter af van de omstandigheden van het geval en zal niet voor iedere appartementseigenaar hetzelfde zijn. Zo zal de versoepeling van de besluitvormingsprocedure geen effecten hebben in een VvE waar geen van artikel 5:127 lid 1 BW afwijkende regeling in het splitsingsreglement is opgenomen. Indien aanpassingen noodzakelijk zijn in privégedeelten dan wel sprake is van een sterke onderlinge, technische afhankelijkheid van de voorzieningen die nodig zijn voor een collectieve warmtevoorziening, zal eerder sprake zijn van een dergelijke inmenging. In de gevallen waarin de appartementseigenaars echter een individuele aansluiting hebben en deze technisch te scheiden is van het gehele systeem, zal geen inmenging noodzakelijk zijn. Hierdoor is in algemene zin niet op voorhand te bepalen of de regeling in het amendement tot regulering van de eigendom leidt in een specifiek geval.

Dan moet vervolgens voor de gevallen dat er sprake kan zijn van een inmenging van het eigendomsrecht worden beoordeeld of dit een geoorloofde inmenging op het eigendomsrecht betreft. Hiertoe moet de regeling worden getoetst aan de voorwaarden die artikel 1 EP EVRM stelt aan de inmenging in het eigendomsrecht. Een inbreuk op het eigendomsrecht is gerechtvaardigd als deze aan de legaliteitstoets, de legitimiteitstoets en de evenredigheidstoets («fair balance») voldoet.

De toets van legaliteit brengt met zich mee dat de inmenging in het eigendomsrecht voorzien moet zijn bij wet. Daarnaast dient de wettelijke regeling precies, toegankelijk en voorzienbaar te zijn. Aan deze voorwaarde wordt voldaan doordat de maatregelen als een speciale, wettelijke voorziening voor de aanleg op een collectieve warmtevoorziening in de Wcw worden opgenomen. De maatregelen gelden als een specifieke invulling van het generieke appartementsrecht in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voor uitsluitend de aanleg op een collectieve warmtevoorziening. Daarmee is de wettelijke basis gegeven. Daarnaast is deze wettelijke basis voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar doordat de artikelen duidelijk en precies omschrijven wanneer de VvE gerechtigd is namens haar leden een aansluitovereenkomst met een aangewezen warmtebedrijf aan te gaan. Ook worden de consequenties van deze overeenkomst voor haar leden expliciet geregeld.

De legitimiteitstoets houdt in dat de inmenging enkel mag plaatsvinden in overeenstemming met het algemeen belang en dat deze een legitiem doel dient. Ook hieraan wordt voldaan. Dit amendement regelt dat een VvE bevoegd is om namens al haar leden een aansluitovereenkomst met

een aangewezen warmtebedrijf aan te gaan, wanneer een meerderheid hiertoe besluit én dit noodzakelijk is om de collectieve warmtevoorziening voor het gehele gebouw te realiseren. De leden van de VvE zijn vervolgens ook verplicht medewerking te verlenen aan de uitvoering van de werkzaamheden die redelijkerwijs noodzakelijk zijn om de collectieve warmtevoorziening te realiseren. Dit is een vergaande, maar ook een noodzakelijke bevoegdheid voor VvE's om mee te kunnen in de verduurzamingsopgave voor de gebouwde omgeving. Immers, krijgt de VvE deze bevoegdheid niet, dan kan door onderlinge technische afhankelijkheden, een individueel lid van de VvE de aansluiting op een collectieve warmtevoorziening voor de gehele VvE blokkeren, terwijl een alternatief niet altijd voor handen is of leidt tot een significante verhoging van de kosten voor andere VvE leden. Ook wordt hiermee voorkomen dat slechts een deel van de VvE de initiële aansluitkosten draagt, terwijl uiteindelijk alle VvE-leden, ook op een later moment, gebruik kunnen maken van de getroffen voorziening. Het EHRM laat de lidstaten een ruime beoordelingsmarge bij het vaststellen van wat als een legitieme doelstelling in het kader van het algemeen belang kan gelden. De met dit amendement beoogde verruiming van de bevoegdheden van de VvE ten aanzien van de besluitvorming over de aansluiting op een collectieve warmtevoorziening betreft een dwingende reden van algemeen belang, namelijk het borgen van de warmtetransitie in wijken waar zich appartementsgebouwen bevinden. Er zijn geen andere, minder ingrijpende maatregelen mogelijk om ditzelfde doel te bereiken. Daarbij zij opgemerkt dat de aansluitovereenkomsten die de VvE mag aangaan namens haar leden, niet ook leidt tot warmtelevering. Daarvoor zal ieder VvE-lid in voorkomend geval een eigen leveringsovereenkomst moeten aangaan. De voorgestelde regeling leidt dus niet ertoe dat een VvE-lid buiten zijn wil om warmte (al dan niet tegen bepaalde voorwaarden) moet afnemen. Ook pas bij het aangaan van de leveringsovereenkomst zal in het privégedeelte van een VvE-lid een afleverset en een meetinrichting worden geplaatst.

