

Vergaderjaar 2024–2025

36 576

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

Nr. 70

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN DE LEDEN GRINWIS EN BONTENBAL TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 28

Ontvangen 19 juni 2025

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Na hoofdstuk 7 wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd, luidende:

HOOFDSTUK 7a. BESLUIT VERENIGING VAN EIGENAARS TOT AANSLUITING OP WARMTE

Artikel 7a.1 besluit vereniging van eigenaars tot aanvaarding aanbod warmtebedrijf in geval van artikel 2.25

1. Een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm stelt haar leden gedurende twee maanden na het aanbod van een aangewezen warmtebedrijf, bedoeld in artikel 2.25, in de gelegenheid bij de vereniging en het aangewezen warmtebedrijf kenbaar te maken geen aansluitovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf te willen aangaan.

2. Indien een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in artikel 2.25 al dan niet stilzwijgend aanvaardt, sluit het bestuur van deze vereniging namens al haar leden de overeenkomst met het aangewezen warmtebedrijf voor het aansluiten op een collectieve warmtevoorziening van de gedeelten van het gebouw die voor verblijf van personen bestemd zijn op een collectieve warmtevoorziening.

3. De overeenkomst, bedoeld in het tweede lid, geldt niet ten aanzien van een lid dat aan het aangewezen warmtebedrijf en deze vereniging meldt geen aansluitovereenkomst 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 overeenkomst, bedoeld in het 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 7a.2 bezwaar leden vereniging van eigenaars 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 7a.1, eerste lid, dit lid en deze vereniging of aan de voorwaarden van dat artikel wordt voldaan.

2. Naar aanleiding van het advies, 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 7a.1, eerste lid, besluit de vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm over het aanbod van een aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in artikel 2.25 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 overeenkomstig het tweede lid is ingediend, na de afhandeling van deze klacht door het aangewezen warmtebedrijf.

Artikel 7a.3 kostenverdeling vereniging van eigenaars bij aansluiting op een collectieve warmtevoorziening

1. De kosten en schulden die voortvloeien uit de overeenkomst, bedoeld in artikel 7a.1, tweede lid, en de financiering van die overeenkomst, 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, 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 welke andere verhouding, waarvan de aard zich hier niet tegen verzet, wordt toegepast in de situatie, bedoeld in het derde lid.

5. In de overeenkomst, bedoeld in artikel 7a.1, 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, onverminderd hetgeen in het tweede, derde en vierde lid, is bepaald ten aanzien van de verdeling van de kosten.

Artikel 7a.4 verplichtingen leden vereniging van eigenaars bij aansluiting op een collectieve warmtevoorziening

1. Indien het bestuur van een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm een aansluitovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in artikel 7a.1, 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 7a.2 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 7a.1, 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 7a.1, tweede lid, niet geldt krachtens het derde en vierde lid van dat artikel.

Artikel 7a.5 besluit vereniging van eigenaars tot aansluiting op een klein collectief warmtesysteem

1. De artikelen 7a.1, eerste lid, en 7a.2 zijn 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 artikel 2.25, gelezen in samenhang met artikel 3.7, al dan niet stilzwijgend 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 al dan niet stilzwijgend te aanvaarden, zijn de artikelen 7a.1, tweede tot en met vierde lid, 7a.3 en 7a.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7a.6 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. De artikelen 7a.1, eerste lid, en 7a.2 zijn 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 als bedoeld in artikel 2.25 al dan niet stilzwijgend 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 al dan niet stilzwijgend te aanvaarden, zijn de artikelen 7a.1, tweede tot en met vierde lid, 7a.3 en 7a.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7a.7 besluit vereniging van eigenaars om aan zijn eigen leden warmte te leveren

1. In het geval een vereniging van eigenaars of een daarmee vergelijkbare rechtsvorm eigenaar is van een gebouw dat zich bevindt binnen een warmtekavel en waarvoor in een omgevingsplan regels zijn gesteld die in een gebied het gebruik van gas uitsluiten als warmtevoorziening van gebouwen, en voor zover van toepassing, voor de energievoorziening van milieubelastende activiteiten, als bedoeld in artikel 62a Gaswet, en waarvoor verwarming door een collectief warmtesysteem is aangewezen, zijn op het besluit van deze vereniging, 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, de artikelen 7a.1, eerste lid, en 7a.2 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 7a.1, tweede tot en met vierde lid, 7a.3 en 7a.4 van overeenkomstige toepassing.

