

Verduurzaming en de rol van de splitsingsakte

①

15 juli 2025.

- KA $\Rightarrow$ 2050 2,6 miljoen woningen $\Rightarrow$ warmte net + optoppen voor extra woonruimte.
- Eenpersoonswoningen $\rightarrow$ eenvoudig zelfstandig besluiten.
- Appartementseigenaren delen eigendom gebouw $\Rightarrow$ verduurzamen collectief besluit.
- Soms noodzakelijk om akte aan te passen. praktijkervaring: complex, kostbaar en hydrovond.
- Centrale onderzoeksvraag:
 1. wat zijn de doelstellingen met betrekking tot warmtenetten, zonnepanelen + optoppen
 2. in welke situaties is wijziging van de akte nodig?
 3. welke knelpunten + hoe wordt er in de praktijk mee omgegaan.
 - is de vereiste qua benodigde meerderheid als knelpunt ervaren?
 4. Hoe groot is deze wijzigingspace en waar het grootst?
 5. mogelijke oplossingsrichtingen?

HF 1: Landelijke opgaves

- dichtgebouwde gebieden $\rightarrow$ efficiënte manier. Restwarmte / geothermie.
- aanleg complex $\Rightarrow$ integrale opgave technisch, juridisch, financieel + sociaal.
- $\rightarrow$ belangrijkste kaders: WGiW + WCW.

* WGiw $\rightarrow$ omgevingsplan $\Rightarrow$ vast leggen uitfasering aardgas. aanwijzen alternatief. Staat je vrij om een andere keuze te maken mits het voldoet aan de wettelijke eisen.

- VVE's $\rightarrow$ Eén wettelijke kader maar ook de kaders van het BW + eigen akte (bevoegdheden + besluitvorming vastgelegd).

* WCW $\rightarrow$ bijzondere positie VVE's $\rightarrow$ eigen collectieve installatie dan verplichtingen beperkt tot maken + afbreken.
 $\rightarrow$ aanbod warmtebedrijf dan opt-out regeling. Keuzestel de VVE niet actief $\rightarrow$ stilzwijgende aanvaarding (25,3). afwijzen $\rightarrow$ alternatief.

- geen aparte doelen voor zon op dak.

- * ophoppen - onderdeel van het plan om 100,000 woningen per jaar te realiseren. voorkomen verdere verslechting.
- combinatie met verduurzaming. opbrengsten.

Hf 2. rol van splitsingsakte bij verduurzaming.

- juridisch fundamenteel.
 - VVE $\Rightarrow$ juridische organisatie die ontstaat op het moment dat een gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten.
 - elk appartementsrecht $\rightarrow$ exclusief gebruiksrecht privégedeelte plus onverdeeld aandeel in hele gebouw.
 - gemeenschappelijke delen $\rightarrow$ dak, gevel, fundering, lift, tuin.
- gemeenschappelijk $\rightarrow$ niet voor individuele delen om naar eigen inzicht aan te passen. In stand houden voor het geheel.
- om beheer / behoud te organiseren $\rightarrow$ VVE oprichten. iedereen automatisch lid (eigenaar).
- ALV hoogste besluitvormende orgaan. 50% + bij ingrijpende besluiten $\rightarrow$ meer (gekwalificeerde meerderheid).
- ALV $\Rightarrow$ alle besluiten over beheer + behoud (onderhoud, verzekeringen, afval, vaststellen jaarlijkse servicekosten).
- $\rightarrow$ geen besluiten die de eigendomsverhoudingen wijzigen.
- splitsingsakte: opgesteld door notaris + ingeschreven in openbaar register van het kadaster.
 - + splitsingsreglement $\rightarrow$ stemverhoudingen, verdeelingskosten.
- in de akte wordt er verwezen naar een zogenaamd modelreglement (opgesteld door de KNB) versies: 73, 83, 92, 2006, 2017, 2021.
 - $\hookrightarrow$ tijdsgeest.
 - bij oprichting $\rightarrow$ meest recent overnemen of afwijken mits niet in strijd met de wet.
 - $\rightarrow$ wijziging kan alleen via een formele wijziging van de akte 80% of 100% stemmen nodig.
- wanneer wijzigen?
 - "wanneer de feitelijke situatie niet langer overeenkomt met de juridische situatie".
 - samenvoegen / splitsen - wijzigen privé / gemeenschappelijk - aanpassen breedte delen.

- toevoegen nieuwe voorzieningen.
- ⇒ lastig om algemene uitspraken te doen.

Moet dat bij warmtenetten

- huidige warmteoplossing $\rightarrow$ individueel of collectief.
- radiatoren / leidingen $\rightarrow$ " of "
- toekomstige warmtelevering $\rightarrow$ " of "

Drie categorieën ⇒ vrijwel zeker niet gewijzigd hoeven worden
n n n werden
grote kans dat het toch wenselijk is.