De evenredigheidstoets vraagt tot slot om een beoordeling of met dit amendement sprake is van een rechtvaardig en evenwichtig resultaat, oftewel «fair balance», tussen het algemeen belang en de belangen van het individu dat wordt geraakt door de inmenging in het eigendomsrecht, in casu de appartementseigenaars. Bij de beoordeling of sprake is van een «fair balance» dienen verschillende aspecten in ogenschouw te worden genomen, in het licht van de met dit amendement te dienen belangen. In een VvE is er vaak sprake van technische onderlinge afhankelijkheid bij het aansluiten op een collectieve warmtevoorziening. Het warmtebedrijf zal deze technische afhankelijkheid niet altijd kunnen voorkomen of ondervangen door een andere wijze van aansluiten aan te bieden. Wanneer de VvE niet bevoegd is om namens een meerderheid van haar leden tot dit besluit over te gaan voor al haar leden, kan in deze situaties van technische afhankelijkheid, een individuele appartementseigenaar een aansluiting op een collectieve warmtevoorziening voor de gehele VvE of een deel hiervan blokkeren. Hierdoor wordt de vrijheid van appartements-eigenaars om te beslissen over aansluiten op een collectieve warmtevoorziening sterk ingeperkt. Dit is onwenselijk, zeker omdat alternatieven, zoals een individuele warmtepomp, technisch niet altijd mogelijk zijn, of duurder kunnen zijn. Een besluit tot het aanleggen van dat systeem kan dan alleen genomen worden indien alle appartements-eigenaars instemmen met dat besluit, ook als overeenkomstig het splitsingsreglement een andere besluitvormingsprocedure voor dat besluit geldt. Een unaniem besluit binnen de VvE zal in de praktijk vaak niet realistisch zijn. Deze situatie is onwenselijk gezien het maatschappelijk belang om te verduurzamen. Maar deze situatie is ook onwenselijk omdat daarmee de uitvoering van een legitiem genomen meerderheidsbesluit in de VvE onmogelijk kan zijn, terwijl het juist in de aard van een VvE ligt dat

individuele appartementsgerechtigden in hun eigen doen en nalaten rekening hebben te houden met de gerechtvaardigde belangen van hun mede-eigenaren. Om aan deze onwenselijke situatie een einde te maken is het noodzakelijk individuele appartementseigenaars onder omstandigheden te verplichten een aansluitovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf te accepteren en te verplichten mee te werken aan de aanleg van deze collectieve warmtevoorziening (inclusief het opruimen van gasleidingen), ook als het om hun privéappartementen gaat. Er is sprake van een fair balance omdat rekening kan worden gehouden met de individuele belangen van de appartementseigenaars. Er zijn diverse processuele waarborgen in de regeling opgenomen om met de belangen van de appartementseigenaars die geen aansluiting op de collectieve warmtevoorziening willen, rekening te houden. Individuele appartements-eigenaars die geen aansluitovereenkomst willen kunnen dit bij het aangewezen warmtebedrijf en de VvE melden. Naar aanleiding van deze melding zal het aangewezen warmtebedrijf moeten adviseren over de financiële en technische consequenties van het in stand houden van de individuele aansluiting van deze appartementseigenaar voor de aanleg van de collectieve warmtevoorziening. Naar aanleiding van dit advies kan de betreffende appartementseigenaar een klacht indienen bij het aangewezen warmtebedrijf. De VvE kan niet eerder een besluit over het aanbod van het aangewezen warmtebedrijf nemen dan nadat deze procedures zijn doorlopen. Tegen het besluit van het bestuur van de VvE staat tot slot voor de appartementseigenaar de mogelijkheid open een vordering tot vernietiging van dat besluit bij de kantonrechter overeenkomst artikel 5:130 BW in te dienen. De kantonrechter zal vervolgens beoordelen of de VvE in alle redelijkheid en billijkheid – gezien het advies van het aangewezen warmtebedrijf – tot het besluit om het aanbod te aanvaarden, heeft kunnen komen. Indien het technisch mogelijk is en de kosten van de aanleg van een collectieve warmtevoorziening voor de overige appartementseigenaars daardoor niet significant hoger worden, wordt de wens van deze appartementseigenaars om hun individuele aansluiting te behouden, geaccepteerd. De collectief door de VvE afgesloten aansluitovereenkomst geldt dan niet voor hen en zij zijn niet onderworpen aan de medewerkingsverplichtingen. Ook hoeft de individuele appartementseigenaar dan niet mee te betalen aan de aansluitovereenkomst die door de VvE wordt gesloten. Hij is dan immers ook niet gebonden door deze overeenkomst. Een appartementseigenaar die weliswaar aangesloten wordt maar geen leveringsovereenkomst wil, kan dit eveneens melden aan het aangewezen warmtebedrijf. Deze zal dan bij de aanlegwerkzaamheden hiermee rekening houden en bijvoorbeeld geen afleverset of meetinrichting plaatsen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal het aangewezen warmtebedrijf rekening moeten houden met de belangen van de individuele appartementseigenaars (de werkzaamheden moeten namelijk «redelijkerwijs noodzakelijk zijn»). Als een warmteleiding technisch gezien ook buitenlangs kan worden geplaatst (en niet door het privégedeelte) zonder buitensporige extra kosten voor de andere leden, zal het aangewezen warmtebedrijf dit doen. Van het ontbreken van een fair balance bij deze inmenging in het eigendomsrecht is dan ook geen sprake.

