



RAPPORT

Verduurzaming en de rol van de splitsingsakte

Een onderzoek naar de noodzaak van splitsingsaktewijzigingen
en hindernissen die daarmee gepaard gaan bij verduurzaming

15 juli 2025

RAPPORT

Verduurzaming en de rol van de splitsingsakte

Een onderzoek naar de noodzaak van
splitsingsaktewijzigingen en hindernissen
die daarmee gepaard gaan bij verduurzaming

Anna Meijering
Jort Wolda
Naud van de Ven
Rob Geldhof

15 juli 2025

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Aanleiding	4
Onderzoeksvraag	4
Conclusie	5
Aanbevelingen	6
Leeswijzer	6

HOOFDSTUK 1

Landelijke opgaves in de gebouwde omgeving.....	7
1.1 Warmtenetten	8
1.2 Zonnepanelen op dak	8
1.3 Optoppen van woningen	8

HOOFDSTUK 2

De rol van de splitsingsakte bij verduurzaming.....	9
2.1 Besluitvorming en bevoegdheden binnen VvE's.....	10
2.2 De rol van de splitsingsakte en modelreglementen.....	10
2.3 Wanneer moet de splitsingsakte worden gewijzigd?	11

HOOFDSTUK 3

Hindernissen bij het wijzigen van de splitsingsakte	15
3.1 Het proces van splitsingsaktewijziging	16
3.2 Hindernissen in het wijzigen van de splitsingsakte in het algemeen.....	17
3.3 Specifieke hindernissen bij aansluiting op warmtenetten	20

HOOFDSTUK 4

Aantallen en locaties van splitsingsakte-wijzigingen	24
4.1 Bij hoeveel VvE's speelt wijziging van de splitsingsakte een rol bij verduurzaming?.....	25
4.2 Warmtenetten	25
4.3 Optoppen	27
4.4 Zonnepanelen	28

HOOFDSTUK 5

Oplossingsrichtingen	29
5.1 Oplossingsrichtingen	30

BIJLAGE 1

Interviews.....	32
B.1.1 Geïnterviewde experts.....	32
B.1.2 Interviewleidraad	32

BIJLAGE 2

Enquête	33
----------------------	-----------

Inleiding

Aanleiding

De gebouwde omgeving in Nederland staat voor een dubbele uitdaging: een grootschalige verduurzamingsopgave én een aanzienlijke woningbouwopgave. Volgens het Klimaatakkoord moeten in 2050 zo'n 2,6 miljoen woningen zijn aangesloten op een warmtenet. Tegelijkertijd wordt er ingezet op het optoppen van bestaande gebouwen om extra woonruimte te creëren.

Voor woningeigenaren van eengezinswoningen is het doorgaans relatief eenvoudig om zelfstandig te besluiten over verduurzamingsmaatregelen. Voor appartementseigenaren ligt dit echter anders. Zij maken deel uit van een vereniging van eigenaars (VvE) en delen het eigendom van het gebouw. Voor het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen is daarom vaak een gezamenlijk besluit van de VvE nodig, en in sommige gevallen zelfs instemming van alle appartementseigenaren. Soms is het zelfs noodzakelijk om de splitsingsakte – het juridische document dat het gebouw opdeelt in gemeenschappelijke en privé-eigendommen – aan te passen.

Uit eerdere enquêtes en praktijkervaringen blijkt dat het wijzigen van een splitsingsakte als complex, kostbaar en tijdrovend wordt ervaren.¹ Dit vormt een belemmering voor maatregelen zoals aansluiting op een warmtenet, installatie van zonnepanelen of het optoppen van woningen, en daarmee mogelijk ook voor de voortgang van de energietransitie en woningbouwopgave.

Onderzoeksvraag

Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft Berenschot gevraagd onderzoek te doen naar de rol van de splitsingsakte bij verduurzaming van VvE-gebouwen. De centrale onderzoeksvraag luidt:

Wat zijn de consequenties van de huidige rol van de splitsingsakte voor verduurzaming van VvE-gebouwen?

Deze vraag is uitgewerkt in vijf deelvragen:

1. Wat zijn de doelstellingen met betrekking tot warmtenetten, zonnepanelen en optoppen?
2. In welke situaties is wijziging van de splitsingsakte bij aansluiting op een warmtenet, het plaatsen van zonnepanelen op het dak of het optoppen van woningen nodig?
3. Welke knelpunten worden ervaren bij het wijzigen van de splitsingsakte, en hoe wordt hiermee in de praktijk omgegaan?
 - Worden de huidige vereiste meerderheden die nodig zijn bij het wijzigen van de splitsingsakte als knelpunt ervaren?
4. Hoe omvangrijk is de opgave voor het wijzigen van splitsingsaktes voor deze verduurzamingsmaatregelen, en op welke locaties is deze opgave het grootst?
5. Wat zijn mogelijke oplossingsrichtingen?

¹ 'Dynamiek in appartementencomplexen aan banden gelegd?' WPNR (2023), Hasnaoui en Hoops.

Conclusie

Voor deze rapportage hebben wij op basis van kwantitatieve analyses ingeschat hoeveel splitsingsaktewijzigingen er tot 2050 noodzakelijk zullen zijn als gevolg van aansluitingen op warmtenetten, installatie van zonnepanelen of het optoppen van woningen. Daarnaast hebben we de verschillende stappen en hindernissen in het proces van een splitsingsaktewijziging in kaart gebracht door bureauonderzoek en het afnemen van interviews onder een brede vertegenwoordiging van experts uit de sector. Bij laatstgenoemden hebben we ook oplossingsrichtingen getoetst. Op basis van ons onderzoek concluderen wij:

Warmtenetten, zonnepanelen en optoppen vereisen een splitsingsaktewijziging van maximaal 72% van alle VvE's in Nederland

Op basis van de huidige juridische inrichting van splitsingsaktes wordt geschat dat er tot 2050 voor 13.000 VvE's wijzigingen van splitsingsaktes juridisch noodzakelijk zullen zijn, oplopend tot 99.000 VvE's waarvoor wijziging van de splitsingsakte ten minste wenselijk of randvoorwaardelijk is. Het gaat hiermee om maximaal 72% van alle VvE's in Nederland. Deze wijzigingen zijn het gevolg van de behoefte om gebouwen aan te sluiten op warmtenetten, op te toppen of te voorzien van zonnepanelen. Hoewel VvE's met andere verduurzamingsambities – zoals isolatie of installatie van individuele warmtepompen of mechanische ventilatie – buiten de scope van dit onderzoek vallen, is het aannemelijk dat ook daar aanpassingen in de splitsingsakte noodzakelijk zullen zijn vanwege bijvoorbeeld het doorkruisen van privé- en gemeenschappelijke delen bij plaatsen van leidingen en installaties.

Splitsingsaktewijzigingen zijn vooral nodig bij aansluiting van VvE's op warmtenetten

Het grootste deel van de verwachte splitsingsaktewijzigingen, 50.000 tot 68.000, betreft VvE's die zich zullen aansluiten op een warmtenet. Deze groep omvat tussen de 353.000 en 627.000 woningen. Hierbij zal het voor 8.000 VvE's juridisch noodzakelijk zijn om de splitsingsakte te wijzigen. Voor 42.000 tot 60.000 VvE's is ingeschat dat het voor hen om praktische of financiële redenen – zoals de noodzaak om bestaande infrastructuur te verwijderen of om aanspraak te kunnen maken op bepaalde financiële regelingen – randvoorwaardelijk is om de splitsingsakte te wijzigen. De spreiding in deze inschatting komt voort uit de grote diversiteit in splitsingsaktes, die categorisering uitdagend maakt.

Klimaatdoelen en woningbouwopgave staan onder druk door obstakels in het splitsingsaktewijzigingsproces

In het wijzigingsproces van splitsingsaktes zijn vier structurele obstakels geïdentificeerd: de lengte en complexiteit van het proces, de hoge kosten die ermee gemoeid zijn, de uitdaging om de vereiste meerderheid of unanimiteit te behalen en de noodzaak om toestemming te verkrijgen van beperkt gerechtigden. Deze obstakels leiden ertoe dat een aanzienlijk deel van de benodigde wijzigingen vertraging zal oplopen of zelfs geheel niet zal worden gerealiseerd. Dit vormt een directe bedreiging voor het behalen van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord, met name ten aanzien van de aansluiting van woningen op warmtenetten. Ook de voortgang van de woningbouwopgave komt hierdoor onder druk te staan.

Verduidelijking van 80%-regel gewenst; verlaging van deze vereiste meerderheid omstreden

Het verlagen van de instemmingsdrempel voor wijziging van de splitsingsakte tot onder de huidige 80% wordt in de door ons uitgevoerde interviews door enkele experts als oplossingsrichting genoemd, maar kent geen brede steun.² Bezwaren richten zich met name op de bescherming van het eigendomsrecht en mogelijke terughoudendheid van hypotheekverstrekkers. Wel bestaat er brede erkenning dat meer duidelijkheid over de toepassing van de bestaande 80%-regeling noodzakelijk is, bijvoorbeeld bij verduurzamingsmaatregelen zoals aansluiting op een warmtenet.

² Voor dit onderzoek is met een brede vertegenwoordiging van de sector gesproken; zie bijlage 1. Interviews.

Aanbevelingen

De in dit rapport gepresenteerde aantallen en juridische knelpunten geven aanleiding tot zorg over de voortgang van zowel de energietransitie als de woningbouwopgave. Wij adviseren om op juridisch vlak oplossingsrichtingen te verkennen die deze transitie kunnen versnellen. Daarbij bevelen we aan om de volgende overwegingen mee te nemen:

Bied duidelijkheid over toepassing van de 80%-regeling bij wijziging van de splitsingsakte.

De huidige wettelijke mogelijkheid om een splitsingsakte te wijzigen met 80% van de stemmen (artikel 5:139 lid 2 BW) biedt in theorie ruimte voor besluitvorming zonder unanimiteit. In de praktijk blijkt er echter grote onzekerheid te bestaan over wanneer deze regeling wel of niet toepasbaar is, mede als gevolg van het Martinuskerkarrest. Deze onduidelijkheid belemmert besluitvorming binnen VvE's en leidt tot terughoudendheid bij notarissen en financiers. Wij bevelen aan om wettelijk te verduidelijken in welke gevallen de 80%-regeling wel kan worden toegepast, bijvoorbeeld bij verduurzamingsmaatregelen zoals aansluiting op een warmtenet. Dit vergroot de rechtszekerheid en maakt het voor VvE's mogelijk om noodzakelijke stappen in de energietransitie juridisch robuust en praktisch uitvoerbaar te maken.

Maak de afweging tussen eigendomsrecht en maatschappelijk belang explicieter en evenwichtiger.

Hoewel het eigendomsrecht een fundamenteel beginsel is binnen het Nederlandse rechtssysteem, constateren wij dat dit recht in de praktijk vaak zwaarder weegt dan het maatschappelijk belang van collectieve verduurzaming. Dit leidt ertoe dat noodzakelijke stappen in de energietransitie, zoals de aansluiting van VvE's op warmtenetten, worden vertraagd of zelfs geblokkeerd – ook wanneer een meerderheid van de eigenaren hierachter staat. De huidige vereisten voor het wijzigen van splitsingsaktes vormen in veel gevallen een onevenredige belemmering. Wij pleiten daarom voor een herijking van de juridische kaders, waarbij het eigendomsrecht wordt gerespecteerd, maar waarbij ook ruimte ontstaat om het collectieve belang en de voortgang van de energietransitie beter te borgen. Een expliciete en evenwichtige vertaling van deze afweging in wet- en regelgeving kan bijdragen aan een versnelling van de warmtetransitie.

Bevorder uniformiteit in splitsingsaktes.

De huidige opzet van het appartementsrecht biedt veel vrijheid bij het opstellen van splitsingsaktes. Dat kan voordelen hebben, zoals maatwerk voor specifieke situaties of gebouwen. In de praktijk wordt deze ruimte echter zelden bewust benut. Veel bewoners kennen de inhoud van de splitsingsakte niet of begrijpen deze onvoldoende, wat leidt tot onduidelijkheid over bevoegdheden en besluitvorming binnen VvE's. De grote variatie tussen splitsingsaktes maakt het bovendien lastig om generieke beleidsmaatregelen of juridische instrumenten effectief toe te passen. Uniformering – bijvoorbeeld via een wettelijk verankerd modelreglement – kan bijdragen aan grotere duidelijkheid, uitlegbaarheid en toekomstbestendigheid. Het maakt besluitvorming eenvoudiger, versterkt de rechtszekerheid en vergemakkelijkt de uitvoering van collectieve maatregelen. Wij pleiten daarom voor een heroverweging van de huidige mate van vrijheid in het appartementsrecht, met als doel een betere balans tussen maatwerk en uniformiteit.

Leeswijzer

De opbouw van dit rapport volgt de vijf deelvragen van het onderzoek:

Hoofdstuk 1 beschrijft de nationale doelstellingen voor warmtenetten, zonopwek op daken en het optoppen van woningen.

Hoofdstuk 2 gaat in op de juridische rol van de splitsingsakte binnen het appartementsrecht en de toepassing daarvan op de drie onderzochte thema's.

Hoofdstuk 3 behandelt de knelpunten die worden ervaren bij het wijzigen van de splitsingsakte.

Hoofdstuk 4 bevat een kwantitatieve analyse van het verwachte aantal benodigde wijzigingen van splitsingsaktes.

Hoofdstuk 5 sluit af met een overzicht van de door experts geopperde oplossingsrichtingen.