Toelichting

1. Algemeen

Dit amendement regelt dat een VvE, in de Wcw gedefinieerd als gebouweigenaar, bevoegd is om namens al haar leden een aansluitovereenkomst met een aangewezen warmtebedrijf aan te gaan, wanneer de VvE hiertoe besluit. 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 bevoegdheid die hiermee voor de VvE is geregeld geldt alleen in het geval een gemeente gebruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid op grond van de Wet gemeentelijke instrumenten warmte (hierna: de Wgiw) een gebied aan te wijzen die van het gas af moet, en het gebouw waar de VvE gebouweigenaar van is in dat gebied is gelegen.

Op basis van de Wgiw krijgt een gemeente een aanwysbevoegdheid. Deze aanwysbevoegdheid houdt in dat een gemeente binnen haar grondgebied gebieden kan aanwijzen, waar het transport van aardgas na een redelijke termijn van minimaal 8 jaar kan worden beëindigd. Voor die gebieden bepaalt de gemeente na de eerdere aankondiging in het warmteprogramma in het omgevingsplan dat er op een bepaald moment niet langer meer gebruik mag worden gemaakt van fossiele brandstoffen en dat op dat moment het transport van aardgas (door de netbeheerder) wordt beëindigd. Een gebied kan een hele wijk beslaan, maar ook slechts een of meer gebouwen binnen een wijk. Voordat een gemeente een dergelijk besluit mag nemen moet zij onder andere toetsen of er een alternatieve warmtevoorziening beschikbaar is en of de betaalbaarheid voldoende op orde is. De waarborgen ten aanzien van betaalbaarheid worden nader uitgewerkt in het Besluit gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (hierna: Bgiw) en beslaan niet alleen de eindverbruikers-tarieven maar ook de investeringen die een gebouweigenaar moet doen om de overstap naar de alternatieve warmtevoorziening te maken.

In het gebied waar het aardgas wordt afgesloten komt dus een alternatieve betaalbare, energievoorziening met duurzame energie. Dit kan een warmtenet zijn. Indien er een warmtenet wordt aangelegd zijn gebouweigenaren niet verplicht om op het warmtenet aan te sluiten. Zij mogen ook zelf voor een alternatieve duurzame warmtevoorziening, zoals individuele warmtepompen, zorgen. Wanneer een gebouweigenaar niet zelf aangeeft van aansluiting op een warmtenet af te zien, wordt ze aangesloten op het warmtenet. Zo wordt voorkomen dat een gebouw zonder voorziening voor verwarming en warm tapwater komt te zitten.

De leden van een Vereniging van Eigenaars (VvE) zullen in gebieden waar het aardgas wordt afgesloten – net als individuele gebouweigenaren – een besluit moeten nemen over hun toekomstige warmtevoorziening. De Wet collectieve warmte (hierna: Wcw) stelt dat het de VvE is die als gebouweigenaar besluit over al dan niet aansluiten op een warmtenet. Op dit moment ontbreekt een duidelijke juridische basis voor VvE's om namens het collectief besluiten te nemen over aansluiting op een warmtenet – zeker als dit consequenties heeft voor het privédomein van individuele appartementseigenaren. Hierdoor wordt besluitvorming belemmerd en kan de situatie ontstaan dat een VvE niet actief kan besluiten over een aansluiting op het warmtenet. Ook is het onduidelijk hoe een warmtebedrijf een aansluiting van een VvE op het warmtenet regelt als een besluit om af te zien van een aansluiting, uitblijft. Dit kan tot gevolg hebben dat VvE's in gebieden waar de Wgiw wordt ingezet niet of niet tijdig op een warmtenet kunnen worden aangesloten. In het kader van de uitvoering van de Wgiw is het dus essentieel dat VvE's in staat worden gesteld om tijdig en effectief te kunnen besluiten over de aansluiting op

een warmtenet. Dit amendement voorziet in de noodzakelijke juridische basis en is daarmee volgens de indieners cruciaal voor de voortgang van de warmtransitie.

Dit amendement regelt immers ook dat de leden van de VvE, als de VvE een aansluitovereenkomst heeft gesloten, vervolgens ook verplicht zijn 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 het grijze gebied rondom bevoegdheden, medewerking en privégedeelten expliciet te regelen en zo juridische conflicten dan wel langdurige procedures te voorkomen. 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 zullen maken van de getroffen voorziening.

(1) In appartementsgebouwen is er vaak sprake van onderlinge technische afhankelijkheid bij aansluiting op een collectieve warmtevoorziening (bijv. gedeelde leidingen of technische ruimtes). Als één eigenaar bezwaar maakt, kan dit de aansluiting van het hele gebouw blokkeren. Hierdoor wordt de mogelijkheid voor een overstap naar een collectieve warmtevoorziening beperkt, terwijl alternatieven zoals warmtepompen technisch of financieel onhaalbaar kunnen zijn.