Gevolgen voor de rechterlijke macht

Met dit amendement wordt beoogd te regelen dat VvE's vaker zullen kunnen besluiten om een aansluitovereenkomst aan te gaan. Hiertegen staat rechtsbescherming open, in de eerste plaats bij de kantonrechter. Aangezien hierdoor naar verwachting vaker aansluitovereenkomsten zullen worden gesloten is het niet onwaarschijnlijk dat dit leidt tot een stijging in het aantal rechtszaken. Het amendement heeft voor de werklust van de rechterlijke macht ook verlichtende effecten. Het doel van het

amendement is om een duidelijker juridisch kader te creëren voor VvE's om over te gaan op een collectieve warmtevoorziening. In bepaalde gevallen kan dit ertoe leiden dat een gang naar de rechter niet langer nodig is.

Artikelsgewijs

Artikel 4.6a

In de artikelen 4.6a tot en met 4.6e wordt de bevoegdheid van de VvE geregeld bij een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf om aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening/klein collectief warmte-systeem als het gaat om de levering van warmte door dat warmtebedrijf in een warmtekavel. Het aangewezen warmtebedrijf levert dan rechtstreeks aan individuele appartementseigenaars (die een individuele leveringsaansluiting hebben).

– Artikel 4.6a, *eerste lid*, regelt dat besluitvorming van de VvE over het al dan niet aanvaarden van een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf om een gebouw aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening steeds bij volstreekte meerderheid van stemmen kan worden genomen (een meerderheid van minimaal meer dan 50%, ook wel «50% +1»). Daarmee wordt beoogd de mogelijkheid die artikel 5:127, eerste lid, BW biedt om in de statuten een andere stemverhouding te bepalen, uit te sluiten. Deze bepaling ziet alleen op de stemverhouding. Met deze bepaling is dus niet beoogd andere bepalingen die in de wet of de statuten zijn opgenomen ten aanzien van de besluitvorming, zoals een eventueel quorum of een oproeptermijn, buiten toepassing te verklaren. Deze bepalingen blijven na inwerkingtreding van artikel 4.6a onverminderd van kracht.

Het besluit van een VvE wordt niet eerder genomen dan nadat haar leden gedurende twee maanden na het aanbod van het warmtebedrijf in de gelegenheid zijn gesteld te melden dat zij geen aansluitovereenkomst met het warmtebedrijf willen aangaan. Omdat naar aanleiding van dit besluit de VvE namens al haar leden een aansluitovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf aangaat, moeten leden eerst de mogelijkheid hebben om daartegen bezwaar te maken. Naar aanleiding van deze melding zal het aangewezen warmtebedrijf dit lid en de VvE adviseren over de financiële en technische consequenties van het in stand houden van de individuele aansluiting van deze appartementseigenaar voor de aanleg van de collectieve warmtevoorziening. Naar aanleiding van dit advies kan de betreffende appartementseigenaar een klacht indienen bij het aangewezen warmtebedrijf. De VvE kan niet eerder een besluit nemen over het aanbod van het aangewezen warmtebedrijf dan nadat deze procedures zijn doorlopen (artikel 4.6b).

Het gaat om een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in artikel 2.24 en ziet dus op situaties buiten de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (WGiW) om. In het kader van de WGiW wordt in artikel 4.6e de besluitvormingsprocedure van het eerste lid van overeenkomstige toepassing verklaard op het besluit van de VvE om een aanbod niet te aanvaarden.

– Het *tweede lid* regelt de gevolgen van het besluit van een VvE om een aanbod van aansluiting op een collectieve warmtevoorziening te aanvaarden. Als gevolg van het besluit van de VvE gaat het bestuur van de VvE namens alle appartementseigenaars die deel uitmaken van de VvE en die gedeelten van een gebouw bezitten die bestemd zijn voor verblijf van personen, een aansluitovereenkomst aan met het aangewezen warmtebedrijf. Het gaat dan om de aansluitovereenkomst die uit de aanvaarding van dat aanbod voortvloeit. Het aangewezen warmtebedrijf hoeft dus niet meer met de afzonderlijke appartementseigenaars individuele aansluitovereenkomsten te sluiten. De aansluitovereenkomst