HOOFDSTUK 1

Landelijke opgaves in de gebouwde omgeving

Nederland heeft zich verbonden aan ambitieuze Europese klimaatdoelen, die in het nationale Klimaatakkoord zijn vertaald naar concrete doelstellingen per sector. Voor de gebouwde omgeving betekent dit onder meer een grootschalige inzet op warmtenetten en zonnepanelen op daken. Tegelijkertijd is er een grote woningbouwopgave, waarbij het optoppen van bestaande gebouwen een belangrijke bijdrage kan leveren. In dit hoofdstuk geven we een overzicht van deze drie pijlers van de energietransitie binnen de gebouwde omgeving.

1.1 Warmtenetten

Warmtenetten spelen een essentiële rol in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Ze bieden een alternatief voor aardgas en dragen daarmee bij aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. In dichtbebouwde gebieden, zoals stedelijke wijken en appartementencomplexen, vormen warmtenetten een efficiënte manier om gebouwen te verwarmen met restwarmte uit de industrie, geothermie of andere duurzame bronnen.

De aanleg en uitrol van warmtenetten is echter complex. Gemeenten staan voor een integrale opgave waarin technische, juridische, financiële en sociale aspecten samenkomen. Om hen hierin beter te ondersteunen, zijn nieuwe juridische instrumenten in ontwikkeling. De belangrijkste kaders zijn de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) en de Wet collectieve warmte (Wcw).

Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw)

De Wgiw stelt gemeenten in staat om in het omgevingsplan vast te leggen dat aardgas in een bepaalde wijk wordt uitgefaseerd. Tegelijkertijd wijst de gemeente een alternatief aan, zoals een warmtenet of een elektrische oplossing. Woningeigenaren behouden de vrijheid om een ander aardgasvrij alternatief te kiezen, mits dit voldoet aan de wettelijke eisen.

Voor VvE's betekent dit dat hun gebouw in principe wordt geacht aan te sluiten op het door de gemeente gekozen alternatief. Willen zij hiervan afwijken, dan moeten ze zelf een passend alternatief realiseren. Omdat aardgas uiteindelijk fysiek wordt afgesloten, is overstappen op een andere warmtebron op den duur onvermijdelijk. Daarbij moeten VvE's opereren binnen de kaders van het Burgerlijk Wetboek en hun eigen splitsingsakte, waarin bevoegdheden en besluitvorming zijn vastgelegd.

Wet collectieve warmte (Wcw)

De voorgestelde Warmtewet (Wcw), die in juni 2024 is aangeboden aan de Tweede Kamer, kent een bijzondere positie toe aan VvE's. In situaties waarin een VvE een eigen collectieve warmte-installatie heeft, blijven de verplichtingen beperkt tot onder meer het meten en afrekenen van warmte, vergelijkbaar met de huidige Warmtewet.

Complexer wordt het wanneer een VvE een aanbod ontvangt van een warmtebedrijf om aan te sluiten op een warmtenet, als gevolg van een gemeentelijk Wgiw-besluit. De Wcw bevat in dat geval een zogenoemde opt-outregeling: wanneer de VvE niet actief reageert op het aanbod, geldt het als stilzwijgende aanvaarding (artikel 25 lid 3). Als de VvE het aanbod afwijst, moet zij zelfstandig een alternatief realiseren dat voldoet aan de wettelijke aardgasvrije eisen.

1.2 Zonnepanelen op dak

Zonnepanelen zijn een onmisbaar onderdeel van de energietransitie. Ze leveren een directe bijdrage aan de verduurzaming van de elektriciteitsvoorziening en helpen bij het terugdringen van broeikasgasemissies. De grootschalige inzet op zonne-energie is essentieel voor het behalen van de nationale doelstelling van 35 terawattuur (TWh) hernieuwbare opwekking op land in 2030. Zonder deze inzet komt het behalen van deze doelstelling in gevaar. Dit onderstreept het belang van structurele investeringen in zonnepanelen, ook op daken van VvE-gebouwen.

1.3 Optoppen van woningen

Optoppen van woningen, het toevoegen van extra verdiepingen op bestaande gebouwen, biedt belangrijke kansen binnen de energietransitie in de gebouwde omgeving. In dichtbevolkte stedelijke gebieden maakt optoppen een efficiënter gebruik van beperkte ruimte mogelijk, waardoor extra woningen kunnen worden gerealiseerd zonder uitbreiding van het stedelijk gebied. Hiermee kan optoppen een belangrijke bijdrage leveren aan de ambities van de overheid om 100.000 woningen per jaar te realiseren.³ Bovendien voorkomt het verdere verstedelijking en is het gunstig voor het milieu.

Optoppen kan goed gecombineerd worden met andere ingrepen aan woningen, waardoor het een natuurlijk moment biedt om gebouwen te verduurzamen.⁴ Hierbij kunnen de opbrengsten uit de nieuwe woningen mogelijk de verduurzaming financieren. Wanneer optoppen wordt gecombineerd met grootschalig onderhoud en andere verduurzamingsmaatregelen, ontstaat een krachtig momentum om meerdere doelstellingen tegelijk te realiseren. Zo biedt optoppen niet alleen een oplossing voor het woningtekort, maar ook een kans om de bestaande bouwvoorraad te verduurzamen.

3 'Wobtop: concrete afspraken voor 100.000 nieuwe woningen per jaar'. Rijksverheid

4 'De potentie van splitsen en optoppen', Stec Groep



HOOFDSTUK 2

De rol van de splitsingsakte bij verduurzaming

De splitsingsakte vormt het juridische fundament van elk gebouw dat is opgedeeld in appartementsrechten. Hierin ligt vast wat privébezit is en wat gemeenschappelijk is. Bij maatregelen zoals aansluiting op een warmtenet, het plaatsen van zonnepanelen of het optoppen van gebouwen, raken technische ingrepen vaak zowel gemeenschappelijke als privégedeelten. Soms is daarom wijziging van de splitsingsakte noodzakelijk. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe besluitvorming binnen VvE's werkt, wat de juridische functie van de splitsingsakte is en wanneer een wijziging daarvan noodzakelijk of wenselijk is bij verduurzaming.

2.1 Besluitvorming en bevoegdheden binnen VvE's

Een vereniging van eigenaars (VvE) is in essentie de juridische organisatie die ontstaat op het moment dat een gebouw – of groep gebouwen – wordt gesplitst in appartementsrechten. Elk appartementsrecht omvat enerzijds het exclusief gebruiksrecht van een privégedeelte (het 'appartement' zelf) en anderzijds een onverdeeld aandeel in het gehele gebouw. In het gebouw bestaan naast privé delen ook gemeenschappelijke delen, zoals (maar niet altijd) het dak, de gevel, het trappenhuis, de fundering, de lift en de tuin. Die gemeenschappelijke delen zijn niet voor individuele leden om naar eigen inzicht aan te passen; ze dienen in stand gehouden te worden voor het geheel.

Om het beheer van deze gemeenschappelijke delen goed te organiseren, schrijft de wet voor dat er een vereniging van eigenaars (VvE) wordt opgericht. Elke eigenaar van een appartement is automatisch lid van deze vereniging. De VvE is een rechtspersoon met eigen bevoegdheden, verantwoordelijkheden en een bestuur.

2.1.1 Besluitvorming binnen de VvE

De algemene ledenvergadering (alv) is het hoogste besluitvormende orgaan van de VvE. Elke eigenaar heeft stemrecht, meestal naar rato van het aandeel dat een eigenaar heeft in de gemeenschap. De alv neemt besluiten doorgaans met een gewone meerderheid (meer dan 50 procent). Voor ingrijpende besluiten – denk aan verduurzamingsmaatregelen, groot onderhoud of het wijzigen van je privé-appartement die gevolgen hebben voor de draagconstructie of andere gemeenschappelijke bouwkundige elementen – is meestal een gekwalificeerde meerderheid of unanimitéit vereist.

Bevoegdheden en grenzen

De VvE is bevoegd om besluiten te nemen over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Denk hierbij aan het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden, het afsluiten van verzekeringen, het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan, verduurzamingsmaatregelen en het vaststellen van de jaarlijkse servicekosten. Deze besluiten worden genomen in de alv.

Tegelijkertijd zijn er grenzen aan de bevoegdheid van de VvE. Zo mag de VvE zich in principe niet mengen in het gebruik van de privégedeelten, tenzij dit expliciet in de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement is geregeld. Ook mag de VvE geen besluiten nemen die de eigendomsverhoudingen wijzigen, zoals het veranderen van de grenzen tussen privé- en gemeenschappelijke delen.

2.2 De rol van de splitsingsakte en modelreglementen

2.2.1 De splitsingsakte: betekenis en functie

De juridische structuur van een gebouw dat is gesplitst in appartementsrechten wordt vastgelegd in een zogenoemde splitsingsakte. Deze akte wordt opgesteld door een notaris en ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De splitsingsakte vormt het fundament van de rechtsverhoudingen binnen het gebouw: hij bepaalt welke delen van het gebouw privé zijn en welke delen gemeenschappelijk, en legt vast welke rechten en plichten de appartementseigenaars hebben.

Een essentieel onderdeel van de splitsingsakte is het splitsingsreglement. Hierin staan onder andere bepalingen over:

- het gebruik, beheer en onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten
- de verdeling van kosten
- de stemverhoudingen in de vergadering van eigenaars;
- de oprichting en inrichting van de vereniging van eigenaars (VvE).

2.2.2 Verband tussen splitsingsakte en modelreglement

In de praktijk wordt in de splitsingsakte vaak verwezen naar een zogenaamd modelreglement. Dit is een standaarddocument dat is opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en dat als basis dient voor het splitsingsreglement. Er zijn verschillende versies van het modelreglement verschenen (1973, 1983, 1992, 2006, 2017 en 2021)⁵ om te actualiseren, elk met eigen accenten en aanpassingen aan de tijdgeest en jurisprudentie.

Bij de oprichting van een VvE kan de opsteller van de splitsingsakte samen met de notaris ervoor kiezen om het meest recente modelreglement volledig over te nemen of hiervan af te wijken voor zover dit niet in strijd is met de wet. In dat laatste geval worden de afwijkingen expliciet opgenomen in de splitsingsakte. Het gevolg is dat elke VvE een unieke juridische regeling heeft, gebaseerd op een combinatie van het modelreglement en maatwerkbepalingen.

De splitsingsakte is daarmee niet alleen een juridische blauwdruk van het gebouw, maar ook het kader waarbinnen de VvE haar bevoegdheden uitoefent. Wijzigingen in de eigendomsverhoudingen of in de verdeling van kosten en stemmen kunnen alleen worden doorgevoerd via een formele wijziging van de splitsingsakte. Daarvoor is doorgaans unanimitéit

⁵ Een overzicht van de modelreglementen is te vinden op de website van VvE Belang.

vereist. In sommige gevallen kan echter worden volstaan met een besluit van ten minste 80% van de stemgerechtigde eigenaren, mits ook het bestuur instemt⁶ (zie ook het kader 'Toelichting op de 80%-regeling' op pagina 19). Daarnaast is toestemming nodig van de beperkt gerechtigden (over het algemeen de banken die de hypotheken verstrekken).

2.3 Wanneer moet de splitsingsakte worden gewijzigd?

Het antwoord op de vraag wanneer een splitsingsakte moet worden gewijzigd bij aansluiting op een warmtenet, installatie van zonnepanelen of optoppen, is niet altijd eenduidig. In algemene zin geldt dat een wijziging noodzakelijk is wanneer de feitelijke situatie in het gebouw niet langer overeenkomt met de juridische situatie zoals vastgelegd in de akte. Denk bijvoorbeeld aan:

- het samenvoegen of splitsen van appartementen
- het wijzigen van de grenzen tussen privé- en gemeenschappelijke delen
- het aanpassen van de breukdelen (aandelen)
- het wijzigen van stemverhoudingen of kostenverdeling
- het toevoegen van nieuwe voorzieningen die invloed hebben op eigendom of gebruik.

Toch is het in veel gevallen lastig om algemene uitspraken te doen. Of een wijziging van de splitsingsakte vereist is, hangt sterk af van de inhoud van de bestaande akte, het gebruikte modelreglement, en de aard van de voorgenomen verandering.

2.3.1 Warmtenetten

Bij aansluiting op een warmtenet hangt de vraag of wijziging van de splitsingsakte vereist is, er onder andere van af:

- of de huidige warmteoplossing gebruikmaakt van individuele installaties of een collectieve installatie
- of de radiatoren en leidingen in de akte als privé of gemeenschappelijk zijn aangemerkt
- of de toekomstige warmtelevering collectief of individueel wordt geregeld.

Op basis van deze criteria onderscheiden we drie categorieën die verschillen in de noodzaak voor een splitsingsaktewijziging (zie Figuur 1). De splitsingsakte zal vrijwel zeker niet gewijzigd hoeven te worden (categorie 1), zal vrijwel zeker gewijzigd moeten worden (categorie 2), of er bestaat in eerste instantie geen juridische noodzaak voor het wijzigen van de splitsingsakte, maar een grote kans dat het toch wenselijk wordt geacht om deze te wijzigen (categorie 3). We lichten deze drie categorieën hieronder eerst toe. Vervolgens geven we een toelichting op de inschatting van de percentages.