(2) De aansluitkosten voor een gebouw zijn grotendeels onafhankelijk van het aantal deelnemende appartementen. Als slechts een deel van de bewoners aansluit, stijgen de kosten voor deze groep onevenredig. Later profiteren achterblijvers mogelijk van lagere kosten, wat mogelijk uitstelgedrag in de hand werkt ondank het eindigen van een aardgas in het gebied.

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, maar tegelijk noodzakelijk zijn als dat het beste alternatief is voor aardgas. 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.

De bevoegdheid om namens al haar leden 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 in het geval een gemeente gebruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid in het kader van de Wgiw een gebied aan te wijzen om van het gas af te gaan. Deze bevoegdheid geldt dus niet wanneer een VvE in andere situaties het aanbod van een aangewezen warmtebedrijf tot aansluiten op een warmtenet overweegt, 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 inzet van de privaatrechtelijke bevoegdheden wordt verbonden met de inzet van de Wgiw, een publiekrechtelijke regeling, mede in het licht van de voorlichting van de Raad van State. De aanwijsbevoegdheid van de gemeente op grond van de Wgiw mag alleen ingezet worden in situaties waar een alternatieve warmtevoorziening beschikbaar is en de betaalbaarheid voldoende op orde is. De definitie van betaalbaarheid wordt nader uitgewerkt in het Bgiw.

De bevoegdheden die het amendement regelt ten aanzien van de VvE's met betrekking tot 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). 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, zoals opgenomen in de VvE-versnellingsagenda.¹ In dit amendement wordt ten aanzien van de besluitvorming aangesloten bij de huidige wetgeving en wordt niet vooruitgelopen op de versnellingsagenda.

Omdat een besluit van een VvE om aan te sluiten op een collectief warmtesysteem ingrijpend kan zijn voor individuele appartementseigenaars én complex voor het vrijwillig VvE-bestuur menen de indieners dat er voldoende waarborgen moeten zijn voor de eigenaars en het bestuur. Zo moet er voldoende inzicht zijn in het aanbod van het aangewezen warmtebedrijf en moet er aandacht zijn voor ondersteuning van het VvE-bestuur als wel voor de financiële draagkracht van de individuele eigenaar.

Alle appartementseigenaars moeten goed in staat worden gesteld hun zienswijze te geven. Het amendement voorziet hierin met een bezwaartermijn van twee maanden. Binnen deze termijn kunnen leden aangeven niet te willen deelnemen, waarna getoetst kan worden of zij technisch en

¹ Kamerstukken II 2022/23, 30 196, nr. 817.

financieel redelijkerwijs van de collectieve aansluiting kunnen worden uitgesloten. Het is wel belangrijk dat het aanbod van het warmtebedrijf voldoende transparant en begrijpelijk is. Inzicht in kosten, voorwaarden en gevolgen is essentieel om goed geïnformeerd een besluit te kunnen nemen. Indieners wijzen op artikel 2.24, vijfde lid, waarmee middels AMvB nadere eisen kunnen worden gesteld aan de informatie die het aangewezen warmtebedrijf aan de appartementseigenaars verstrekt. Zo kan daarin bijvoorbeeld worden vastgelegd dat een warmtebedrijf moet aangeven welke specifieke aanpassingen van het gebouw of de installaties noodzakelijk zijn om aan te kunnen sluiten op het warmtenet. Ten slotte blijft beroep bij de rechter openstaan om het besluit van de VvE tot aansluiting op redelijkheid en billijkheid te laten toetsen (artikel 5:130 BW).

Indieners beseffen tevens dat het ingrijpend is voor vrijwillige VvE-bestuurders als zij bij hun burens moeten afdwingen om medewerking te verlenen aan het VvE-besluit. Daarbij is de besluitvorming technisch, juridisch en communicatief complex. Begeleiding door gemeenten en/of warmtebedrijven, met voldoende goed opgeleide procesbegeleiders, is essentieel, zowel in de voorbereidings- als in de implementatiefase.

2. Eigendomsrechtelijke aspecten

Op grond van artikel 1 van het Eerste Protocol 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 beschikkingmogelijkheden over het eigendom worden beperkt, zonder dat het beschikkingrecht 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.