die de VvE aangaat met het aangewezen warmtebedrijf ziet op de aansluiting van alle gedeelten van het gebouw die voor verblijf van personen bestemd zijn. Voor de betekenis van het begrip «verblijf van personen» wordt verwezen naar de terminologie zoals die ook wordt gebruikt in het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het gaat dan om een verblijfsgebied met een minimum-niveau van verblijven van personen. Bij bijvoorbeeld een kantoor moeten de werkvertrekken voor administratieve werkzaamheden en bij een school de klaslokalen als dergelijke verblijfsgebieden worden aangemerkt. Ook bijvoorbeeld een winkel in de plint van een gebouw is bedoeld voor verblijven van personen. Hiervan is geen sprake bij gedeelten met een overige gebruiksfunctie waarin activiteiten plaatsvinden waarbij het verblijven van personen een ondergeschikte rol speelt, zoals een opslagruimte of een ondergrondse parkeergarage. Of bij gedeelten met een industriefunctie, zoals een opslagloods, een kas en een stal. Een winkelfunctie of een kantoorfunctie is wel bedoeld voor verblijven van personen.

Het betreft hier een uitbreiding van de bevoegdheden van een VvE ten opzichte van hetgeen is geregeld in artikel 5:126 BW. Alle leden van de VvE (alle individuele appartementseigenaars van het gebouw waar de VvE betrekking op heeft) worden daarmee aangesloten op een collectieve warmtevoorziening. Het uitgangspunt dat iedereen wordt aangesloten creëert een heldere, juridische situatie, waarbij wordt aangesloten bij het belang van de meerderheid van de appartementseigenaars en technisch complexe en daardoor kostbare, uitvoeringsproblemen worden voorkomen. Iedere appartementseigenaar heeft vervolgens de mogelijkheid als gebruiker een leveringsovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf te sluiten. Indien een appartementseigenaar zijn appartement laat gebruiken door een andere persoon, kan deze gebruiker een leveringsovereenkomst afsluiten. Een appartementseigenaar die geen leveringsovereenkomst als bedoeld in artikel 2.30 met het aangewezen warmtebedrijf wil afsluiten, kan dat doorgeven aan het aangewezen warmtebedrijf zodat daarmee rekening kan worden gehouden bij de aanleg van het systeem door zijn appartement (bijvoorbeeld geen individueel afleverset of meetinrichting). Zie voorgesteld artikel 4.6d, tweede lid.

– Het *derde lid* biedt de individuele appartementseigenaar de mogelijkheid niet gebonden te zijn aan de aansluitovereenkomst die de VvE sluit met het aangewezen warmtebedrijf namens al haar leden, indien hij geen aansluiting op een collectieve warmtevoorziening wil en deze wens kan worden gerespecteerd zonder dat daarmee de aanleg van een collectieve warmtevoorziening voor de overige appartementseigenaars in gevaar komt of significant duurder wordt. Deze appartementseigenaar zal dit moeten melden bij zijn VvE en het aangewezen warmtebedrijf zodra het aanbod van dit warmtebedrijf bekend is bij de VvE. Het besluit van de VvE om het aanbod van het aangewezen warmtebedrijf al dan niet te aanvaarden kan niet eerder genomen worden dan nadat individuele appartementseigenaars gedurende twee maanden in de gelegenheid zijn gesteld deze melding te doen (*eerste lid, onderdeel a*). Als deze appartementseigenaar voldoet aan de voorwaarden van het derde lid, kan hij zijn eigen (bijvoorbeeld gas-) aansluiting behouden. Omdat hij niet gebonden wordt door de aansluitovereenkomst die de VvE sluit overeenkomstig artikel 4.6a, tweede lid, zal hij ook niet met de kosten van deze aansluitovereenkomst kunnen worden geconfronteerd.

– Het *vierde lid* regelt dat de overeenkomst bedoeld in het tweede lid alleen wordt gesloten namens appartementseigenaars die een appartementsrecht bezitten dat bestemd is voor verblijf van personen. Dit sluit aan bij het tweede lid, waarin is geregeld dat de overeenkomst alleen ziet op het aansluiten van de gedeelten van het gebouw die voor verblijf van

personen bestemd zijn op een collectieve warmtevoorziening. Indien een appartementseigenaar geen appartementsrecht bezit dat bestemd is voor verblijf van personen, is hij dus niet gebonden aan de aansluitovereenkomst.