Categorie 1

Geen wijziging van splitsingsakte nodig

Wanneer er momenteel sprake is van een collectieve warmtevoorziening (bijvoorbeeld blokverwarming met een centrale gasketel), is het in vrijwel alle gevallen ook zo dat radiatoren en leidingen tot gemeenschappelijke delen worden gerekend. Bij VvE's met een ouder modelreglement (van voor 1992) kan het zo zijn dat ondanks individuele



Figuur 1: categorisering van VvE's die willen aansluiten op een warmtenet en de noodzaak voor het wijzigen van de splitsingsakte.

warmte-installaties, deze installaties en radiatoren toch tot gemeenschappelijke delen worden bestempeld. We schatten dit aandeel op maximaal 30% van de individuele warmte-installaties (zie voor een toelichting de tekst 'inschatting van percentages in de uitgangssituatie' op pagina 13). Voor de meerderheid van deze situaties (90%) zal een collectieve warmtenetaansluiting de voorkeursoplossing zijn. Daarbij wordt de collectieve gasketel vervangen door een collectieve warmteaansluiting. Deze situatie wordt door vrijwel alle betrokkenen bestempeld als de meest eenvoudige situatie. In dit geval zal er vrijwel nooit aanleiding zijn om de splitsingsakte te wijzigen. Bovendien zal in deze situatie de VvE ook bevoegd zijn om te beslissen over de warmtevoorziening, omdat het in zijn geheel een gemeenschappelijke aangelegenheid betreft.

Categorie 2

Wel wijziging van splitsingsakte nodig

De overgang van de huidige situatie, waarbij radiatoren en leidingen onder privédelen vallen, naar een collectieve warmtelevering, of andersom van huidige gemeenschappelijke radiatoren en leidingen naar een individuele warmtelevering, vereist bijna altijd een wijziging van de splitsingsakte, omdat hierbij een verandering zal worden aangebracht in privé- en gemeenschappelijke delen. Deze groep zal naar verwachting ongeveer 10% van het totaal betreffen. Warmtebedrijven sluiten bij voorkeur namelijk aan op de bestaande technische en juridische opzet van de warmtevoorziening, omdat dit de businesscase eenvoudiger en financieel haalbaarder maakt.

Categorie 3

Wijziging van splitsingsakte vaak randvoorwaardelijk

Uit vrijwel alle interviews die we hebben afgenomen, blijkt dat het voor de categorie met individuele verwarmingstoestellen per woning het meest uitdagend is om in te schatten of wijziging van de splitsingsakte nodig is.⁷ We beschrijven eerst kort hoe we deze groep afbakenen, vervolgens om welke redenen zij wel of niet de splitsingsakte moeten wijzigen en tot slot onze inschatting waarom het in de meeste gevallen randvoorwaardelijk zal zijn om de splitsingsakte te wijzigen.

Zo'n 69% van de VvE's heeft momenteel individuele warmte-installaties.⁸ Bij alle VvE's die gebruikmaken van modernere modelreglementen (na 1992) staan deze installaties en radiatoren ook als privédeel beschreven, tenzij er in de splitsingsakte zelf van het modelreglement wordt afgeweken. Bij splitsingsaktes gebaseerd op een ouder modelreglement worden

radiatoren en installaties als gemeenschappelijk aangemerkt. Hiervan kan worden afgeweken in de splitsingsakte, maar het is uitdagend om in te schatten om hoe groot deze groep is. Daarom hanteren we hierin een bandbreedte van 0% tot 30%.

Wanneer radiatoren en leidingen momenteel onder privédelen vallen en in de nieuwe situatie individuele warmtelevering wordt aangeboden, zal dit vanuit juridisch oogpunt in veel gevallen geen wijziging van de splitsingsakte vereisen. In de praktijk blijkt echter dat juist deze categorie problematisch is en vaak wel behoefte heeft aan een splitsingsaktewijziging. Een belangrijke oorzaak hiervoor is dat de VvE niet bevoegd is tot het nemen van een dergelijk besluit. De VvE kan alleen besluiten over de gemeenschappelijke delen (bijvoorbeeld het verlenen van toestemming aan een warmtebedrijf voor het leggen van leidingen door het gebouw). Hiervoor is vaak een gekwalificeerde meerderheid of zelfs unanimiteit vereist. Er zal in deze situatie daarnaast dus instemming nodig zijn van de individuele eigenaars om wijzigingen aan te brengen in hun privédelen.

Daarnaast kunnen er in de praktijk situaties ontstaan die aanleiding geven om de splitsingsakte te willen wijzigen. Redenen hiervoor kunnen zijn:

- Dat er in/op gemeenschappelijke ruimtes/oppervlakken installaties moeten worden geplaatst (zoals warmtepompen) voor individueel gebruik.
- Dat financieringsmiddelen of subsidies alleen beschikbaar zijn voor gemeenschappelijke voorzieningen of wanneer alle aardgasaansluitingen worden verwijderd. In zulke gevallen kan het aantrekkelijk zijn om bepaalde installaties of voorzieningen, zoals een individuele warmtepomp, als gemeenschappelijk aan te merken via een wijziging van de splitsingsakte. Dit kan met name relevant zijn wanneer individuele eigenaars niet over voldoende kapitaal beschikken om zelf te investeren.
- Dat verwijdering van de oorspronkelijke energievoorziening en/of -infrastructuur noodzakelijk is, maar dat er nog een of meer eigenaren gebruik willen blijven maken van de oorspronkelijke energievoorziening.

Op basis van interviews met experts en bureauonderzoek scharen we deze categorie daarom onder de noemer dat wijziging van de splitsingsakte vaak randvoorwaardelijk is om doorgang van aansluiting op het warmtenet te kunnen realiseren.⁹

⁷ Voor dit onderzoek is met een brede vertegenwoordiging van de sector gesproken; zie bijlage 1. Interviews.

⁸ Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022 / CBS.

⁹ Voor dit onderzoek is met een brede vertegenwoordiging van de sector gesproken; zie bijlage 1. Interviews.

Onderbouwing van de gehanteerde percentages

Inschatting van percentages in de uitgangssituatie

De inschatting van het percentage VvE's dat op een warmtenet wil aansluiten en bovendien momenteel individuele verwarmingstoestellen heeft, volgt uit de kwantitatieve analyse (zie *Hoofdstuk 4*). In grote lijnen zal dit overeenkomen met percentages op landelijk niveau. Uit eerdere onderzoeken blijkt dat zo'n 69% van de VvE's gebruikmaakt van een warmtevoorziening met individuele verwarmingstoestellen.¹⁰ Hierbij hebben appartementen meestal hun eigen – gasgestookte – ketel. In sommige gevallen kan ook sprake zijn van een combinatie, waarbij de ruimteverwarming collectief geregeld is, maar de warmtevoorziening door middel van individuele installaties.

Technische en juridische werkelijkheid zijn niet altijd in overeenstemming

De bovenstaande inschatting van het aantal individuele installaties is gebaseerd op technische gegevens. Vanuit juridisch perspectief kan het echter zo zijn dat, hoewel er technisch gezien sprake is van individuele verwarmingstoestellen, in de splitsingsakte toch opgenomen staat dat warmtevoorziening inclusief installaties en radiatoren tot gemeenschappelijke delen behoren. Vooral bij oudere modelreglementen (van voor 1992) worden radiatoren vaak als gemeenschappelijk aangemerkt. Bij nieuwere reglementen (vanaf 1992) wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende warmteoplossingen. In het geval van een collectieve warmtevoorziening worden radiatoren als gemeenschappelijk aangemerkt. Indien er echter gebruik wordt gemaakt van individuele installaties, zoals een cv-ketel binnen het appartement, dan worden deze installatie, radiatoren en het leidingwerk binnen het appartement als privé aangemerkt. Voor VvE's met een modern modelreglement kunnen we er dus van uitgaan dat de technische en juridische situatie over het algemeen met elkaar in overeenstemming zijn.

In een enquête onder 531 VvE-leden geeft 72% aan dat hun splitsingsakte dateert van na 1992.¹¹ Dat de meerderheid van de VvE's gebruikmaakt van een modelreglement van 1992 of later wordt ook door geïnterviewde experts onderschreven. Bij de groep VvE's met oudere modelreglementen (dus 28% van de VvE's) is de splitsingsakte dus niet automatisch ingericht op een individuele warmtevoorziening. Wanneer in die gevallen de splitsingsakte niet is aangepast aan de technische situatie met individuele verwarmingstoestellen, kan het dus voorkomen dat cv-ketels, hoewel geplaatst binnen de appartementen, toch

als gemeenschappelijk worden beschouwd. Bovendien blijkt uit interviews dat, hoewel deze oudere modelreglementen aangeven dat de centrale warmtevoorziening inclusief radiatoren tot de gemeenschappelijke delen worden gerekend, een rechterlijke uitspraak hierover mogelijk anders kan uitvallen, rekening houdend met de realiteit waarbij individuele eigenaars onderhoud en vervanging van dergelijke installaties in de praktijk zelf uitvoeren en bekostigen. Om toch rekening te houden met deze discrepantie tussen technische en juridische werkelijkheid, hanteren we een bandbreedte van 0% tot 30% voor het percentage VvE's waar, ondanks een individuele warmte-installatie, het leidingwerk en de radiatoren ook binnen de appartementen als gemeenschappelijk worden beschouwd.

Inschatting van percentages van de eindsituatie

Uit gesprekken met VvE-beheerders en warmtebedrijven blijkt dat de keuze voor een warmtenetaansluiting in eerste instantie een technische keuze is. Hierin spelen de kosten voor een technische realisatie uiteraard een belangrijke rol. Interessant genoeg wordt hierin aangegeven dat het vaak kostentechnisch voor de hand ligt om bij een huidige individuele warmte-installatie ook naar individuele aansluitingen toe te werken en bij een huidige collectieve warmte-installatie juist gebruik te maken van een collectieve warmtenetaansluiting. Op basis van dit inzicht schatten we de totale groep waarbij er desondanks voor een andere oplossing gekozen wordt, als relatief klein (zo'n 10%). Hieronder vallen ook de situaties waarbij nog individuele warmtepompen nodig zijn, die dan op gemeenschappelijke delen (zoals aan een gevel) geplaatst worden.

Wijziging van splitsingsakte betreft maatwerk

De modelreglementen waarop splitsingsaktes zijn gebaseerd, geven een richtlijn over de toewijzing van de warmtevoorziening, leidingen en radiatoren aan privé- dan wel gemeenschappelijke delen. In de splitsingsaktes zelf kan hier echter van worden afgeweken. In andere gevallen is het weliswaar niet noodzakelijk om de splitsingsakte te wijzigen, maar wel wenselijk, omdat bijvoorbeeld het gemeenschappelijk maken van de warmtevoorziening besluitvormingstrajecten of financiering vereenvoudigt. Dit is voornamelijk het geval bij appartementseigenaars met een beperkte draagkracht.

Kortom: het beoordelen of een wijziging van de splitsingsakte nodig of wenselijk is, vereist altijd een zorgvuldige juridische analyse van de bestaande akte en de voorgenomen wijziging. Desondanks is het voor dit onderzoek van belang een algemene inschatting te doen van de noodzaak om een splitsingsakte te wijzigen.

¹⁰ Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022 | CBS.

¹¹ Voor dit onderzoek is gebruikgemaakt van een peiling onder VvE-leden van de Vereniging Eigen Huis (VEH); zie Bijlage 2. Enquête.

2.3.2 Zonnepanelen

Zonnepanelen worden in de meeste gevallen geplaatst op het dak van een gebouw. Binnen VvE's maakt het dak doorgaans deel uit van de gemeenschappelijke gedeelten. Dit is standaard zo vastgelegd in elk modelreglement. Het is echter belangrijk om te benadrukken dat hiervan kan worden afgeweken in de specifieke splitsingsakte. Indien in de splitsingsakte is bepaald dat (een deel van) het dak behoort tot een individueel appartementsrecht, dan prevaleert deze bepaling binnen de betreffende VvE.

Wanneer een individuele eigenaar zonnepanelen wil plaatsen op een dak dat tot de gemeenschappelijke delen behoort, of wanneer een externe partij panelen wil installeren maar het eigendom daarvan wil behouden, is in beginsel een wijziging van de splitsingsakte vereist. Alleen via deze route kan exclusief gebruiksrecht of eigenaarschap over het betreffende dakdeel worden verkregen. Juridisch gezien is dit de meest zuivere benadering, aangezien het een wijziging betreft in de splitsingstekening en mogelijk in de bevoegdheidsverhoudingen binnen de VvE. Het aanpassen van de splitsingsakte is echter een complex, tijdrovend en kostbaar proces (zie hoofdstuk 4). Om die reden wordt in de praktijk vaak gekozen voor alternatieve juridische constructies, ook wel aangeduid als 'juridische geitenpaadjes'.

Een veelgebruikte alternatieve route is dat de VvE toestemming verleent voor het gebruik van een gemeenschappelijk dakdeel door een of meerdere individuele eigenaren. Deze toestemming wordt doorgaans vastgelegd in een gebruikersovereenkomst. Aan deze constructie zijn echter belangrijke beperkingen verbonden. Zo kan toestemming uitsluitend worden verleend voor tijdelijk gebruik. Het gebruik van gemeenschappelijke delen betreft namelijk 'beheersdaden'; voor 'beschikkingsdaden' is toestemming niet toegestaan. Zolang het gebruik tijdelijk van aard is, wordt het niet aangemerkt als een daad van beschikking.¹²

Daarnaast is de gebruikersovereenkomst persoonsgebonden: bij verkoop van het appartementsrecht vervalt de overeenkomst. Om dit te ondervangen, worden in sommige gevallen aanvullende bepalingen opgenomen, zoals een kettingbeding. Hoewel dergelijke constructies het wijzigen van de splitsingsakte kunnen omzeilen, worden zij door het merendeel van de geïnterviewden als onwenselijk beschouwd. De juridische houdbaarheid van deze oplossingen is beperkt, en de kans op toekomstige geschillen wordt als aanzienlijk ingeschat. Bovendien bemoeilijken afspraken buiten de

splitsingsakte om de transparantie voor potentiële kopers, die zich hierdoor onvoldoende kunnen informeren over de bij het appartementsrecht behorende rechten en verplichtingen.