De VvE krijgt in de voorgestelde regeling de bevoegdheid om een 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. 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 in de situatie dat een gemeente een gebied heeft aangewezen van het gas af te gaan bevoegd is om namens al haar leden een aansluitovereenkomst met een aangewezen warmtebedrijf aan te gaan, wanneer de vereniging 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 uitvoering te kunnen geven aan het besluit van de VvE over te gaan op warmte. 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 in het geval een appartementsgebouw van het gas af moet, betreft een dwingende reden van algemeen belang, namelijk het borgen van de warmtetransitie in gebieden 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. 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 haar leden tot dit besluit over te gaan, 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 appartementseigenaars 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 appartementseigenaars instemmen met dat besluit. Een unaniem besluit binnen de VvE zal in de praktijk vaak niet realistisch zijn. Deze situatie is onwenselijk gezien het maatschappelijk belang dat in situaties dat gebieden over moeten gaan op een andere warmtevoorziening, de VvE ook daartoe daadwerkelijk moet kunnen besluiten. Maar deze situatie is ook onwenselijk omdat daarmee de uitvoering van een legitiem genomen besluit 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 appartements-eigenaars 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 appartementseigenaars 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 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. 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.

Wil sprake zijn van een geoorloofde inmenging in het eigendomsrecht van appartementseigenaars, dan dient het instrument dat het amendement beoogt te regelen ook effectief te kunnen werken in de praktijk. De Afdeling advisering wijst hier in haar voorlichting op dit amendement terecht op (zie onder 3 in deze toelichting). Voor het draagvlak binnen een VvE voor het nemen van een besluit over een collectieve warmtevoorziening, is de financiële aantrekkelijkheid daarvan essentieel. De aanwijsbevoegdheid van de gemeente op grond van de Wgiw mag alleen ingezet worden in situaties waar een alternatieve warmtevoorziening beschikbaar is en de betaalbaarheid voldoende op orde is. De definitie van betaalbaarheid wordt nader uitgewerkt in het Bgiw en beslaat niet alleen de eindverbruikerstarieven maar ook de investeringen die een gebouweigenaar moet doen om de overstap naar de alternatieve warmtevoorziening te maken. Daar waar de aanwijsbevoegdheid wordt ingezet is dus met zekerheid te stellen dat de betaalbaarheid van de overstap gewaarborgd is. Om de effectiviteit van het instrument dat het amendement voor de VvE regelt zo goed mogelijk te waarborgen, kiezen de indieners er daarom voor de regeling toe te spitsen op de situatie van een VvE van een appartementsgebouw dat ligt in een gebied die een gemeente op basis van de Wgiw heeft aangewezen waar de gasaansluiting zal worden beëindigd.

3. Voorlichting van de Raad van State

Bij brief van 5 juni 2025 heeft de Minister van Klimaat en Groene Groei op de voet van artikel 21a van de Wet op de Raad van State aan de Afdeling advisering van de Raad van State (hierna: Afdeling advisering) gevraagd haar van voorlichting te dienen over het amendement van de indieners. De voorlichting is gevraagd over de doorzettingsmacht in verband met de mogelijke inmenging in het eigendomsrecht van appartementseigenaars, in de zin van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Verder is om voorlichting verzocht over de vraag of de voorgestelde regeling een geschikt instrument is om de effectiviteit en uitvoerbaarheid van de besluitvorming van VvE's over een aansluiting op een collectieve warmtevoorziening te verbeteren.

De Afdeling advisering merkt over de effectiviteit en uitvoerbaarheid van het amendement op dat de Wcw een publiek doel dient, terwijl het appartementsrecht de privaatrechtelijke verhoudingen tussen appartementseigenaars regelt. De structuur van het (privaatrechtelijke) appartementsrecht verschilt van die van het publiekrecht. De Afdeling advisering meent dat voor het bereiken van het publieke doel van de warmtetransitie,

publiek(rechtelijk)e middelen in dit geval meer aangewezen zijn dan privaatrechtelijke middelen.

De indieners hebben er daarom voor gekozen de doorzettingsmacht van de VvE te beperken tot de situatie dat de appartementen die deel uitmaken van de VvE zich in een (deel van een) gebied bevinden die door de gemeente op grond van haar bevoegdheden in het kader van de Wgiw is aangewezen om van het gas af te gaan. Hiermee komt het publiekrechtelijke instrumentarium van de Wgiw meer naar de voorgrond ten aanzien van het bereiken van de publieke doelstellingen. De indieners zijn van mening dat het niettemin noodzakelijk is wijzigingen aan te brengen in de privaatrechtelijke verhoudingen voor de gevallen waarin de Wgiw wordt ingezet, omdat de VvE in een positie moet worden gebracht waarin zij op een adequate wijze, omkleed met voldoende waarborgen voor de individuele appartementseigenaars, kan reageren op een aanbod van een warmtebedrijf. Dit dient niet alleen het publieke belang van de warmtetransitie in algemene zin, maar ook het belang van de appartementseigenaars om op een ordentelijke manier een alternatieve warmtebron te kunnen realiseren in de gevallen waarin hun gebouw van het gas af gaat. Het is belangrijk dat de gezamenlijke appartementseigenaars in de VvE beter in staat worden gesteld om een keuze te maken ten aanzien van de aansluiting op een warmtenet en daarnaast de gemaakte keuze ook kunnen effectueren.