Artikel 4.6b

Een lid van een VvE die bezwaar heeft tegen een aansluiting op een collectieve warmtevoorziening kan dit binnen twee maanden nadat het aanbod door het aangewezen warmtebedrijf aan de VvE is gedaan, dit melden bij de VvE en het aangewezen warmtebedrijf. Het aangewezen warmtebedrijf zal naar aanleiding van deze melding adviseren over de vraag of het verzoek van dit lid niet aangesloten te worden voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.6a, derde lid (*eerste lid*). Naar aanleiding van dit advies kan het lid van de VvE als de VvE een klacht bij het aangewezen warmtebedrijf indienen als ze het niet mee eens zijn met het advies (*tweede lid*). Het aangewezen warmtebedrijf moet op grond van artikel 2.28 van de Wcw een klachtenprocedure inrichten. Doel is daarmee een weloverwogen en goed toegelicht standpunt van het aangewezen warmtebedrijf te verkrijgen over de financiële en technische mogelijkheid om een individuele aansluiting van een lid in stand te houden als deze niet wil overgaan op de collectieve warmtevoorziening (*tweede lid*). Na dit advies en eventueel de afhandeling van de klachtenprocedure naar aanleiding van dit advies, kan de VvE een besluit nemen over het aanbod van een aangewezen warmtebedrijf (*derde lid*). Als het betreffende lid het vervolgens niet eens is met het besluit dat de VvE vervolgens neemt, kan dit besluit door hem overeenkomstig artikel 5:130 BW voor vernietiging worden voorgedragen bij de kantonrechter (*vierde lid*).

Artikel 4.6c

In artikel 4.6c, *eerste lid*, wordt geregeld dat de kosten die voortvloeien uit de aansluitovereenkomst voor rekening komen van de gezamenlijke appartementseigenaars namens wie de overeenkomst is aangegaan. De kosten komen dus niet voor rekening van de appartementseigenaar namens wie de overeenkomst niet gesloten wordt, in het geval een appartementseigenaar gebruik maakt van de mogelijkheid die wordt geregeld in artikel 4.6a, derde lid, of indien deze geen rechthebbende is van een appartementsrecht dat bestemd is voor verblijf door personen.

In het *tweede lid* wordt geregeld dat de kosten in beginsel worden verdeeld over de appartementseigenaars die overgaan op de collectieve warmtevoorziening op basis van het aantal appartementsrechten dat zij bezitten. Hiermee wordt aangesloten bij hetgeen wettelijk is geregeld in artikel 5:113, tweede lid, BW. De appartementseigenaars dragen hieraan bij jegens de vereniging van eigenaars, die gehouden is de financiële verplichtingen die voortvloeien uit de aansluitovereenkomst aan het aangewezen warmtebedrijf te voldoen. Het voorgestelde tweede lid wijkt echter af van artikel 5:113, tweede lid, BW omdat deze kosten niet behoren tot de gezamenlijke kosten van alle appartementseigenaars, maar uitsluitend die appartementseigenaars wier appartementsrecht op de collectieve warmtevoorziening wordt aangesloten.

In het geval dat een verkrijger via toedeling of overdracht rechthebbende wordt van het appartementsrecht, zullen de kosten die voortvloeien uit de aansluitovereenkomst en waarvoor de verkrijger van het appartementsrecht aansprakelijk wordt, moeten blijken uit de in artikel 5:122, vijfde lid, BW bedoelde verklaring.

Op grond van artikel 5:113, tweede lid, BW kan in het splitsingsreglement een verdeelsleutel worden opgenomen die afwijkt van de wettelijke regeling dat de appartementseigenaars in gelijke delen

bijdragen in de kosten op basis van het aantal appartementsrechten. In modelreglement (MR) 1983 en latere modelreglementen⁵ is voorzien in een verdeling van de kosten op basis van het aantal breukdelen. De verdeling van het aantal breukdelen is opgenomen in de splitsingsakte en geeft de verhouding tussen het betreffende appartementsrecht en het totaal aantal appartementsrechten in de VvE weer. De breukdelen worden in de meeste gevallen gebaseerd op de omvang of de waarde van de appartementen. In eerdere modelreglementen⁶ is opgenomen dat de kosten in gelijke delen tussen de appartementseigenaars worden verdeeld.

Met het *derde lid* wordt beoogd te regelen dat een dergelijke in het reglement opgenomen verdeling van toepassing is op de kosten die voortvloeien uit de aansluitovereenkomst. Dit betekent dat de appartementseigenaars die worden aangesloten de kosten verdelen op basis van de in het reglement opgenomen verdeling, waarbij de appartementsrechten (en de daaraan verbonden breukdelen) die niet worden aangesloten buiten beschouwing worden gelaten, in zoverre deze alternatieve verdeling zich hier niet tegen verzet.

Een alternatieve verdeling die zeer nauw toegespitst is op een bepaald type kosten, waarvoor een bijzondere verdeling aangewezen is, is een voorbeeld van een alternatieve verdeling die zich verzet tegen overeenkomstige toepassing op de kosten en schulden van een collectieve warmtevoorziening. Hierbij kan worden gedacht aan een alternatieve verdeling die alleen betrekking heeft op de kosten voor de lift.⁷