2.3.3 Optoppen

Bij optoppen wordt het gebouw fysiek uitgebreid met een of meerdere bouwlagen, wat directe gevolgen heeft voor de bestaande juridische structuur van de VvE. De oorspronkelijke splitsingsakte en bijbehorende splitsingstekening zijn gebaseerd op het oorspronkelijke volume en de indeling van het gebouw, en moeten daarom vrijwel altijd worden aangepast bij optoppen om de nieuwe situatie juridisch correct vast te leggen. In de meeste gevallen leidt optoppen tot de toevoeging van nieuwe appartementen, oftewel nieuwe appartementsrechten. Deze moeten worden opgenomen in een gewijzigde splitsingsakte, waarbij het bestaande eigendom wordt uitgebreid via een aanvullende splitsing. Daarnaast verandert door de uitbreiding vaak de verhouding tussen gemeenschappelijke en privégedeelten; zo kan er bijvoorbeeld een nieuw dak worden geplaatst of kunnen trappenhuisen worden toegevoegd. Ook deze wijzigingen dienen in de aangepaste splitsingsakte te worden vastgelegd. Tot slot brengt het toevoegen van nieuwe appartementsrechten met zich mee dat de breukdelen, de aandelen in de gemeenschap, en de bijbehorende stemverhoudingen binnen de VvE opnieuw moeten worden vastgesteld en juridisch verankerd in de akte.

¹² 'Verduurzaming van kleine appartementengebouwen', WPNR (2022).



HOOFDSTUK 3

Hindernissen bij het wijzigen van de splitsingsakte

Wanneer VvE's maatregelen treffen zoals aansluiting op een warmtenet, het plaatsen van zonnepanelen of het optoppen van gebouwen, is soms een splitsingsaktewijziging noodzakelijk. Dit proces kent meerdere stappen en een lange doorlooptijd. Uit eerder onderzoek, onze interviews en een enquête onder VvE-leden blijkt dat hierin enkele grote hindernissen worden ervaren. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de grootste hindernissen bij het wijzigen van een splitsingsakte in het algemeen en gaat daarna dieper in op de specifieke uitdagingen die ontstaan bij aansluiting op een warmtenet.

3.1 Het proces van splitsingsaktewijziging

Er zijn verschillende redenen waarom een splitsingsakte moet worden gewijzigd. Soms is er aanleiding om de splitsingsakte aan te passen aan nieuwe technische of maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de overstap naar collectieve warmtenetten, de plaatsing van zonnepanelen of het optoppen van gebouwen. Daarnaast komt het regelmatig voor dat een nieuw modelreglement van toepassing wordt verklaard, bijvoorbeeld om aan te sluiten bij actuele wet- en regelgeving. Ook kunnen wijzigingen nodig zijn wanneer de indeling van het gebouw verandert, zoals door het aanpassen van gemeenschappelijke gedeelten naar privégedeelten of andersom. Verder kan het zijn dat de feitelijke situatie van het gebouw niet meer overeenkomt met de juridische werkelijkheid, wat om correctie vraagt in de splitsingsakte. Andere redenen zijn het aanpassen van de breukdelen, die bepalen in welke mate een eigenaar bijdraagt aan gemeenschappelijke kosten, en het wijzigen van het aantal stemmen dat per appartementsrecht wordt uitgebracht.

Het wijzigen van een splitsingsakte kan een juridisch complex, langdurig en kostbaar proces zijn.¹³ In veel gevallen is daarvoor een unaniem besluit van alle appartementseigenaars vereist, tenzij gebruik wordt gemaakt van de 80%-regeling (zie het kader 'Toelichting op de 80%-regeling' op pagina 19). Figuur 2 geeft de stappen die doorlopen moeten worden schematisch weer. Hieronder volgt een korte toelichting per stap.¹⁴

1. Vooroverleg bestuur.

Het bestuur van de VvE verkent intern de wens of noodzaak tot wijziging van de splitsingsakte. Dit kan voortkomen uit technische aanpassingen, verduurzaming, juridische onduidelijkheden of veranderde wensen van de leden. Vaak wordt in deze fase ook juridisch advies ingewonnen.

2. Informeren leden.

De leden van de VvE worden geïnformeerd over het voornemen tot wijziging. Dit gebeurt meestal via een nieuwsbrief, bewonersbijeenkomst of conceptvoorstel. Transparantie is hierbij belangrijk om draagvlak te creëren.

3. Oproeping alv.

De wijziging wordt geagendeerd voor een vergadering van eigenaars. De oproepingstermijn is wettelijk minimaal vijftien dagen. In de oproep worden de voorgestelde wijzigingen en de conceptakte toegelicht.

4. Voorbereiden wijziging.

Een notaris stelt een concept-wijzigingsakte op, eventueel met een aangepaste splitsingstekening. Dit gebeurt op basis van de bestaande akte, het modelreglement en de gewenste wijzigingen. Soms is ook een technisch tekenbureau betrokken. Het conceptvoorstel moet minimaal vijf dagen voor de alv gedeeld worden met de leden van de VvE.

5. Besluitvorming alv.

Tijdens de vergadering wordt gestemd over de wijziging. Hiervoor is in principe unanimiteit vereist, tenzij gebruik wordt gemaakt van de 80%-regeling (zie het kader 'Toelichting op de 80%-regeling' op pagina 19). Het besluit wordt vastgelegd in de notulen.

6. Onherroepelijk besluit.

Na de stemming hebben appartementseigenaars een korte periode, meestal één maand, de tijd om een verzoek tot vernietiging van het besluit in te dienen bij de rechter. Na die termijn is het besluit onherroepelijk.

7. Volmacht aan notaris.

Het bestuur of de leden geven de notaris formeel opdracht om de wijzigingsakte te passeren. Dit gebeurt vaak via een volmacht, zodat niet alle leden persoonlijk hoeven te tekenen.

8. Toestemming beperkt gerechtigden.

De notaris brengt in kaart wie de beperkt gerechtigden zijn (hypotheekhouders, beslagleggers of andere beperkt gerechtigden) en vraagt hun om toestemming voor de wijziging. Deze stap kan tijdrovend zijn, maar is wettelijk verplicht als hun rechten worden geraakt.

9. Passeren notariële akte.

De notaris passeert de wijzigingsakte. Dit is het officiële moment waarop de wijziging juridisch wordt vastgelegd. De akte wordt daarna ingeschreven in de openbare registers.

10. Inschrijving kadaster.

De wijziging krijgt pas rechtskracht na inschrijving bij het kadaster. Vanaf dat moment is de gewijzigde splitsingsakte bindend voor alle (toekomstige) appartementseigenaars.

¹³ 'Advies WMANL', Y. Hasnaoui, C.N. Siewers en B. Hoops (2025).

¹⁴ 'Balans in het appartementsrecht', C. Siewers (2022), [proefschrift](#).



Figuur 2: stappenplan splitsingsaktewijziging met indicatie van betrokkenen en doorlooptijd. * Ook is weergegeven bij welke stappen de grootste hindernissen worden ondervonden.

3.2 Hindernissen in het wijzigen van de splitsingsakte in het algemeen

Het wijzigen van een splitsingsakte blijkt in de praktijk geen eenvoudige opgave. Zowel uit enquêteresultaten¹⁵ als uit interviews met experts¹⁷ blijkt de procedure te worden aangemerkt als lang, ingewikkeld, kostbaar en uitdagend om de benodigde meerderheid te behalen. Tezamen waren deze hindernissen voor 20% van de geënquêteerde VvE-leden in het panel van de Vereniging Eigen Huis reden om van een wijziging van de splitsingsakte af te zien. Van de groep die wel een splitsingsaktewijziging heeft doorgevoerd, geeft nog steeds 40% aan daarbij deze problemen te hebben ondervonden. We lichten hieronder de belangrijkste hindernissen toe die uit de interviews en de enquête naar voren kwamen.

¹⁵ 'Balans in het appartementsrecht', C. Siewers (2022), proefschrift.

¹⁶ Voor dit onderzoek is gebruikgemaakt van een peiling onder VvE-leden van de Vereniging Eigen Huis (VEH); zie Bijlage 2. Enquête.

¹⁷ Voor dit onderzoek is met een brede vertegenwoordiging van de sector gesproken; zie bijlage 1. Interviews.

Stemverhoudingen en quorum bij VvE-besluitvorming

Bij besluitvorming binnen een VvE gelden verschillende stemvereisten, afhankelijk van het type besluit en van wat daarover is vastgelegd in de splitsingsakte of het modelreglement. De drie meestvoorkomende vormen zijn:

Gewone meerderheid: Meer dan 50% van de uitgebrachte stemmen is voldoende. Dit geldt vaak voor reguliere besluiten, zoals onderhoud of kleine aanpassingen.

Gekwalificeerde meerderheid: Er geldt een zwaardere stemdrempel, bijvoorbeeld twee derde of vier vijfde van de uitgebrachte stemmen tijdens een vergadering. Zo'n meerderheid is meestal vereist bij ingrijpende besluiten, zoals het wijzigen van het gebruik van gemeenschappelijke delen of het aangaan van grote financiële verplichtingen.

Unanimititeit: Alle appartementseigenaars moeten instemmen. Dit is doorgaans vereist bij wijzigingen van de splitsingsakte, zeker als die gevolgen hebben voor eigendomsverhoudingen of gebruiksrechten.

Daarnaast geldt vaak een quorumvereiste: een minimumpercentage van de stemgerechtigden moet aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering om überhaupt rechtsgeldig te kunnen stemmen. Als dit quorum niet wordt gehaald, kan het besluit niet worden genomen, ongeacht de stemverhouding. In dat geval wordt doorgaans een tweede vergadering uitgeschreven, waarin het quorumvereiste niet meer geldt en het besluit kan worden genomen met de daarvoor geldende stemverhouding.

▲ 1 Hindernis 1: Een lang en ingewikkeld traject

Zoals eerder benoemd blijkt uit een enquête onder VvE-leden dat 40% van de respondenten die een splitsingsaktewijziging hebben doorlopen, aangeeft tegen problemen aan te zijn gelopen (Figuur 3). Van hen geeft het grootste deel aan dat het traject lang en ingewikkeld is (67%). Ook uit praktijkvoorbeelden komt dit punt duidelijk naar voren (zie subparagraaf 3.3.2). Uit onze interviews met experts blijkt daarnaast dat een splitsingsaktewijziging vooral voor kleinere VvE's uitdagend is. Zij beschikken niet over de benodigde expertise of het overzicht om alle stappen van de wijzigingsprocedure goed te doorlopen. Ook wordt in gesprekken benoemd dat voor veel appartementseigenaren niet helder is welke stappen gevolgd moeten worden, welke documenten vereist zijn, of hoe het traject zich precies voltrekt. Deze onduidelijkheid kan leiden tot vertraging, misverstanden of het volledig staken van het wijzigingsvoorstel.

Liep u tegen problemen aan tijdens het proces van de splitsingsaktewijziging? (n=93)



Figuur 3: Uitkomsten van een enquête onder VvE-leden van de Vereniging Eigen Huis.

▲ 2 Hindernis 2: moeite met het behalen van de benodigde meerderheid

Een veelgenoemde hindernis bij het wijzigen van de splitsingsakte is het verkrijgen van voldoende draagvlak onder de appartementseigenaars. In alle gevallen is een gekwalificeerde meerderheid of zelfs unanimititeit vereist en geldt ook nog een opkomstpercentage (quorum), afhankelijk van wat in de splitsingsakte is vastgelegd (zie voor een toelichting het kader 'Stemverhoudingen en quorum bij VvE-besluitvorming' op pagina 20). Ook bestaat er momenteel onzekerheid over welke meerderheid nodig is om de splitsingsakte te kunnen wijzigen (zie het kader 'Toelichting op de 80%-regeling' op de volgende pagina). Hoe dan ook blijkt de vereiste meerderheid in de praktijk lastig te realiseren. Bij grote of minder actieve VvE's is het zeer uitdagend om de benodigde opkomst en het benodigde draagvlak te realiseren. Bij kleinere VvE's kan één enkele tegenstander al voldoende zijn om het proces blokkeren. Uit de enquête van de Vereniging Eigen Huis blijkt dat 42% van de respondenten die een wijziging hebben doorgevoerd, aangeeft dat het behalen van de benodigde meerderheid een knelpunt vormde.¹⁸ Zelfs bij brede steun kan één afwezige of tegenstemmer het proces blokkeren, wat leidt tot frustratie en stilstand.

¹⁸ Voor dit onderzoek is gebruikgemaakt van een peiling onder VvE-leden van de Vereniging Eigen Huis (VEH); zie Bijlage 2. Enquête.

▲ 3 Hindernis 3: hoge kosten

Verder vormt het financiële aspect een belangrijk obstakel. De kosten voor juridische begeleiding, notariële diensten en eventuele benodigde deskundigen kunnen hoog oplopen. In het praktijkvoorbeeld zoals beschreven in subparagraaf 3.3.2 ging dit bijvoorbeeld om enkele tonnen. Dit hoge bedrag komt voort uit de vele activiteiten die ermee gemoeid zijn (waaronder analyseren van de bestaande splitsingsakte, bestuderen van de technische situatie, inwinnen van adviezen, afstemmen en opmaken van conceptakte, etc.), het grote aantal betrokkenen en de lange doorlooptijden. Deze hindernis blijkt zowel uit de gevoerde interviews als uit eerdere peilingen onder VvE's.¹⁹ Ook in de hierboven gepresenteerde enquêteresultaten noemt 28% van de respondenten de hoge kosten problematisch.