Daarbij zijn volgens de Afdeling advisering in het amendement niet de randvoorwaarden vervuld om tot een effectief en uitvoerbaar resultaat te komen. De betaalbaarheid van een aansluiting van een appartementencomplex op een collectief warmtesysteem is niet gewaarborgd. Om het draagvlak binnen een VvE voor het nemen van verduurzamingsmaatregelen te vergroten is het van belang dat VvE-leden daarvoor financiële mogelijkheden zien. Het is daarom noodzakelijk is om te voorzien in flankerende maatregelen om de aansluiting van VvE's op een collectief warmtesysteem betaalbaar en daarmee aantrekkelijk te maken. In het wetsvoorstel Wcw en in het amendement is daarin volgens de Afdeling advisering op dit moment niet in voorzien. Hierdoor dreigt het gevaar dat het amendement zijn doel uiteindelijk niet zal bereiken, omdat VvE-leden bij onvoldoende financiële middelen eerder geneigd zullen zijn om tegen het aansluiten op een collectief warmtesysteem te stemmen.

Voor het besluitvormingsproces binnen een VvE om al dan niet over te gaan op een collectief warmtesysteem is de financiële aantrekkelijkheid van dat systeem inderdaad een essentiële randvoorwaarde. Dit geldt niet alleen vanwege het maatschappelijk belang de aanleg van een collectieve warmtevoorziening te kunnen realiseren. Binnen een VvE speelt eveneens mee dat de aanleg van een collectieve warmtevoorziening mogelijk een inmenging in eigendomsverhoudingen te weeg kan brengen. Daarom moet ten aanzien van de bevoegdheden die het amendement regelt voor een VvE die een aansluiting op een collectieve warmtevoorziening overweegt, extra zware eisen worden gesteld. Eisen die niet alleen gelden ten aanzien van de procedure van besluitvorming binnen de VvE en die garanderen dat leden – indien dat technisch en financieel mogelijk is – niet gebonden worden aan een aansluitovereenkomst met een aangewezen warmtebedrijf als zij dat niet willen. Maar ook de betaalbaarheid van het collectieve warmtesysteem moet zo goed mogelijk worden geborgd. Voorkomen moet worden dat appartementseigenaars gedwongen worden warmte af te nemen die in vergelijking tot andere warmtevoorzieningen duurder is. Wil sprake zijn van een geoorloofde inmenging in het eigendomsrecht van appartementseigenaars dan dient het instrument dat het amendement beoogt te regelen ook effectief te kunnen werken in de praktijk. Om de betaalbaarheid van de overstap naar collectieve warmte