In een splitsingsreglement kan ook worden opgenomen dat ten aanzien van verschillende kosten verschillende andere verhoudingen worden vastgesteld. Met het *vierde lid* wordt beoogd voor deze gevallen duidelijkheid te scheppen over welke andere verhouding dan moet worden toegepast. Deze keuze is aan de vergadering van eigenaars gelaten. Zij dient hierin te beslissen bij het initiële besluit om het aanbod van een aangewezen warmtebedrijf te accepteren. Tegen een dergelijk besluit van de VvE staat ook rechtsbescherming open. Een individuele appartements-eigenaar zou bijvoorbeeld kunnen menen dat de gekozen andere verhouding in strijd is met de redelijkheid en billijkheid, en op grond hiervan vernietiging van het VvE-besluit verlangen bij de kantonrechter.⁸

In het *vijfde lid* wordt geregeld dat in afwijking van het tweede en derde lid de appartementseigenaars namens wie de overeenkomst wordt gesloten niet gehouden is jegens de vereniging van eigenaars in de kosten bij te dragen, maar dat – indien dit in de overeenkomst is bepaald – het aangewezen warmtebedrijf deze kosten direct bij de individuele appartementseigenaars in rekening brengt. Hiervoor kan bijvoorbeeld worden gekozen om de VvE op administratief gebied te ontlasten.

⁵ MR 1983, artikel 2; MR 1992, artikel 2; Reglement ondersplitsing 2006, artikel 8; MR 2006, artikel 8; MR Kleine Vereniging van Eigenaars, artikel 6.

⁶ Het betreft MR 1973 evenals Reglement serviceflats 1987 en Reglement serviceflats 1975.

⁷ In voorkomende gevallen wordt bijvoorbeeld voor de lift een specifieke verdeelsleutel opgesteld om rekening te houden met het feit dat de bewoners van de begane grond geen gebruik maken van de lift. Hierom kan in het splitsingsreglement zijn bepaald dat zij niet bijdragen in de kosten die hiermee gemoeid zijn. Een dergelijke verdeling is niet van overeenkomstige toepassing, omdat deze redenering niet redelijkerwijs toepasbaar is op de kosten voor een warmtenet.

⁸ Artikel 5:130, eerste lid, BW.

– Het *eerste lid* regelt een medewerkingsplicht voor alle leden van de VvE die het besluit heeft genomen het aanbod van een aangewezen warmtebedrijf te aanvaarden en daartoe een aansluitovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf namens al zijn leden sluit. Deze plicht betreft «alle werkzaamheden die redelijkerwijs noodzakelijk zijn» ten behoeve van het realiseren van de aansluiting, maar ziet ook op het onderhoud dat daarna nodig is, alsook eventuele toekomstige verwijdering van leidingen e.d. Het aangewezen warmtebedrijf is bij het verrichten van de werkzaamheden gehouden rekening te houden met de belangen van de individuele appartementseigenaars (aanpassingen moeten proportioneel zijn en niet minder ingrijpend kunnen worden gerealiseerd). Dit geldt met name als een appartementseigenaar heeft doorgegeven niet op warmtelevering over te zullen gaan (tweede lid). Daarbij is expliciet bepaald dat de medewerkingsplicht ook ziet op het privégedeelte van de appartementseigenaar, «het deel dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt» (artikel 5:106 BW). Een appartementseigenaar moet dus meewerken aan het aanleggen van leidingen door de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw maar ook door zijn appartement, indien en voor zover dat redelijkerwijs noodzakelijk is om een aansluiting van het gebouw op een collectieve warmtevoorziening te realiseren. Het gaat meer concreet om het aanleggen van een collectieve warmtevoorziening met toebehoren in het appartementsgebouw tot aan de hoofdaansluiters in de appartementen. Het plaatsen van de individuele afleverset en de meetinrichting gebeurt pas bij het sluiten van de leveringsovereenkomst. De VvE kan zo nodig de naleving van de verplichting voor de rechter afdwingen door op grond van artikel 611a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering nakoming van de verplichting onder betaling van een dwangsom te vorderen van een lid dat medewerking weigert.

– Het *tweede lid* regelt dat een lid van de VvE die niet op warmte wil overgaan en dus geen leveringsovereenkomst gaat sluiten met het aangewezen warmtebedrijf, dit kan melden aan dit warmtebedrijf, opdat deze bij de noodzakelijke aanpassingen in het appartement ten behoeve van de aansluiting op een collectieve warmtevoorziening hiermee rekening kan houden (bijvoorbeeld geen afleverset en meetinrichting). Het betreffende lid zal echter wel aan de kosten van de aansluiting moeten meebetalen omdat hij wel wordt aangesloten op grond van de aansluitovereenkomst van de VvE, bedoeld in artikel 4.6a, tweede lid. De aansluitovereenkomst wordt immers gesloten door de vereniging van eigenaars namens alle leden. De kosten die op grond van deze overeenkomst worden gemaakt komen dan ook ten laste van de gezamenlijke appartementseigenaars die door deze overeenkomst worden gebonden en behoren tot de gemeenschappelijke kosten. Deze kosten worden op grond van artikel 4.6c evenredig verdeeld over de appartementseigenaars, tenzij in het reglement een andere verhouding is bepaald. Indien het reglement niet voorziet in een kostenverdeling komen de kosten op grond van artikel 5:113, tweede lid, BW in gelijke delen voor rekening van de appartementseigenaars. Voor het aansluiten schrijft de Wcw en het daarop gebaseerde Besluit collectieve warmtevoorziening voor dat er een eenmalig aansluitbedrag in rekening kan worden gebracht. De appartementseigenaars die melden geen aansluitovereenkomst met het warmtebedrijf te willen aangaan en voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.6a, derde lid, zullen daar ook niet door gebonden worden. Aan hen kunnen daarom ook geen aansluitkosten in rekening worden gebracht.