Categorie 1 niet wijzigen

- Categorie 1 Niet wijzigen
- Collectieve warmte voorziening + collectieve beridingen + radwaten.
 - oudere medeliegement md installaties → kans dat het als collectief wordt beschouwd (30% van de md. warmte installaties).
 - ↳ voor 90% zal warmte net collectief de voorkeursoplossing zijn.
 - VVE bevoegd.

Categorie 2 wel wijzen.

- radiatoren bijdragen privé. $\Rightarrow$? vraag ik me af.
- 10% van het totaal.

Categorie 3 vaak randvoorwaardelijk.

- 69 % individueel waarde.
- moderne reglementen $\rightarrow$ dit + radiatoren privé] 0-30 %.
- alles privé $\rightarrow$ individueel. lykt niet nedy maar VVE niet
beroegd tot het nemen van het besluit.

Andere redenen:

- in gemeenschappelijke delen ind. installaties plaatsen
- financieren of subsidies met alles aardgas vrij wordt.
- verwijdering nodig.

percentages underbidding

- percentages onderbouwing
- CBS onderzoek uit 2022 $\Rightarrow$ 69% van de vve's maakt gebruik van individuele verwarmingsketellen.

- Combinaties → ruimte verwarming collectief, warm tapwater individueel. (4)

- andere situaties waarbij technische / juridische afwijkt. Meestal bij aktes van vóór / in 1992 → wel.
 - enquête (531 VVE leden) peiling onder leden van VEH.
72 % akte van na 1992. 28 % dus niet. kan zijn dat een CV ketel toch tot de gemeenschappelijke delen moet worden gerekend.
 - soms niet noodzakelijk maar nodig om besluitvorming of financiering te vereenvoudigen. Financieel draagkracht be-
pakt.
- Kortom beoordelen of wijziging nodig is → zorgvuldige
juridische analyse van de bestaande akte + voorgestelde
splitting.

* zonnepanelen

- over het algemeen → dat maakt doorgaans deel uit van de gemeenschappelijke delen.
 - externe partij of een individu wil panelen plaatsen op dak collectiviteit → wijziging akte nodig.
 - "geen padjes" → VVE verleent toestemming voor gebruik. gebruik overeenkomst. tijdelijk gebruik.
verschil tussen beheersdaden en besluitingsdaden.
- tijdelijk: geen besluiting.

→ maar "persoonsgebonden". Bij verkoop opptut vervalt de overeenkomst. Aanvullende bepalingen kettigbeding.

Maar beperkte juridische haalbaarheid.
informatie / transparantie hoort.

* optoppen. akte aanpassen. nieuwe breeddelen, kostenverdeling,
nieuwe trappen. nieuw gedeelte vaak aanvullende splitting.

HP 3 wijzigen: hinderwisen.

80 of 100% . 10 stappen. voorleggen (blz 16).

Doorlooptijd 26 weken.

(15)

- Experts = lang, ingewikkeld, kostbaar, uitdagend.
- in panel VET → voor 20% was het reden om van het proces af te zien.

Stemverhoudingen + quorum:

- meer dan 50% van de uitgebrachte stemmen → reguliere onderhoud + kleine aanpassingen.
- gekwalificeerde meerderheid: zwaardere stemdrempel 2/3 of 3/4 grote financiële verplichtingen.
- unanimiteit: alle wijziging met gevolgen voor eigendomsverhoudingen.

+ quorum vereiste → min percentage van de stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd.

Waarom ingewikkeld?

- lang ingewikkeld / geen expertise / onduidelijk hoe traject.
- misverstanden / vertragingen.

- hoge kosten → eukle kunnen.

- moeite met behalen meerderheid

- toestemming banken.

- onzekerheid of 80 of 100% nodig is.

→ geven notarissen zelf aan. Mutaties tussen door (verkoop of overlijden) → op dag zelf opnieuw bepalen. Grote VVE's → meer mutaties.

kleine VVE's nog ingewikkelder.

brede stem → 1 stem blokkeert alles.

80 of 100%

- in principe 100%

- in 2005 artikel 5:139 lid 2 BW ingevoerd. 80% ook.

- feb. 2023 Marktwaarde arrest: exclusief gebruik betrekken aan ind. eigenaar van voorheen gemeenschappelijk deel.

- reikwijdte arrest → hoe moet je dit interpreteren.

- schematische overzicht Figuur 4. Blz 20.