voor gebouweigenaren en verbruikers te verbeteren is er verschillend flankerend beleid: het Nationaal Warmtefonds biedt leningen aan gebouweigenaren, waaronder VvE's, en verduurzaming van VvE's wordt gestimuleerd via de Subsidieregeling verduurzaming voor vereniging van eigenaars (SVVE). Op het moment van inwerkingtreding van de Wcw worden warmtetarieven nog bepaald op basis van een gasreferentie, waardoor eindverbruikers de zekerheid hebben dat ze niet meer betalen voor hun warmte dan een gemiddelde verbruiker betaalt voor aardgas. Met de Wcw wordt de overstap naar een kostengebaseerd tarief geïntroduceerd. Consumenten hebben daardoor meer zekerheid dat ze niet meer betalen dan de efficiënte kosten van het warmtenet waarop zij aangesloten zijn. Om de relatieve betaalbaarheid van warmte ten opzichte van gangbare alternatieven ook in bij deze tariefsystematiek te borgen is verschillend flankerend beleid voorgesteld, waaronder een prijsgarantie voor consumenten en verschillende subsidieregelingen voor warmtebedrijven. De indieners hebben naar aanleiding van dit punt van de Afdeling advisering de regeling in het amendement beperkt tot gebieden die op grond van de Wgiw worden aangewezen. Voor die gebieden gelden meerdere waarborgen voordat de gemeente een gebied kan aanwijzen in een zogenoemd warmtetransitiegebied in het omgevingsplan, waaronder waarborgen over de betaalbaarheid. Gemeenten gaan zelf over de geometrische begrenzing van het warmtetransitiegebied, dus de wijk, buurt of dorpskern waar een gemeente de aanwijsbevoegdheid wil inzetten. Dit kan ook één gebouw betreffen. Naar aanleiding van het amendement Erkens c.s. bij de Wgiw² worden in het Bgiw en in de Regeling gemeentelijke instrumenten warmtetransitie instructieregels over de betaalbaarheid uitgewerkt. Voor de betaalbaarheid wordt dan gerekend met alle kosten en baten die behoren bij de verduurzamingsmaatregelen om het gebouw op de alternatieve energie-infrastructuur aan te sluiten. Dit betreft alle kosten die aan de orde zijn voor isolatie, installatie, ventilatie, onderhoud- en gebruik en financiering. Inpandige kosten worden meegenomen in het begrip «betaalbaarheid». De instructieregels betaalbaarheid voor eindgebruikers³ bestaan uit twee instructieregels, die als toets werken op de vraag of het plan van gemeente betaalbaar is voor de eindgebruikers in het warmtetransitiegebied, en onderliggende (zogenoemde) rekenregels, die stellen welke elementen de gemeente moet meenemen in de berekening van de betaalbaarheid van de aanpak. De eerste toetsregel is dat gemeenten de betaalbaarheid voor de eindgebruikers binnen het warmtetransitiegebied moeten waarborgen door in acht te nemen dat de kosten en baten van de verduurzamingsmaatregelen over de looptijd van de investering voor het overgrote deel van de bewoners in een gebied in verhouding zijn. Dat wil zeggen dat de kosten de baten in de levensduur niet mogen overstijgen. Hiermee wordt gewaarborgd dat het plan van de gemeente vanuit financieel economisch oogpunt redelijk is voor het gebied. Dit is een toets vooraf bij het aanwijzen van het gebied in het omgevingsplan. De tweede toetsregel is dat gemeenten rekening houden met de financiële haalbaarheid van de verduurzamingsmaatregelen voor de bewoners van het gebied. Gemeenten moeten daartoe rekening houden met 1) de mate waarin bewoners, in het bijzonder kwetsbare afnemers, de gevolgen voor de maandlasten kunnen dragen en 2) de mogelijkheden voor bewoners om de verduurzamingsmaatregelen te financieren, bijvoorbeeld via een hypothecaire lening. De betaalbaarheid van de alternatieve warmtevoorziening is door aan te sluiten bij de bevoegdheden van gemeenten op grond van de Wgiw wettelijk geborgd. Daarmee wordt appartementseigenaars het perspectief geboden op een financiële aantrekkelijkheid van de

² Kamerstukken II 2023/24, 36 387, nr. 20.

³ Het Bgiw zal ook een instructieregel bevatten die ziet op de betaalbaarheid vanuit nationaal perspectief.

alternatieve warmtevoorziening die noodzakelijk is om effectief een besluit over het al dan niet overgaan op deze voorziening te kunnen nemen. Dit draagt bij aan de mogelijkheid voor VvE's om tot een weloverwogen en uitvoerbaar besluit te komen.

Ten slotte stelt de Afdeling advisering nog een aantal meer technische punten aan de orde, namelijk de stemverhoudingen, de opt-outmogelijkheid in het amendement in verhouding tot artikel 2.25 Wcw en de Wgiw, en de plaats van het amendement in de Wcw.

Naar aanleiding van de voorlichting van de Afdeling advisering is de regeling met betrekking tot de stemverhouding, namelijk dat het besluit van de VvE om een aanbod van een warmtebedrijf te aanvaarden met een meerderheid van 50% +1 kan worden genomen, komen te vervallen. Daarmee sluit het amendement aan bij hetgeen is geregeld in artikel 5:127 lid 1 BW. Uitgangspunt is dan dat besluiten in de vergadering van eigenaars genomen worden met een volstrekte 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. Besloten is nu niet vooruit te lopen 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

Ook stelt de Afdeling advisering vragen over het instemmingsrecht van huurders. In het geval van een gemengde VvE worden in het appartementencomplex ook woningen verhuurd. Wanneer er binnen het gebouw tien of meer appartementen worden verhuurd, is de instemming van 70% van de huurders noodzakelijk om een besluit te nemen over renovatie (artikel 7:220, tweede en derde lid, van het BW).