– Het *derde lid* regelt dat een lid van de VvE die het besluit heeft genomen het aanbod van een aangewezen warmtebedrijf te aanvaarden, en dat een aansluitovereenkomst met een distributiesysteembeheerder voor gas heeft, meewerkt aan het verwijderen van zijn gasaansluiting. Hij

zal ook in zijn privégedeelten aan het verwijderen van de gasleidingen en de daarmee verbonden hulpmiddelen moeten meewerken. Hij zal voor het beëindigen van zijn gasaansluiting contact moeten opnemen met zijn distributiesysteembeheerder. Deze zal in nauw overleg met het aangewezen warmtebedrijf het moment van het afsluiten van het gas en aansluiten op een collectieve warmtevoorziening bepalen.

– Op grond van het *vierde lid* zal de verplichting om mee te werken aan het verwijderen van de gasaansluiting ook gelden voor een lid dat geen leveringsovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf wil afsluiten, maar waarbij het verwijderen van deze aansluiting om financiële of technische redenen noodzakelijk is om het gebouw aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening (vergelijk artikel 4.6a, derde lid).

– In het *vijfde lid* is geregeld dat – indien een appartementseigenaar zijn appartement heeft verhuurd – de huurder als verbruiker aan dezelfde medewerkingsverplichting is gehouden als de appartementseigenaar als lid van de VvE. Indien hij geen leveringsovereenkomst wil afsluiten, meldt hij dit aan het aangewezen warmtebedrijf.

– Het *zesde lid* regelt dat het aangewezen warmtebedrijf de appartementseigenaars dan wel de verbruikers, bedoeld in het vijfde lid, binnen een bij ministeriële regeling te bepalen termijn schriftelijk informeert over de werkzaamheden die moeten gebeuren voor het realiseren van de aansluiting. Het zal dan in de regel gaan om het informeren over het tijdstip, de aard van de werkzaamheden en de wijze waarop deze uitgevoerd gaan worden. Daarbij ligt het in de rede dat het aangewezen warmtebedrijf duidelijk maakt op welke wijze met de belangen van de onderscheidene appartementseigenaars rekening zal worden gehouden.

– Een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm verstrekt het aangewezen warmtebedrijf persoonsgegevens van haar leden voor zover dat noodzakelijk is voor de uitvoering van de aansluitovereenkomst die zij sluit (bijvoorbeeld facturering) en om het aangewezen warmtebedrijf in staat te stellen de schriftelijke kennisgeving, bedoeld in het zesde lid, te doen (*zevende lid*).

– Het *achtste lid* sluit aan bij de mogelijkheid van een appartementseigenaar om krachtens artikel 4.6a, derde lid, te melden dat hij geen aansluitovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf wil aangaan. Hij wordt dan niet gebonden aan de aansluitovereenkomst die de VvE namens haar leden sluit met het aangewezen warmtebedrijf indien daardoor tenminste de aanleg van een collectieve warmtevoorziening redelijkerwijs technisch niet onmogelijk wordt en de kosten voor de andere appartementseigenaars daardoor niet significant hoger worden. In dat geval valt hij ook niet onder de verplichtingen, geregeld in artikel 4.6d.

Artikel 4.6e

– In het geval dat een gemeente in het kader van de WGiW gebruik maakt van haar bevoegdheid een wijk aan te wijzen om van het gas af te gaan, en een collectieve warmtevoorziening als alternatieve voorziening is aangewezen, schrijft artikel 2.25 voor dat de VvE binnen een bepaalde termijn moet reageren op een aanbod van het aangewezen warmtebedrijf. Indien daar niet op tijd op wordt gereageerd wordt de VvE geacht het aanbod stilzwijgend aanvaard te hebben (met de mogelijkheid binnen 14 dagen de aansluitovereenkomst kosteloos nog te ontbinden). Het is belangrijk dat de VvE de mogelijkheid heeft adequaat te reageren op een aanbod. De besluitvormingsprocedure die is voorgesteld voor het reguliere aanbod van artikel 2.24 wordt via artikel 4.6e, *eerste lid*, dan ook van overeenkomstige toepassing verklaard in de situatie van artikel 2.25.