▲ 4 Hindernis 4: toestemming van de beperkt gerechtigden

Notarissen geven zelf aan dat het verkrijgen van toestemming van de beperkt gerechtigden (meestal de banken die de hypotheek verstrekken) een zeer kostbare en tijdrovende klus betreft. Zij moeten voor ieder appartementsrecht de beperkt gerechtigden achterhalen en daar vervolgens ook toestemming bij verkrijgen. Voor grote VvE's kan dit tot wel drie maanden duren. In die periode hebben zich vaak alweer mutaties voorgedaan in het eigenaarschap van de appartementen, bijvoorbeeld door verkoop of overlijden, en moet een deel van de procedure (bijvoorbeeld het verkrijgen van toestemming) opnieuw gebeuren. Dit probleem manifesteert zich in het bijzonder bij grotere VvE's, waar het aantal mutaties doorgaans hoger ligt.

Toelichting op de 80%-regeling

Voor het wijzigen van een splitsingsakte geldt in principe dat alle appartementseigenaren (100%) moeten instemmen. Om dit in de praktijk werkbaarder te maken, is in 2005 artikel 5:139 lid 2 BW ingevoerd. Deze bepaling maakt het mogelijk om de splitsingsakte te wijzigen met een meerderheid van 80% van de stemmen, mits het bestuur van de VvE meewerkt. Deze versoepelde route is bedoeld om noodzakelijke aanpassingen – bijvoorbeeld voor verduurzaming – juridisch haalbaarder te maken.

In februari 2023 heeft de Hoge Raad in het zogeheten Martinuskerkarrest echter een belangrijke beperking aangebracht op deze mogelijkheid. De kern van het arrest is dat de VvE niet bevoegd is om haar leden te vertegenwoordigen bij wijzigingen die een daad van beschikking inhouden – dat wil zeggen: wijzigingen die de

eigendomsverhoudingen binnen het gebouw veranderen. In het geval van de Martinuskerk in Utrecht ging het om het toekennen van exclusief gebruik van een voorheen gemeenschappelijk deel aan een individuele eigenaar. Volgens de Hoge Raad is zo'n wijziging alleen mogelijk met unanieme instemming van alle eigenaren (artikel 5:139 lid 1 BW), en dus niet via de 80%-route.

Wat betekent dit voor verduurzaming, zoals de aansluiting op een warmtenet? In veel gevallen zijn daarvoor aanpassingen nodig aan installaties en leidingen die zich deels in privégedeelten bevinden. Als deze aanpassingen leiden tot een wijziging van de eigendomsverhoudingen of exclusieve gebruiksrechten, dan kan het Martinuskerkarrest ertoe leiden dat unanimiteit vereist is. Dit maakt het wijzigen van de splitsingsakte aanzienlijk moeilijker, en vergroot de kans dat een kleine minderheid het proces kan blokkeren.

De reikwijdte van het arrest is onderwerp van discussie. Sommige juristen pleiten voor een beperkte uitleg, waarbij alleen échte eigendomsoverdrachten onder de strengere regels vallen. Anderen, waaronder lagere rechters, hanteren een bredere interpretatie, waardoor ook relatief kleine wijzigingen onder het strengere regime vallen. Deze juridische onzekerheid maakt VvE's terughoudend en vormt een risico voor de voortgang van collectieve verduurzaming.

Meerdere van de door ons geïnterviewde experts pleiten daarom voor een wetswijziging die duidelijk maakt welke wijzigingen wél met 80% van de stemmen kunnen worden doorgevoerd. Dit zou de rechtszekerheid vergroten en het voor VvE's mogelijk maken om noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen juridisch robuust en praktisch uitvoerbaar te realiseren.

Daarnaast pleiten enkele experts voor een verdere verlaging van de 80%-meerderheid die nu minimaal nodig is voor een splitsingsaktewijziging, mits dit ten behoeve komt van specifieke verduurzamingsmaatregelen zoals aansluiting op een warmtenet.

¹⁹ 'Dynamiek in appartementencomplexen aan banden gelegd?', WPNR (2023), Hasnaoui en Hoops.



Figuur 4: Schematisch overzicht van te doorlopen stappen bij aansluiting van een VvE op een warmtenet. In totaal worden grofweg negen stappen doorlopen, waarvan vier belangrijke besluitvormingsmomenten binnen de VvE.

3.3 Specifieke hindernissen bij aansluiting op warmtenetten

Het proces van aansluiting op een warmtenet betreft in het algemeen een lang en ingewikkeld traject. Het al dan niet moeten wijzigen van de splitsingsakte vormt hierin slechts een onderdeel. Figuur 4 laat de verschillende stappen zien die standaard worden doorlopen voor het aansluiten van een VvE-gebouw op een warmtenet. Een eventuele wijziging van de splitsingsakte vormt onderdeel van stap 6. In de praktijk blijkt er echter een grote verwevenheid tussen deze zes praktische stappen en de meer formele juridische stappen van een splitsingsaktewijziging. Zelfs wanneer de splitsingsakte niet hoeft te worden gewijzigd, is er voor aansluiting op een warmtenet in deze stap vaak een meerderheid of zelfs unanimiteit nodig om een positief besluit te kunnen nemen. Deze vereiste meerderheid wordt als een grote hindernis ervaren bij aansluiting op een warmtenet.

We gaan in de hiernavolgende paragrafen eerst in op enkele hindernissen die specifiek voor aansluiting van VvE-panden op warmtenetten leiden tot extra uitdagingen en lichten daarna een casus van de gemeente Schiedam uit, dat ook vanuit de praktijk toont waartegenaan gelopen wordt.

3.3.1 Hindernissen in aansluiting op een warmtenet

De vele besluitvormingsmomenten

Een belangrijke hindernis bij de aansluiting van VvE's op een warmtenet is het grote aantal besluitvormingsmomenten dat doorlopen moet worden (zie Figuur 4). Anders dan bij individuele woningeigenaren, waar één partij kan besluiten, vereist verduurzaming binnen een VvE een reeks formele stappen die elk afzonderlijk instemming van de leden vereisen. Denk hierbij aan besluiten over het inwinnen van technisch advies, het vrijmaken van budgetten, het kiezen van een voorkeursvariant, het aanvragen van financiering en uiteindelijk het wijzigen van de splitsingsakte. Elk van deze stappen vraagt om een vergadering, een quorum en vaak een gekwalificeerde meerderheid. Door de lange doorlooptijden en de noodzaak om leden meerdere keren bijeen te brengen, ontstaat er niet alleen vertraging, maar ook het risico dat het draagvlak afneemt of dat leden wisselen, waardoor eerdere besluitvorming opnieuw moet worden doorlopen. Dit maakt het proces kwetsbaar en complex en vormt een structurele belemmering voor voortgang.

Onduidelijkheid over de vraag of splitsingsakte gewijzigd moet worden

Uit onze gesprekken en ons bureauonderzoek blijkt dat er ook onder juristen geen eenduidig antwoord bestaat op de vraag wanneer een splitsingsakte dient te worden aangepast en zo ja, met welke meerderheid (zie ook het kader 'Toelichting op de 80%-regeling', zie pagina 19). Vanwege het grote gebrek aan uniformiteit in situaties en splitsingsaktes is het uitdagend om algemene uitspraken te doen over de vraag wanneer een wijziging noodzakelijk is. Bovendien zijn veel splitsingsaktes gebaseerd op modelreglementen die verouderd zijn en geen rekening houden met recente ontwikkelingen. Hierdoor ontstaat een grijs gebied, waarin ook juristen het niet altijd eens zijn over de interpretatie van aktes. Aanvullende literatuur en jurisprudentie zorgen voor een opeenstapeling van casuïstieke uitspraken en interpretaties. Het is niet verwonderlijk dat alleen de vraag of de splitsingsakte gewijzigd moet worden voor een specifieke VvE al een grote hindernis op zich vormt.

Grote investeringen, aanzienlijk risico op late stagnatie

Zoals Figuur 4 laat zien is het proces van aansluiting op een warmtenet een langdurig traject van zo'n twee tot drie jaar. Gedurende die periode worden bovendien aanzienlijke kosten gemaakt, bijvoorbeeld voor het inwinnen van juridisch, technisch en energetisch advies. Hierbij bestaat bovendien altijd het reële risico dat besluitvorming in de laatste fase van het traject alsnog spaak loopt. De kans dat er door dit vooruitzicht VvE's afzien van aansluiting op een warmtenet is niet gering.

De rol van de Wcw en Wgiw

Zoals eerder benoemd geeft de Wgiw gemeenten de mogelijkheid om wijken aan te wijzen die aardgasvrij moeten worden, waarbij deze wijken een alternatief aangeboden krijgen, zoals aansluiting op een warmtenet. De VvE ontvangt in dat geval een aanbod van een warmtebedrijf en zal een keuze moeten maken om hierop in te gaan of haar eigen alternatief te realiseren. Het maken van zo'n keuze blijkt in de praktijk buitengewoon lastig voor veel VvE's. Vooral bestaande VvE's waarin elk appartement een eigen cv-ketel heeft, zo'n 69% van alle VvE-woningen⁹, lopen tegen serieuze knelpunten aan. De aansluiting op een warmtenet betekent in die gevallen dat er individuele aansluitingen binnen elk appartement nodig zijn, en vaak ook dat de bestaande gasinfrastructuur moet worden verwijderd.

Het grootste probleem is dat VvE's vaak niet in staat zijn om tijdig en adequaat te besluiten over zo'n aanbod. In veel gevallen is de VvE formeel niet bevoegd om over het volledige aanbod te beslissen, bijvoorbeeld omdat het voorstel ingrijpt op privé-eigendom van bewoners. Dan is unanimiteit vereist: alle eigenaars moeten instemmen. En zelfs als de VvE wel bevoegd is, gelden er vaak zware stem- en quorumvereisten, zoals een tweederdemeerderheid van stemmen én aanwezigheid, omdat aansluiting op een warmtenet als installatie wordt beschouwd.

Door deze juridische en organisatorische complexiteit ontstaan meerdere problemen. VvE's blijven hangen in oude aardgassystemen zonder zicht op een haalbaar alternatief. Warmtebedrijven ontvangen weinig formele aanvragen, waardoor zij hun plannen niet kunnen doorzetten of financiering mislopen. Stilzwijgende aanvragen leiden zelden tot uitvoering, omdat de VvE in de praktijk toch niet formeel goedkeurt of meewerkt. Gemeenten kunnen dit niet zomaar oplossen, omdat zij geen directe zeggenschap hebben over VvE-besluitvorming.

Het gevolg is een patstelling: bewoners blijven afhankelijk van aardgas, warmtebedrijven kunnen hun netten niet rendabel uitbreiden en gemeenten lopen vast in hun wijkgerichte aanpak. Op het moment dat het gas daadwerkelijk wordt afgesloten, zijn veel VvE's nog altijd niet aangesloten of voorbereid, wat leidt tot onzekerheid, vertraging en mogelijk zelfs onwenselijke situaties voor bewoners. Zonder aanvullende juridische of beleidsmatige instrumenten blijft dit knelpunt een structurele belemmering voor de voortgang van de warmtetransitie.

3.3.2 Een casus uit de praktijk

In de wijk Groenord in Schiedam wordt sinds 2021 gewerkt aan de aansluiting van duizenden woningen op een warmtenet. De wijk telt circa 4.700 woningen, waarvan ruim 56% onderdeel is van een VvE. Dit maakt Groenord tot een van de meest VvE-intensieve wijken van Nederland. De gemeente Schiedam, woningcorporatie Woonplus en Eneco werken samen aan een collectieve aanpak, maar de praktijk blijkt weerbarstig.

De juridische realiteit: splitsingsakte als struikelblok

Voor aansluiting op een warmtenet zijn vaak aanpassingen nodig aan zowel de gemeenschappelijke als de privégedeelten van een gebouw. Denk aan het verwijderen van cv-ketels, geisers of boilers, gasleidingen en rookgaskanalen, en het aanleggen van leidingen voor warmte, warmtapwater en elektrisch koken. In veel splitsingsaktes ontbreekt echter de bevoegdheid om in te grijpen in privégedeelten. Hierdoor kan een wijziging van de splitsingsakte noodzakelijk zijn om de verduurzamingsmaatregelen juridisch mogelijk te maken.

De casus spitst zich toe op een specifieke VvE in de wijk Groenord en laat zien hoe dit proces er concreet uitziet. Daar werd de splitsingsakte aangepast om voorzieningen zoals warmtapwater en elektrische infrastructuur in de privégedeelten tot gemeenschappelijke zaken te verklaren teneinde het leveren van collectieve warmte én warmtapwater te regelen, maar ook het collectief te kunnen financieren. Dit was noodzakelijk om in aanmerking te komen voor collectieve financiering via het warmtefonds en om de betaalbaarheid te waarborgen.

