



Aan: Vaste commissie voor Klimaat en Groene Groei

Email: cie.kgg@tweedekamer.nl

Datum: 11 oktober 2024

Onderwerp: Inbreng Werkgroep Modernisering Appartementsrecht NL ten behoeve van de technische briefing inzake de Wet collectieve warmte op 16 oktober 2024

Geachte heer, mevrouw,

Nederland staat voor de uitdaging om de gebouwde omgeving te verduurzamen. In Nederland bestaan meer dan 160.000 Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Meer dan 1.438.570 woningen behoren tot een VvE.¹ Dat betekent dat ongeveer **1 op de 5 woningen** in Nederland tot een VvE behoort.

Een groot deel van die VvE's zijn gevestigd in een stedelijke omgeving. Zo is bijvoorbeeld in Amsterdam 50% van de woningen deel van een VvE. Al deze woningen moeten worden voorzien van warmte en warm tapwater. Dat gebeurt nu veelal met aardgas. Het is de bedoeling dat Warmtenetten daar een grotere rol in gaan spelen.

De voorgestelde Wet collectieve warmte (Wcw) voorziet eenvoudig gesteld in een stappenplan hoe een warmtebedrijf een aanbod moet doen aan gebouweigenaren tot aansluiting op een warmtenet.² Het wetsvoorstel houdt geen rekening met het feit dat VvE's in verhouding tot grondgebonden woningen een veel **complexere besluitvorming** hebben. Daardoor is het voor veel VvE's bijna ondoenlijk om binnen een redelijke termijn op bekwame manier te reageren op bedoeld aanbod. Uit het verleden blijkt dat daardoor aansluitingen op een warmtewet stranden en dat geschillen hoog op kunnen lopen.³ VvE's hebben een meer eenvoudig juridisch kader nodig.

Vanuit WMANL denken wij dat de complexiteit voor VvE's kan worden verminderd door:

1. duidelijkheid te verschaffen over de bevoegdheid van de VvE, in die zin dat in de Wcw wordt vastgelegd in hoeverre de VvE bevoegd is te beslissen over:
 - a. een aanbod tot aansluiting op een warmtenet als bedoeld in artikel 2.25 Wcw;
 - b. het verwijderen van de gasinfrastructuur in het gebouw bij aanvaarding van een aanbod tot aansluiting.
2. in de Wcw vast te leggen dat besluitvorming over deze onderwerpen zonder quorum en met een gewone meerderheid in de vergadering van eigenaars kunnen worden genomen (met alle reeds bestaande rechtsbescherming nadat het besluit genomen is).

¹ CBS Rapport, 'Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022'

² Zie artikel 2.25 Wetsvoorstel collectieve warmte

³ [Burenruzies vve's lopen hoog op, bewoners bedreigd en uitgescholden \(nos.nl\)](https://nos.nl)



Ons verzoek is tevens om tijdens de ronde tafel onze zorgen, zoals die hierboven opgenoemd zijn vanuit WMANL, mee te nemen in het wetsvoorstel.

Tot nadere toelichting bereid,

Met vriendelijke groeten,

Mr. T.F.B.A. Gilsing
Mr. dr. C.N. Siewers