In de huurregelgeving is inderdaad het instemmingsrecht van de huurder opgenomen. Dit is een belangrijke waarborg voor de huurder ten opzichte van keuzes van de verhuurder. In een gemengde VvE (koop- en huurwoningen) is het de verhuurder als appartementseigenaar die zijn stem uitbrengt binnen de VvE. Het is belangrijk dat de verhuurder daarbij het instemmingsrecht van de huurder in acht neemt.

Het amendement bevat een opt-outmogelijkheid voor individuele appartementseigenaars, omdat zij kenbaar kunnen maken niet aangesloten te willen worden op een collectieve warmtevoorziening. Dit verzoek wordt erkend als daardoor de aanleg van het warmtenet redelijkerwijs technische niet onmogelijk is of de kosten significant hoger worden. Deze leden worden dan niet gebonden door de aansluitovereenkomst die de VvE dan namens alle leden sluit met het aangewezen warmtebedrijf. Deze opt-outmogelijkheid moet worden onderscheiden van die in artikel 2.25 Wcw. Deze opt-out ziet op het besluit dat een VvE neemt naar aanleiding van een aanbod van een warmtebedrijf als bedoeld in artikel 2.25. Als een VvE niet binnen de termijn die daarvoor gegeven wordt niet te kennen geeft dit aanbod niet te aanvaarden, wordt de VvE als gebouweigenaar geacht het aanbod stilzwijgend aanvaard te hebben. Binnen 14 dagen heeft de VvE dan nog de mogelijkheid de overeenkomst zonder opgave van redenen te ontbinden. De opt-out van artikel 2.25 van de VvE gaat

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

vooraf aan die van de individuele appartementseigenaar. Die van de VvE ziet op de mogelijkheid terug te komen op een stilzwijgende aanvaarding van het aanbod van het aangewezen warmtebedrijf, die van de individuele appartementseigenaars op de mogelijkheid niet gebonden te worden aan de aansluitovereenkomst die de VvE sluit namens alle leden met dat warmtebedrijf.

De opt-outmogelijkheid in de Wcw sluit aan op de Wgiw. Met de Wgiw en het Bgiw krijgen gemeenten de bevoegdheid om een warmtetransitiegebied in het omgevingsplan aan te wijzen. Het warmtetransitiegebied is het gebied dat wordt aangewezen om over te stappen van aardgas op een duurzame energievoorziening zoals een warmtenet. Woning- en gebouw-eigenaren, waaronder appartementseigenaars, zijn niet verplicht om aan te sluiten op het (collectieve) alternatief voor aardgas dat de gemeente kiest. Een gebouw-eigenaar of een appartementseigenaar die een appartementsrecht bezit kan, in plaats van mee te gaan met het door de gemeente gekozen duurzame alternatief, dus kiezen voor een ander alternatief. Deze keuzevrijheid zal tot uitdrukking worden gebracht in het Bgiw

Naar aanleiding van de voorlichting is de regeling van de bevoegdheden van de VvE ten aanzien van de aansluiting op een collectieve warmtevoorziening in de situatie dat een gemeente een gebied heeft aangewezen van het gas af te gaan, ondergebracht in een apart hoofdstuk. Daarmee komt beter de specifieke aard van de regeling, namelijk de civielrechtelijke problematiek rondom besluitvorming binnen VvE's die warmte afnemen, tot uitdrukking. Ook is het daardoor duidelijker dat de regeling ziet op meerdere vormen van warmtelevering.

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 7a.1

In de artikelen 7a.1 tot en met 7a.4 wordt de bevoegdheid van de VvE geregeld bij een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf om aan te sluiten op een collectieve warmtevoorziening indien deze VvE eigenaar is van een gebouw dat zich bevindt in een gebied waarvan op grond van de Wgiw is bepaald dat het transport van aardgas wordt stopgezet. Het gaat dan om een aanbod van een aangewezen warmtebedrijf als bedoeld in artikel 2.25 van de wet.

– In het geval dat een gemeente in het kader van de Wgiw gebruik maakt van haar bevoegdheid een gebied aan te wijzen om van het gas af te gaan, en een collectieve warmtevoorziening als alternatieve voorziening is aangewezen, is het aangewezen warmtebedrijf verplicht om een gebouw-eigenaar die in dit gebied is gelegen, een aanbod voor een aansluitovereenkomst te doen (artikel 2.25 Wcw). De VvE moet dan binnen een bepaalde termijn reageren op dit aanbod. 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). Deze procedure geldt als een opt-outmogelijkheid voor de VvE als collectief. Uiteraard staat het de VvE vrij ook het aanbod expliciet te aanvaarden. Artikel 7a.1, *eerste lid*, regelt dat de VvE na het aanbod van het warmtebedrijf haar leden gedurende twee maanden in de gelegenheid stelt bij de vereniging en het aangewezen warmtebedrijf kenbaar te maken geen aansluitovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf te 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. Deze mogelijkheid kan worden beschouwd als een opt out mogelijkheid voor de individuele appartementseigenaars. 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 7a.2).