Het proces: traag, gelaagd en kwetsbaar

Het wijzigen van een splitsingsakte is een juridisch en organisatorisch intensief traject. In Schiedam bleek dit onder meer uit de volgende stappen:

- **Vorbereiding en juridische analyse:** Er moet worden vastgesteld of de bestaande akte voldoende ruimte biedt voor de gewenste aanpassingen. In vrijwel alle gevallen bleek wijziging noodzakelijk.
- **Opstellen van de wijzigingstekst:** In samenwerking met een notaris en juristen wordt een juridisch sluitende wijziging opgesteld, inclusief technische bijlagen en toelichtingen.
- **Meerdere VvE-vergaderingen:** De besluitvorming vereist meerdere bijeenkomsten: een eerste vergadering voor toelichting en discussie, een tweede voor stemming, en soms een derde voor herstemming of aanvullende besluiten, bijvoorbeeld omdat het quorum in eerste instantie niet gehaald wordt. Dit proces kan zich over meerdere maanden uitstrekken.
- **Verkrijgen van instemming:** Voor een wijziging is 80% of soms zelfs 100% instemming van de leden nodig. Daarnaast moeten alle beperkt gerechtigden (zoals hypotheekverstrekkers en erfpachthebbenden) expliciet toestemming geven. Dit vereist kadastraal onderzoek en individuele benadering via de notaris. Als er mutaties optreden tijdens dit traject, moet deze stap opnieuw worden uitgevoerd voor de betreffende eigenaar.
- **Passeren van de akte bij de notaris:** Pas na het verkrijgen van alle toestemmingen kan de wijziging formeel worden vastgelegd en ingeschreven in het kadaster.

Praktische belemmeringen

- **Tijd en draagvlak:** Het bijeenroepen van meerdere vergaderingen is organisatorisch belastend, zeker bij grote VvE's met tientallen tot honderden leden. Tussentijdse mutaties in eigendom maken het proces extra kwetsbaar: nieuwe eigenaren moeten opnieuw worden geïnformeerd en betrokken en hun hypotheekverstrekkers moeten opnieuw akkoord geven.
- **Begrip en betrokkenheid:** Niet alle leden begrijpen de juridische noodzaak van de wijziging of de technische implicaties van de warmtenetaansluiting. Dit leidt tot vertraging, wantrouwen of afhaken.
- **Financiering en voorwaarden:** Het warmtefonds en SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) stellen als voorwaarde dat de splitsingsakte in lijn is met de verduurzamingsmaatregelen. Zonder wijziging is financiering niet mogelijk, of enkel voor gemeenschappelijke delen, wat het project direct in gevaar brengt. In kwetsbare wijken hebben bewoners niet de middelen om zelf werkzaamheden te bekostigen en het verkrijgen van bankfinanciering is prijzig en onzeker. De 0%-lening van het warmtefonds geldt niet voor eigenaren van VvE's.
- **Spiegelsplitsingen:** In sommige gevallen bestaat er een 'spiegelsplitsing'. Een spiegelsplitsing betekent dat zowel het gebouw zelf als het bijbehorende erfpachtrecht op exact dezelfde manier zijn opgedeeld in appartementsrechten, waardoor er twee lagen van eigendom ontstaan die goed op elkaar moeten aansluiten. Ook deze moet worden aangepast om juridische consistentie te waarborgen – een extra complicatie die vaak over het hoofd wordt gezien.
- **Parallel technisch traject en financiële voorinvesteringen:** Tegelijk met het juridische traject loopt er een technisch traject waarin offertes moeten worden opgevraagd, technische ontwerpen worden uitgewerkt en keuzes worden gemaakt over installaties en infrastructuur. Vaak moeten er al in een vroeg stadium kosten worden gemaakt voor advies, haalbaarheidsstudies of het opstellen van technische plannen. Ook hierover moet binnen de VvE worden gestemd, wat opnieuw vergaderingen vereist. Door de lange doorlooptijd van het juridische proces raakt het technische traject regelmatig vertraagd. Dit leidt tot verouderde offertes, gewijzigde prijsstellingen en onzekerheid over de haalbaarheid van eerder gemaakte plannen. De dynamiek tussen juridische besluitvorming en technische voortgang maakt het geheel extra kwetsbaar voor vertraging en frustratie bij betrokkenen.

Juridische onzekerheid: beheer of beschikking?

De recente jurisprudentie (zie het kader 'Toelichting op de 80%-regeling', zie pagina 19) heeft geleid tot onzekerheid over de vraag of een wijziging van de splitsingsakte via een besluit met 80%-meerderheid (art. 5:139 lid 2 BW) mogelijk is, of dat unanimiteit vereist is (art. 5:139 lid 1 BW). In deze casus werd op basis van juridisch advies geconcludeerd dat de wijziging géén toedelingshandeling betrof en dus met 80% instemming kon worden doorgevoerd. Toch blijft dit grijze gebied een bron van vertraging en juridische risico's.

Conclusie van de casus

De casus Schiedam laat zien dat het wijzigen van een splitsingsakte in de praktijk veel meer is dan een juridische formaliteit. Het is een langdurig, kostbaar en onzeker proces dat vraagt om juridische expertise, bestuurlijke daadkracht en intensieve communicatie met bewoners. De noodzaak om meerdere keren bijeen te komen, het verkrijgen van brede instemming en het omgaan met eigendomswisselingen maken het proces kwetsbaar. Zoals ook door de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) is benadrukt in het rapport 'Weten is nog geen doen', is het essentieel om beleid te toetsen op het zogenoemde doenvermogen van burgers: hun vermogen om beleid niet alleen te begrijpen, maar ook daadwerkelijk uit te voeren.²⁰ Zonder aanvullende ondersteuning en vereenvoudiging van wet- en regelgeving dreigt de aansluiting van VvE's op warmtenetten structureel achter te blijven bij de ambities van het Klimaatakkoord.

20 'Weten is nog geen doen', WRR (2017).



HOOFDSTUK 4

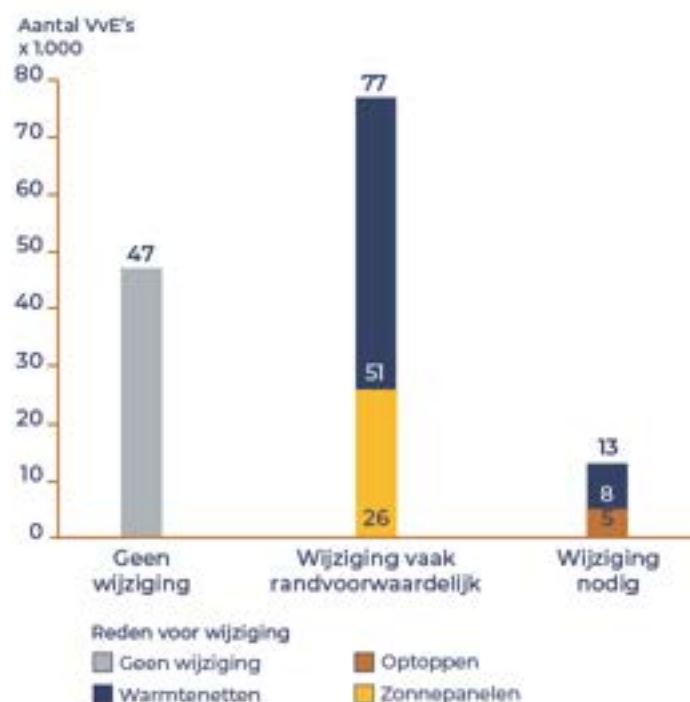
Aantallen en locaties van splitsingsaktewijzigingen

Vanwege de grote uitdagingen die worden ervaren bij het moeten wijzigen van de splitsingsakte, is het van belang een inschatting te hebben van de omvang van het aantal noodzakelijke splitsingsaktewijzigingen ten behoeve van aansluitingen op warmtenetten, installatie van zonnepanelen en het optoppen van woningen. Hiertoe bieden we in dit hoofdstuk allereerst een overzicht van het totale aantal verwachte splitsingsaktewijzigingen ten behoeve van deze drie maatregelen samen. Daarna wordt per maatregel uiteengezet om hoeveel splitsingsaktewijzigingen het bij de betreffende maatregel gaat.

4.1 Bij hoeveel VvE's speelt wijziging van de splitsingsakte een rol bij verduurzaming?

Naar schatting zal tussen nu en 2050 bij circa 90.000 van de 137.000 VvE's met minstens één verblijfsobject met woonfunctie een wijziging van de splitsingsakte nodig of gewenst zijn wegens verduurzaming. Het gaat daarbij om ongeveer 13.000 VvE's waarvoor wijziging noodzakelijk is, en 77.000 VvE's waarbij het wijzigen wenselijk is voor de maatregelen: aansluiting op een warmtenet, optoppen of het plaatsen van zonnepanelen. Hierbij is aangenomen dat een aktewijziging voor zonnepanelen altijd gewenst is en voor optoppen altijd noodzakelijk. Deze aantallen zijn gebaseerd op het gemiddelde van schattingen met een onder- en bovengrens per maatregel. Daarbij is géén rekening gehouden met overlap tussen VvE's die meerdere maatregelen willen uitvoeren.

Zoals in Figuur 5 te zien is, vormt aansluiting op een warmtenet de grootste groep: circa 59.000 VvE's, waar bijna een half miljoen woningen bij horen. In veel van deze gevallen is de wijziging niet juridisch verplicht, maar wel wenselijk en vaak ook praktisch randvoorwaardelijk om de aansluiting mogelijk te maken (zie subparagraaf 2.3.1). Ook in deze gevallen kan het proces van een splitsingsaktewijziging een belangrijke belemmering vormen.



Figuur 5: Kwantificatie van de noodzaak voor een splitsingsaktewijziging als gevolg van aansluiting op warmtenetten, optoppen van gebouwen of plaatsing van zonnepanelen.

4.2 Warmtenetten

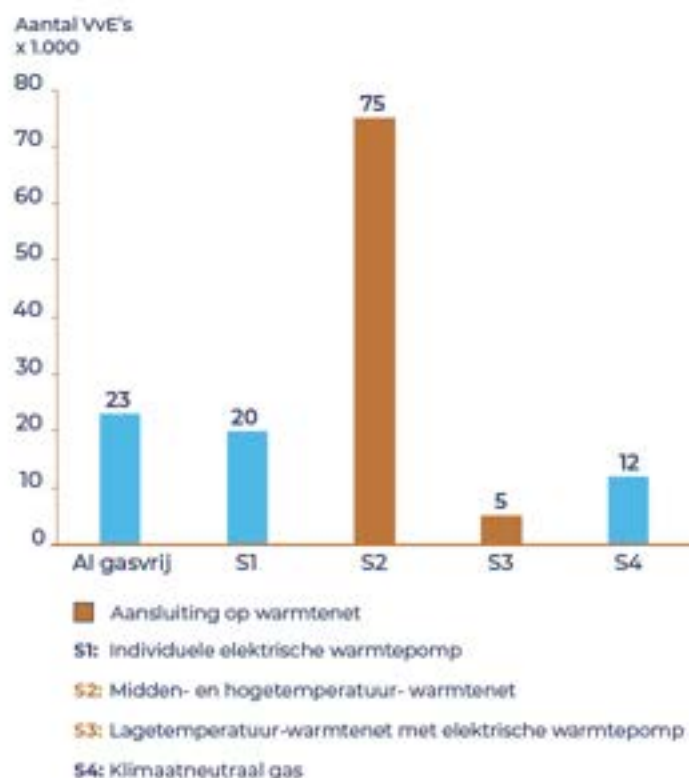
Tussen nu en 2050 zal voor circa 8.000 VvE's een wijziging van de splitsingsakte vanuit juridisch oogpunt noodzakelijk zijn wegens het aansluiten op een warmtenet. Een aanvullende 42.000 tot 60.000 VvE's bevinden zich in een situatie waarin een wijziging van de splitsingsakte wenselijk of zelfs randvoorwaardelijk is, bijvoorbeeld om praktische of financiële redenen. In het minst gunstige scenario zullen 68.000 VvE's, gezamenlijk gelijk aan 627.000 woningen, hun splitsingsakte moeten wijzigen om aan te kunnen sluiten op een warmtenet. Dit komt overeen met 85% van alle VvE's die op een warmtenet aangesloten moeten worden en met 50% van alle VvE's in Nederland.

In de volgende subparagrafen zetten we uiteen hoe we tot deze inschatting gekomen zijn. We bespreken eerst hoeveel VvE's in aanmerking komen voor aansluiting op een warmtenet en bieden inzicht in de geografische verdeling; vervolgens analyseren we hoeveel van deze VvE's hun splitsingsakte zullen moeten wijzigen. Tot slot beschrijven we de bronnen waarop deze analyses zijn gebaseerd.

4.2.1 De toekomstige warmtestrategie van VvE's
Richting 2050 zullen (vrijwel) alle woningen in Nederland moeten overstappen op een duurzame warmtevoorziening. Hiervoor zijn op hoofdlijnen enkele belangrijkste warmtestrategieën te identificeren: installatie van individuele elektrische warmtepompen, aansluiting op een warmtenet (lage, midden- of hoge temperatuur) of gebruikmaken van een klimaatneutraal gas. Om inzichtelijk te maken in welke buurten welke strategie kansrijk is, heeft het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) een startanalyse ontwikkeld.²¹ Door deze dataset te koppelen aan datasets die inzicht bieden in het aantal VvE's per buurt (zie voor een gedetailleerdere methodiek 4.2.3) kunnen we inschatten hoeveel VvE's naar verwachting aangesloten moeten worden op een warmtenet.

Hieruit volgt dat ruim 80.000 van de 137.000 VvE's, ongeveer 58%, tussen nu en 2050 nog aangesloten zullen worden op een warmtenet (Figuur 6). Ter vergelijking: landelijk zal ongeveer 30% van alle woningen worden aangesloten op een warmtenet. VvE's bevinden zich dus relatief vaak in gebieden waar de toekomstige warmtevoorziening via een warmtenet wordt ingericht.