Specifieke hindernissen rondom aansluiting op een warmtenet. (6)

- reeks aan formele stappen: 1) inwinnen van technische advies 2) vrijmaken budgetten 3) kiezen voorkeursvariant 4) aanvragen van financiering.
elke van de stappen: vergadering + quorum + gekwalificeerde meerderheid. Draagvlak breekt af. leden wisselen.
 - onduidelijk of afke moet worden gewijzigd $\Rightarrow$ andere meningen van juristen. zo ja met welke meerderheid?
 - grote investeringen / aanzienlijke risico op late stagnatie.
 $\hookrightarrow$ proces 2 tot 3 jaar.
 - rol wvw / woiw $\rightarrow$ niet tijdig kunnen reageren op aanbod.
VVE niet eens bevoegd om over het volledige aanbod te beslissen.
zwake stem / quorumvereisten want een nieuwe installatie.
 - Dus: $\left\{ \begin{array}{l} \text{VVE's blijven hangen in oude systemen zonder zicht op} \\ \text{haalbaar alternatief.} \\ \text{warmtebedrijven} \Rightarrow \text{weinig formele aanvraagdij.} \\ \text{gemeentes kunnen dit niet zomaar oplossen. geen zeggenschap.} \end{array} \right.$
- ! ATSTELLING! Aanvullende instrumenten nodig.

Casus Groeneerd 4700 woningen $\rightarrow$ 56% VVE.

- "opstellen wijzigingskader".
- "spiegelsplitsing".

$\rightarrow$ conclusie: zonder aanvullende ondersteuning en vereenvoudiging van wet en regelgeving dreigt de aansluiting van VVE op het warmtenet structureel achter te blijven.

h4 aantallen en locaties.

- Bij hoeveel speelt wijziging een rol: $\rightarrow$ 77 wenselijk, 13 noodzakelijk.
naar schatting tot 2050 90,000 - 137,000 VVE's.
- 59,000 $\rightarrow$ aansluiting warmtenet $\rightarrow$ half mln woningen. niet per se verplicht maar randvoorwaardelijk.

• warmtenetten → 8,000 VVE noodzakelijk.

42-60,000 randvraagwaardelijk.

↳ 627,000 woningen → 85% van alle VVE's die op een warmtenet aangesloten moeten worden / 50% heel NL.

- geografische dividing → op basis van de startanalyse PBL.

Figuur 7: kaart.

• ophoppen:

• zon.

HP 5 oplossingsrichtingen

1. verduidelijking + verruiming 80% regeling. Hoge Raad Marktverdr. wetgeving expliciet maken.
2. verlaag de drempel → vs wettelijke eigendomsrecht. hypothecaire rechten huurrecht.
3. standaardisatie → geactualiseer d modelreglement wettelijk verankeren. Verouderde bepalingen automatisch laten overrulen.
duidelijkheid wanneer wijziging noodzakelijk.
4. uitbreiding vve bereikbaarheid → Amendement Bouwbesluit/Grnwv. voorlezen blz 30.
5. gebruik opstalrecht doorzame installaties.
6. vooraf afgestemde modelwijzigingen.
7. procesbegeleiding + juridische ondersteuning.
8. Financiële prikkels ontkoppelen van afke wijziging.
lijst aan gerenommeerde experts.

Klimaatdoelen en woningplannen komen in gevaar doordat duizenden verenigingen van eigenaar wegens de kost van warmtenetten eerst hun splitsingsakte moeten aanpassen.

↳ vooral in Amsterdam (heeft vd woningen in een VVE) is dit een probleem.

↳ Berenschot: directe bedreiging voor het behalen van de doelstellingen uit het klimaatakkoord.

VVENet → bepleit een warstraat. gemeentelijke service waar VVE's uit Amsterdam kunnen komen aan de slag.

Beantwoording raadvragen gemeente Rotterdam.

- is het college op de hoogte dat veel VVE's in een meeras aan regels vastlopen → ja, eigenaren in VVE's gezamenlijk verantwoordelijk voor instandhouding & verduurzaming.

→ besluitvormingsproces belangrijk om te verlagen naar 50+1 voor verduurzaming.

→ zorgen voor haalbaar en betaalbaar. vangnet nodig. ledenlening komt tekort op hoogte, loop duur + bereik (niet voor kleine VVE's).

Vraag 2 → het aanpassen van de splitsingsakte is slechts in 3 situaties nodig → optoppen, samenvoegen / appartementen en kleine VVE's.

Alleen nog problemen flora & fauna + welstand.

Kamerbrief in regeerprogramma + versnellingsagenda VVE uit 2023 was aangegeven dat besluitvormingsregels moesten worden vereenvoudigd. Stand van zaken:

1. vereenvoudiging besluitvormingsregels VVE in het BW.

- verlaging vereiste meerderheid voor verduurzaming → 50+1%

- quorum blijft gehandhaafd. ja het versnelt de besluitvorming maar het wordt getreuteld en waarborg voor het meeneemen van de belangen van appartementseigenaars die de verhoging niet kunnen betalen.

- verzekering HJOP → wettelijke periode 10-30 jr.

(aandacht dienen te besteden aan verduurzaming)

- invoering mogelijkheid tot rechtsgeldig digitaal vergaderen

9

- introductie vve ledenlezing.
- uitbreiding van landelijke kenniscentrum + opleiding proces - begeleiden.
- ontwikkeling kwaliteitscriteria voor prof. beheerders.
- bewustwordings campagne.