– Indien een VvE aan aanbod van een aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in artikel 2.25 (actief) aanvaardt, geldt op grond van het *tweede lid*, ook in deze situatie dat als gevolg van het besluit van de VvE de VvE namens alle appartementseigenaars die deel uitmaken van de VvE een

aansluitovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf sluit. De aansluitovereenkomst die de VvE aangaat met het aangewezen warmtebedrijf ziet op de aansluiting van alle gedeelten van het gebouw die voor verblijf van personen bestemd zijn. In deze situatie geldt ook de verplichting voor de individuele appartementseigenaar om medewerking te verlenen aan het aanleggen van een collectieve warmtevoorziening, ook als dat zijn privégedeelte betreft, en dat hij als hij een gasaansluiting heeft dient mee te werken aan de verwijdering van deze aansluiting. Deze verplichtingen gelden ook in het geval een VvE niet reageert op het aanbod van het aangewezen warmtebedrijf en daardoor het aanbod stilzwijgend wordt aanvaard (artikel 2.25, derde lid, Wcw). Omdat op grond van artikel 2.34 van het wetsvoorstel een gebruiker gedurende drie jaar een leveringsovereenkomst met betrekking tot een gebouw waarvan de gebouweigenaar het aanbod om aangesloten te worden, bedoeld in artikel 2.25, eerste lid, heeft aanvaard of stilzwijgend heeft aanvaard, door middel van opzegging niet kan beëindigen, is artikel 4.6d, tweede lid, niet van overeenkomstige toepassing verklaard. Als een appartementseigenaar zijn appartement in gebruik heeft gegeven aan een ander persoon, zal deze gehouden zijn de medewerking te verlenen aan de aanleg van een collectieve warmtevoorziening en eventueel het verwijderen van de gasaansluiting. Verder verklaart het tweede lid van artikel 4.6e de verplichting van het aangewezen warmtebedrijf om de appartementseigenaars dan wel de gebruikers aan wie deze zijn appartement in gebruik heeft gegeven, te informeren over de werkzaamheden die moeten gebeuren voor het realiseren van de aansluiting, van overeenkomstige toepassing (artikel 4.6d, zesde lid). Daarnaast wordt artikel 4.6c, waarin de procedure is geregeld voor een appartementseigenaar om naar aanleiding van het aanbod van het aangewezen warmtebedrijf bezwaar te maken tegen het aansluiten op een collectieve warmtevoorziening als ook tegen het besluit van de VvE om dat aanbod te aanvaarden, van overeenkomstige toepassing verklaard. Tot slot geldt eveneens de regeling van kosten en schulden die voortvloeien uit de collectief door de VvE gesloten aansluitovereenkomst (artikel 4.6c).

Artikel 4.6f

Dit artikel regelt de bevoegdheid van een VvE bij een aanbod van een warmtebedrijf als bedoeld in artikel 2.24 en 2.25, om het gebouw aan te sluiten op een klein collectief warmtesysteem. Deze artikelen worden in artikel 3.7 van overeenkomstige toepassing verklaard op klein collectieve systemen. In dat geval zijn de artikelen 4.6a tot en met 4.6d (met uitzondering van het tweede lid, in geval van een aanbod van een warmtebedrijf als bedoeld in artikel 2.25) van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.6g

Artikel 4.6g regelt de bevoegdheid van een VvE bij een aanbod van een warmtebedrijf tot aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening of een klein collectief warmtesysteem als het gaat om de levering van warmte, bedoeld in artikel 4.1, eerste lid, onderdeel a. Het gaat dan om de levering van warmte aan ten hoogste 10 natuurlijke personen of rechtspersonen (artikel 1.2 eerste lid, onderdeel d). Ook ziet dit artikel op de doorlevering van warmte door een VvE als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid, onderdeel b. Alsdan zijn de artikelen 4.6a, tweede en derde lid, tot en met 4.6d van overeenkomstige toepassing. Hoewel in deze situatie het warmtebedrijf voor deze levering geen aanwijzing nodig heeft noch een meldplicht richting het college geldt, en tevens slechts enkele voorschriften uit het wetsvoorstel gelden, is er voor gekozen voor deze situatie regels op te stellen en daarbij aan te sluiten bij hetgeen geregeld is in de artikelen 4.6a tot en met 4.6d. Ook hier spelen immers de

problemen binnen VvE's die in het algemeen deel van de toelichting zijn geschetst.

Artikel 4.6h

In dit artikel wordt de situatie geregeld dat de VvE zelf leverancier is. Hoewel deze situatie valt onder de ontheffingsmogelijkheid van artikel 4.2 en slechts enkele voorschriften uit het wetsvoorstel in dat geval gelden, is er voor gekozen ook voor deze situatie regels te stellen en daarbij aan te sluiten bij de artikelen 4.6a tot en met 4.6d. Het gaat dan om het besluit van een VvE warmte te leveren waarvoor op grond van artikel 4.1, eerste lid, een verplichting geldt dit te melden aan het college. De problematiek die binnen VvE's speelt met betrekking tot het aansluiten op een collectieve warmtevoorziening, speelt namelijk ook hier.

Grinwis
Bontenbal