21 Actualisatie Startanalyse aardgasvrije buurten 2025, PBL.



Figuur 6: Aantallen VvE's per toekomstige warmtestrategie volgens de startanalyse.²²

Geografische verdeling

Deze warmtenetten en aan te sluiten VvE's bevinden zich door heel het land, maar vooral in stedelijke gebieden. Vooral de grootste vier steden van Nederland krijgen te maken met een groot aantal VvE's dat zich zal aansluiten op een warmtenet. Wanneer gecorrigeerd wordt voor het inwoneraantal per gemeente, zien we echter dat het aandeel op warmtenetten aan te sluiten VvE's vrijwel gelijk verspreid is over heel Nederland (Figuur 7).



Figuur 7: Relatieve verdeling van VvE's die aangesloten zullen worden op een warmtenet naar aantal inwoners (in duizenden) per gemeente.

²² Het totaal in deze figuur komt op 135.000 VvE's, terwijl de dataset 137.000 VvE's bevat. Dit kwam door ontbrekende informatie in (een van) de datasets of door gewijzigde buurtcodes, waardoor gegevens van verschillende bronnen niet meer aan elkaar gekoppeld kunnen worden.

4.2.2 Wijziging splitsingsakte

Zoals uiteengezet in subparagraaf 2.3.1, is de noodzaak voor het wijzigen van de splitsingsakte bij aansluiting op een warmtenet onder te verdelen in drie categorieën: 'geen noodzaak om de splitsingsakte te wijzigen', 'wenselijk of randvoorwaardelijk om de splitsingsakte te wijzigen' en 'juridisch noodzakelijk om de splitsingsakte te wijzigen'. Voor deze categorisering is het verschil tussen begin- en eindsituatie bepalend voor de noodzaak van het wijzigen van de splitsingsakte.

Om de beginsituatie in te kunnen schatten, maken we gebruik van een dataset met percentages per provincie over de huidige verwarmingstypes in VvE's.²³ We hanteren daarbij een onzekerheidsmarge van 0% tot 30%, omdat ook bij individuele warmte-installaties de juridische status toch gemeenschappelijk kan zijn. Voor inschatting van de daaropvolgende eindsituatie hanteren we percentages zoals uitgebreider toegelicht in subparagraaf 2.3.1.

Op basis van deze categorisering concluderen we dat van de 80.000 VvE's die zich zullen aansluiten op een warmtenet, zeker 8.000 VvE's de splitsingsakte zullen moeten wijzigen op basis van een juridische noodzaak (Figuur 8). Voor een aanvullende 51.000 (het gemiddelde van de bandbreedte van 42.000 tot 60.000) VvE's zal het wijzigen van de splitsingsakte vaak gewenst en soms randvoorwaardelijk zijn, bijvoorbeeld vanuit praktische of financiële overwegingen. Gezamenlijk zullen naar verwachting tot 68.000 VvE's met daarin 627.000 woningen hun splitsingsakte willen wijzigen om aan te sluiten op een warmtenet. Dit komt overeen met 85% van alle VvE's die op een warmtenet aangesloten moeten worden en met 50% van alle VvE's in Nederland. Voor 12.000 tot 30.000 VvE's zal er geen wijziging nodig zijn.



Figuur 8: Aantallen VvE's waarvoor een splitsingsaktewijziging gewenst of noodzakelijk is bij aansluiting op een warmtenet.

²³ Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022 | CBS.

4.2.3 Gebruikte gegevens

Om in te schatten welke VvE in de toekomst aansluit op een warmtenet is gebruikgemaakt van de volgende gegevens:

- VvE-registraties per pand-ID van het kadaster²⁴
- gegevens per pand-ID en verblijfsobject-ID van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
- gegevens over de verwarmingsinstallatie per verblijfsobject-ID van VIVET (verbetering informatievoorziening energietransitie)
- toekomstige warmtestrategieën van de PBL-startanalyse per buurt.

Toelichting op de startanalyse

Een belangrijk onderdeel van de startanalyse is de analyse van de warmtetransitie in de gebouwde omgeving. Daarbij rekent het PBL per buurt uit welke warmteoplossing (zoals warmtenetten, all-electric of groen gas) naar verwachting de laagste nationale kosten heeft. Dit helpt overheden en netbeheerders om gericht plannen te maken voor het aardgasvrij maken van wijken.

Hierbij wordt er gebruikgemaakt van vier hoofdstrategieën²⁵:

- strategie 1: individuele elektrische warmtepomp
- strategie 2: warmtenet met midden- en hogetemperatuurbronnen
- strategie 3: combinatie (Z)LT-warmtenet met individuele elektrische warmtepompen
- strategie 4: klimaatneutraal gas.

Zoals eerder vermeld is het nationale doel om in 2050 2,6 miljoen woningen aangesloten te hebben op warmtenetten.²⁶ Dit komt redelijk goed overeen met het aantal aansluitingen op warmtenetten wanneer overal de strategie met de laagste nationale kosten volgens de startanalyse wordt uitgevoerd. Er vallen namelijk zo'n drie miljoen woningen onder strategie 2 of 3. De startanalyse geeft daarmee een realistische verdeling van de locaties van warmtenetten in Nederland.

Gebruikmakend van de locaties van alle VvE's kan bepaald worden of ze in een gebied liggen waarbij de aannemelijke toekomstige warmtestrategie een warmtenet is. Er is daarbij rekening gehouden met het aansluitpercentage. Zeker bij strategie 3 komt het namelijk regelmatig voor dat een warmtenet slechts een klein deel van een buurt bedient.

4.3 Optoppen

Tot 2050 zal naar verwachting voor zo'n 5.000 panden met een VvE de splitsingsakte gewijzigd worden om de panden op te toppen, overeenkomend met zo'n 4% van alle VvE's in Nederland. Dit volgt uit een analyse op basis van de aannames van de Stec Groep die de landelijke potentie voor optoppen onderzocht in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.²⁷

De fysieke potentie voor optoppen op particuliere panden met een woonfunctie wordt geschat op zo'n 66.000 woningen verspreid over ongeveer 10.000 panden, uitgaande van een gemiddelde van zeven woningen per pand. Stec Groep doet de aanname dat de helft hiervan niet opgetopt zal worden, wegens gebrek aan draagvlak binnen de VvE's.

4.3.1 Geschiktheid voor optoppen

De landelijke realistische potentie voor optoppen van de bestaande woningvoorraad wordt geschat op zo'n 100.000 woningen. Hierbij is uitgegaan van de volgende kenmerken²⁶:

- **Plat dak:** Minimaal 75% van het dakoppervlak moet plat zijn
- **Bouwhoogte:** De maximale bouwhoogte hangt af van het woonmilieu
 - Landelijk: optoppen bij maximaal twee verdiepingen
 - Dorps: optoppen bij maximaal drie verdiepingen
 - Centrum-dorps: optoppen bij maximaal vier verdiepingen
 - Stedelijk: geen maximum
- **Stedelijk gebied:** Enkel 90 stedelijke gemeenten zijn meegenomen
- **Bouwjaar:** Het pand moet uit 1965 of later stammen
- **Woonfunctie:** Het pand heeft een woonfunctie
- **Woningtype:** Het pand moet een appartementengebouw zijn met minstens drie verdiepingen
- **Verduurzamingsopgave:** Panden moeten een energielabel C of slechter hebben, zodat het optoppen gecombineerd kan worden met verduurzaming.

Van de 100.000 woningen wordt naar verwachting twee derde opgetopt bij corporatiewoningen, omdat die vaak voldoen aan de bovengenoemde kenmerken en de bereidheid daar naar verwachting hoger ligt. Bij panden die niet (volledig) in bezit zijn van een corporatie, is vanwege de instemmingseis van 100% van de eigenaren aangenomen dat slechts de helft van de potentiële optopwoningen gerealiseerd zal worden.

²⁴ Op basis van de registratie bij het kadaster zijn er momenteel 137.000 VvE's met minstens één verblijfsobject met woonfunctie, waarbij panden waar meerdere VvE's voor zijn slechts één keer zijn meegenomen.

²⁵ Uitleg strategieën en varianten / Startanalyse aardgasvrije buurten.

²⁶ Plan kabinet: meer huizen en gebouwen aansluiten op collectieve warmte / Energie thuis / Rijksoverheid.nl

²⁷ De potentie van splitsen en optoppen, Stec Groep

Optoppen gebeurt met gemiddeld zeven woningen per complex (bandbreedte van vier tot tien woningen per complex²⁶). Dit vertaalt zich naar zo'n 5.000 complexen die niet (volledig) in bezit zijn van een corporatie. Voor al deze complexen zal een splitsingsaktewijziging nodig zijn.

4.4 Zonnepanelen

Op basis van de gevoerde interviews blijkt dat splitsingsaktes zelden worden gewijzigd bij het installeren van zonnepanelen, hoewel dat juridisch gezien wel wenselijk zou zijn. We verwachten dan ook dat het aantal splitsingsaktewijzigingen ten behoeve van installatie van zonnepanelen verwaarloosbaar zal zijn. Het aantal VvE's dat zonnepanelen zal installeren, schatten we op korte termijn op 8.000 tot 12.000 VvE's en op de lange termijn (tot 2050) op zo'n 26.000 VvE's – overeenkomend met 19% van alle VvE's met woonfunctie in Nederland. In de volgende subparagrafen zetten we uiteen hoe we tot deze inschatting komen.

4.4.1 Huidige situatie

Nederland telt circa 137.000 VvE's, samen goed voor 1,4 miljoen woningen en ongeveer 17% van het totale woningaanbod. Volgens recente onderzoeken heeft momenteel slechts 14% van deze VvE's zonnepanelen, tegenover 32% van alle woningen in Nederland.^{28,29} Ongeveer de helft van het dakoppervlak in Nederland is in principe geschikt voor zonnepanelen.³⁰ Naar verwachting is er dus nog veel dakoppervlak bij VvE's geschikt om zonnepanelen te plaatsen.

4.4.2 Verwachtingen op de korte termijn

Om in te schatten hoeveel VvE's op korte termijn zonnepanelen zullen gaan plaatsen, hanteren we twee analyses.

In de eerste analyse gaan we uit van een onderzoek onder VvE's naar hun interesse in verschillende verduurzamingsopties. Uit dit onderzoek uit 2024³¹ blijken de volgende cijfers over VvE's met woonfunctie:

- 4% heeft het plaatsen van zonnepanelen in gang gezet of gepland.
- 5% heeft voornemens om zonnepanelen te plaatsen.
- 14% onderzoekt de mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen.

Op de korte termijn betekent dit dat 9% van de VvE's zonnepanelen zal plaatsen of in ieder geval de voornemens heeft. Dit komt neer op 12.000 VvE's.

Hoewel het aantal zonnepanelen de afgelopen jaren sterk is gestegen, is het consumentensentiment minder positief geworden, door onzekerheid over de terugverdientijd door de afschaffing van de salderingsregeling per 2027, de invoering van terugleverkosten door energieleveranciers en de gedaalde energieprijzen.³² Om hier rekening mee te kunnen houden, hanteren we een toekomstscenario van netbeheerders als uitgangspunt (een 'koersvaste middenweg'). Ook in dit scenario is de verwachting dat het aantal zonnepanelen blijft groeien, dankzij dalende paneelprijzen en stijgende elektriciteitsvraag. In dit scenario wordt tussen 2025 en 2030 een groei van zon op dak voorzien van ongeveer 44%. Als dit in gelijke mate terechtkomt bij VvE's als bij niet-VvE daken die nu nog geen zonnepanelen hebben, gaat dat om ongeveer 6% van de VvE's, oftewel 8.000 VvE's. Dit is echter afhankelijk van de besluitvorming van de VvE's en de exacte verdeling van de geschiktheid van de daken.

Deze twee analyses monden uit in de verwachting dat op korte termijn tussen de 8.000 en 12.000 VvE's zonnepanelen zullen installeren.

4.4.3 Verwachtingen op de lange termijn

Om een inschatting te maken van het aantal VvE's dat op lange termijn zonnepanelen zal installeren, maken we wederom gebruik van een toekomstscenario van de netbeheerders. Tussen 2025 en 2050 wordt een groei van 134% verwacht in het 'koersvaste middenweg'-scenario. Ervan uitgaande dat dit zorgt voor een evenredige stijging van het aantal VvE's met zonnepanelen, is dit zo'n 19% van alle VvE's. Dit komt neer op ongeveer 26.000 VvE's.

28 Drijfveren en barrières van leden VvE's bij verduurzamingsopgave.

29 Netbeheerders zien aantal huishoudens met zonnepanelen verder groeien in 2023 | Netbeheer Nederland.

30 Geschikte daken voor zonne-energie | RVO.nl

31 Drijfveren en barrières van leden VvE's bij verduurzamingsopgave.

32 Netbeheer Nederland Scenario's Editie 2025 | Netbeheer Nederland



HOOFDSTUK 5

Oplossingsrichtingen

Als onderdeel van dit onderzoek hebben we interviews gevoerd met een brede afvaardiging uit de sector, waaronder academici, notarissen, juristen, advocaten, vve-beheerders, gemeenten, vve-adviseurs en ambtenaren. Vanuit deze gesprekken zijn verschillende oplossingsrichtingen geopperd, die kunnen bijdragen aan versnelde verduurzaming van VvE's, met name met betrekking tot aansluiting op warmtenetten. In dit hoofdstuk bieden we een overzicht van alle verschillende aangedragen oplossingsrichtingen en duiden we of er een breder draagvlak voor leek te bestaan.