Het besluit van de VvE wordt overeenkomstig artikel 5:127 lid 1 BW genomen 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 *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. Dit geldt eveneens 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). 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 minimumniveau 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 7a.4, 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*). Als deze appartementseigenaar voldoet aan de voorwaarden van het derde lid, kan hij zijn eigen aansluiting behouden. Omdat hij niet gebonden wordt door de aansluitovereenkomst die de VvE sluit overeenkomstig artikel 7a.1, 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 7a.2

– 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, 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 7a.1, derde lid (*eerste lid*).

– Naar aanleiding van dit advies kan zowel 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.

Artikel 7a.3

– In artikel 7a.3, *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 7a.1, *derde lid*, of indien deze geen rechthebbende is van een appartementsrecht dat bestemd is voor verblijf door personen. Het gaat bij dit voorschrift om de kosten die direct voortvloeien uit de aansluitovereenkomst evenals de kosten en schulden die worden gemaakt ter financiering van de kosten en schulden van die aansluitovereenkomst, zoals de kosten en schulden die voortvloeien uit een financieringsovereenkomst met een derde partij. Waar in dit artikel wordt verwezen naar «de kosten en schulden bedoeld in het eerste lid» wordt verwezen naar zowel de kosten en schulden die voortvloeien uit de aansluitovereenkomst als de kosten en schulden die voortvloeien uit de financiering van die overeenkomst.

– 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, met dien verstande dat de aard van de andere verdeling die zij kiezen zich hier niet tegen verzet, zoals toegelicht bij het derde lid. Tegen een dergelijk besluit van de VvE staat rechtsbescherming open. Een individuele appartementseigenaar zou bijvoorbeeld kunnen menen dat de aard van de gekozen andere verhouding zich hiertegen verzet, of dat de keuze 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.

Artikel 7a.4

– Het *eerste lid* regelt een medewerkingsplicht voor alle leden van de VvE die het besluit heeft genomen het aanbod van een aangewezen warmtebedrijf al dan niet stilzwijgend te aanvaarden en daartoe een aansluitovereenkomst met het aangewezen warmtebedrijf namens al zijn leden sluit. Deze plicht betreft «alle werkzaamheden die redelijkerwijs

⁵ I&O research, «Drijfveren en barrières van leden VvE's bij verduurzamingsopgave», 2023, p. 42. 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.

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 installeren). 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 7a.1, 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 7a.3 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 die worden aangesloten. Voor het aansluiten schrijft de Wcww 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 7a.1, 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 7a.1, derde lid).

– In het *vijfde lid* is geregeld dat – indien een appartementseigenaar zijn appartement heeft verhuurd – de huurder als gebruiker 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 gebruikers, 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 7a.1, 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 7a.4. Dit geldt eveneens voor de appartementseigenaars van een appartementsrecht dat betrekking heeft op gedeelten van een gebouw die niet voor verblijf van personen bestemd zijn (artikel 7a.1, vierde lid).

Artikel 7a.5

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 kleine collectieve systemen. In dat geval zijn de artikelen 7a.1 tot en met 7a.4 (met uitzondering van het tweede lid, in geval van een aanbod van een warmtebedrijf als bedoeld in artikel 2.25) van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7a.6

Artikel 7a.6 regelt de bevoegdheid van een VvE bij een aanbod van een warmtebedrijf als bedoeld in artikel 2.25 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 7a.1, tweede en derde lid, tot en met 7a.4 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 ervoor gekozen voor deze situatie regels op te stellen en daarbij aan te sluiten bij hetgeen geregeld is in de artikelen 7a.1 tot en met 7a.4. Ook hier spelen immers de problemen binnen VvE's die in het algemeen deel van de toelichting zijn geschetst.

Artikel 7a.7

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 ervoor gekozen ook voor deze situatie regels te stellen en daarbij aan te sluiten bij de artikelen 7a.1 tot en met 7a.4. 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 bevoegdheid geldt alleen in de situatie dat een gemeente in het kader van de Wgiw een gebied heeft aangewezen om van het gas af te gaan en het gebouw van de VvE binnen dit gebied ligt.

Grinwis
Bontenbal