5.1 Oplossingsrichtingen

1. Verduidelijking en verruiming van de 80%-regeling

De huidige wet biedt VvE's de mogelijkheid om de splitsingsakte te wijzigen met 80% van de stemmen (artikel 5:139 lid 2 BW), maar na het Martinuskerkarrest is onduidelijk wanneer dit mag. De Hoge Raad oordeelde dat deze route niet geldt bij wijzigingen die de eigendomsverhoudingen raken, wat veel verduurzamingsmaatregelen onzeker maakt.

Om verduurzaming, zoals aansluiting op warmtenetten, mogelijk te maken, is het wenselijk dat de wetgever expliciet vastlegt welke wijzigingen wel onder de 80%-regeling vallen. Daarmee wordt voorkomen dat unanimiteit vereist is voor noodzakelijke stappen in de energietransitie.

2. Verlaag de drempel voor wijziging van de splitsingsakte

Een tweede oplossingsrichting is het wettelijk verlagen van de huidige 80%-drempel voor het wijzigen van de splitsingsakte. Net als nu zou dit gepaard gaan met een bezwaarperiode, waarin tegenstanders via de rechter bezwaar kunnen maken. Dit zou het voor VvE's makkelijker maken om noodzakelijke verduurzamingsmaatregelen, zoals aansluiting op een warmtenet, door te voeren.

Onder experts bestaan hierover echter verdeelde meningen. Voorstanders wijzen op de bestaande rechterlijke toets als waarborg voor het eigendomsrecht. Tegenstanders vrezen dat de rechtsbescherming onvoldoende is, omdat de bewijslast bij de minderheid komt te liggen en de stap naar de rechter hoog is. Ook zijn er zorgen dat hypotheekverstrekkers terughoudender worden als het eigendomsrecht minder stevig verankerd is.

3. Standaardisatie en heldere wijzigingscriteria

Een belangrijke stap richting versnelling van verduurzaming is het vergroten van de uniformiteit in splitsingsaktes. Door een geactualiseerd modelreglement wettelijk te verankeren, kunnen verouderde bepalingen in bestaande splitsingsaktes op specifieke punten automatisch worden overruled. Dit voorkomt dat VvE's vastlopen in achterhaalde juridische kaders en maakt besluitvorming voorspelbaarder.

Daarnaast is er behoefte aan duidelijke, wettelijk vastgelegde criteria die aangeven wanneer een wijziging van de splitsingsakte verplicht is. Dit voorkomt juridische onzekerheid en versnelt het proces. Standaardisatie van modelreglementen kan hierin een belangrijke ondersteunende rol spelen.

4. Formele uitbreiding van VvE-bevoegdheden

Door het uitbreiden van de wettelijke bevoegdheden van de VvE kunnen verduurzamingsmaatregelen worden genomen zonder dat elke individuele eigenaar daarmee in hoeft te stemmen. Dit kan de noodzaak tot een splitsingsaktewijziging verkleinen. Op dit moment wordt deze mogelijkheid verkend via een amendement van de Kamerleden Grinwis en Bontenbal (zie het kader 'Amendement Grinwis en Bontenbal ...' hieronder). Dit amendement is inmiddels aangenomen door de Tweede Kamer. De behandeling in de Eerste Kamer moet nog plaatsvinden en staat gepland voor later dit jaar.

Amendement Grinwis en Bontenbal over doorzettingsmacht voor verenigingen van eigenaren voor een aansluitovereenkomst op een collectieve warmtevoorziening

In het amendement van de Kamerleden Grinwis en Bontenbal (Kamerstuk 36 576, nr. 28) wordt geregeld dat verenigingen van eigenaars (VvE's) onder voorwaarden de bevoegdheid krijgen om namens hun leden een aansluitovereenkomst aan te gaan met een aangewezen warmtebedrijf voor aansluiting op een collectieve warmtevoorziening. Deze doorzettingsmacht is bedoeld om de warmtetransitie in appartementsgebouwen te versnellen, ook wanneer niet alle individuele appartementseigenaars instemmen met aansluiting.

Het amendement bepaalt dat een VvE met een meerderheid, zoals bepaald in de splitsingsakte, kan besluiten tot aansluiting, ook als het reglement of de splitsingsakte een zwaardere stemverhouding voorschrijft. Daarmee doorbreekt het amendement expliciet de in de splitsingsakte opgenomen besluitvormingsregels voor dit specifieke onderwerp. De overige bepalingen uit de splitsingsakte, zoals quorumvereisten of oproeptermijnen, blijven wel van kracht. Indien een appartementseigenaar bezwaar maakt tegen aansluiting, kan hij onder voorwaarden worden uitgezonderd van de verplichting tot aansluiting en kostenbijdrage, mits dit technisch en financieel haalbaar is.

Kortom: het amendement introduceert een wettelijke bevoegdheid voor VvE's die in bepaalde gevallen voorrang heeft op bepalingen in de splitsingsakte, specifiek gericht op het realiseren van collectieve warmtevoorzieningen. Het amendement wijzigt echter niets aan de formele procedure voor het aanpassen van de splitsingsakte. Als een wijziging van de akte nodig is om de aansluiting juridisch of praktisch mogelijk te maken, moet die wijziging dus nog steeds volgens de gebruikelijke (en vaak zwaardere) besluitvormingsregels plaatsvinden.

5. Gebruik van opstalrecht voor duurzame installaties

Gebruik van het opstalrecht op gemeenschappelijke delen is momenteel niet mogelijk binnen het appartementsrecht. Door dit juridische instrument wel mogelijk te maken kan een opstalrecht worden verleend aan een derde partij (zoals een warmtebedrijf of zonnepanelenexploitant) om installaties op gemeenschappelijke grond te realiseren, zonder dat daarvoor een volledige wijziging van de splitsingsakte nodig is.

6. Vooraf afgestemde modelwijzigingen en vereenvoudiging notariële procedure

Een belangrijke versnelling kan worden bereikt door modelwijzigingen van splitsingsaktes vooraf af te stemmen met hypotheekverstrekkers en andere beperkt gerechtigden. Als deze partijen op voorhand instemmen met een standaardset aan wijzigingen – bijvoorbeeld voor aansluiting op een warmtenet – hoeft de notaris niet langer per eigenaar afzonderlijk toestemming te verkrijgen. Dit bespaart tijd en kosten.

Op basis van zo'n vooraf goedgekeurde modelwijziging zou de notaris kunnen volstaan met een besluit van de VvE met gekwalificeerde meerderheid. Minderheden behouden de mogelijkheid om bezwaar te maken via de rechter. Deze aanpak combineert juridische zorgvuldigheid met praktische uitvoerbaarheid en zou bovendien notariële kosten aanzienlijk kunnen terugbrengen.

7. Procesbegeleiding en juridische ondersteuning voor VvE's

Veel VvE's hebben onvoldoende kennis en capaciteit om een wijziging van de splitsingsakte te realiseren. Structurele ondersteuning door juristen, notarissen en gemeenten is daarom essentieel. Gemeenten kunnen daarnaast een neutrale en handhavende rol spelen bij het realiseren van verduurzaming.

8. Financiële prikkels ontkoppelen van aktewijziging

De financiering van een warmtenetaansluiting is vaak ingewikkeld als die per woning apart geregeld moet worden. Voor VvE's zijn er wel collectieve financieringsmogelijkheden, zoals subsidies, maar die gelden meestal alleen als de warmtevoorziening ook als gemeenschappelijk is vastgelegd. Daardoor is soms een wijziging van de splitsingsakte nodig om in aanmerking te komen voor financiering. Dat is een extra drempel die VvE's kan afschrikken. Door financieringsregelingen ook toegankelijk te maken voor individuele warmtevoorzieningen, kan deze drempel deels worden weggenomen.

BIJLAGE 1.

Interviews

Om inzicht te krijgen in de belemmeringen die de splitsingsakte vormt bij verduurzamingsmaatregelen zoals de aansluiting op warmtenetten, de plaatsing van zonnepanelen en het optoppen van gebouwen, hebben wij gesprekken gevoerd met een brede vertegenwoordiging van betrokken stakeholders. Deze groep bestond uit zowel praktijkdeskundigen – waaronder VvE-beheerders, VvE-belangenbehartigers en een warmteleverancier – als juridisch experts, zoals notarissen, advocaten en academici.

De gedeelde ervaringen, inzichten en suggesties van deze experts vormen een waardevolle basis voor de kwalitatieve onderbouwing van dit rapport. De uiteindelijke analyses, conclusies en aanbevelingen zijn echter onafhankelijk van de geïnterviewde partijen tot stand gekomen.

Onderstaand volgt een overzicht van de geïnterviewde experts, gevolgd door de gehanteerde interviewleidraad.

B.1.1 Geïnterviewde experts

Naam	Organisatie
[REDACTED]	VvE 2050
[REDACTED]	KNB
[REDACTED]	Olenz notarissen
[REDACTED]	RUG
[REDACTED]	Van Doorne / NRS
[REDACTED]	Bax Advocaten
[REDACTED]	VVEDIO
[REDACTED]	Vereniging Eigen Huis
[REDACTED]	Gemeente Schiedam
[REDACTED]	Ministerie VRO
[REDACTED]	De Advocaten van Riet
[REDACTED]	Rijssenbeek Advocaten
[REDACTED]	VvE-belang
[REDACTED]	Eneco
[REDACTED]	Eneco

B.1.2 Interviewleidraad

De interviews zijn semigestructureerd afgenomen en waren gericht op het verkrijgen van kwalitatieve inzichten in de juridische en praktische belemmeringen die VvE's ervaren bij verduurzamingsmaatregelen en de rol die de splitsingsakte daarin speelt. De gesprekken zijn gevoerd met een diverse groep experts, waaronder VvE-beheerders, belangenbehartigers, juristen, notarissen en academici.

De interviewvragen richtten zich op de volgende thema's:

- **Ervaringen uit de praktijk:** In hoeverre leiden bepalingen in de splitsingsakte tot vertraging of afstel van verduurzamingsprojecten, zoals aansluiting op warmtenetten, plaatsing van zonnepanelen of optoppen van gebouwen? Zijn er verschillen tussen grote en kleine VvE's?
- **Juridische knelpunten:** Wat zijn de meestvoorkomende juridische obstakels bij het moeten wijzigen van splitsingsaktes? Wanneer is een wijziging van de splitsingsakte noodzakelijk, en welke alternatieve juridische routes worden in de praktijk toegepast?
- **Interpretatieverschillen onder juristen:** Welke uiteenlopende standpunten bestaan er over de noodzaak tot wijziging van splitsingsaktes bij verduurzaming? Hoe wordt omgegaan met het onderscheid tussen collectieve en individuele installaties?
- **Beleidscontext en wetgeving:** Wat is de impact van bestaande en voorgenomen wetgeving, zoals de Wglw en Wcw, op de juridische positie van VvE's? Hoe wordt gekeken naar mogelijke wetswijzigingen, zoals het verlagen van stembrempels of het automatisch aanpassen van splitsingsaktes?
- **Oplossingsrichtingen:** Welke best practices zijn er in de praktijk? Wat is de mogelijke rol van gemeenten, woningcorporaties of netbeheerders in het ondersteunen van VvE's? En welke juridische of beleidsmatige aanpassingen zouden volgens de geïnterviewden het meest effectief zijn?

Deze leidraad bood ruimte voor verdieping en het inbrengen van praktijkvoorbeelden, waardoor de gesprekken waardevolle input leverden voor de analyse en aanbevelingen in dit rapport.

BIJLAGE 2.

Enquête

Voor dit onderzoek is gebruikgemaakt van de resultaten van een in april 2025 uitgevoerd kwantitatief onderzoek onder 531 VvE-leden via het Eigen Huis Ledenpanel van de Vereniging Eigen Huis. Enquêteresultaten kunnen met instemming van de Vereniging Eigen Huis op verzoek worden gedeeld. In deze peiling werden vragen gesteld met betrekking tot:

- de eventuele rol van de respondent in het VvE-bestuur
- de datum van de splitsingsakte en de vraag of er sprake is geweest van wijzigingen
- de aanleiding voor het (mogelijk) wijzigen van de splitsingsakte
- ondervonden problemen bij het wijzigen van de splitsingsakte
- redenen waarom wijziging van de splitsingsakte niet heeft plaatsgevonden.



'WIJ ZIJN BERENSCHOT, GRONDLEGGER VAN VOORUITGANG'

Nederland is continu in ontwikkeling. Maatschappelijk, economisch en organisatorisch verandert er veel. Al ruim 85 jaar volgen wij als adviesbureau deze ontwikkelingen op de voet en werken we aan een vooruitstrevende samenleving. De behoefte om iets fundamenteels te betekenen voor mens en maatschappij zit in onze genen. Met onze adviezen en oplossingen hebben we dan ook actief meegebouwd aan het Nederland van vandaag. Altijd op zoek naar duurzame vooruitgang.

Alles wat we doen is onderzocht, onderbouwd en vanuit meerdere invalshoeken bekeken. Zo komen we tot gefundeerde adviezen en slimme oplossingen. Die zijn op het eerste gezicht misschien niet altijd de meest voor de hand liggende. Juist deze eigenzinnigheid maakt ons uniek. Daarbij zijn we niet van symptoombestrijding. En gaan pas naar huis als het is opgelost.

Berenschot Groep B.V.

Van Deventerlaan 31-51, 3528 AG Utrecht

Postbus 8039, 3503 RA Utrecht

030 2 916 916

www.berenschot.nl