

VvE's aansluiten op een Warmtenet: een dringende behoefte aan eenvoud

Aanleiding en probleemstelling

Nederland staat voor de uitdaging om de gebouwde omgeving te verduurzamen. In Nederland bestaan meer dan 135.000 Verenigingen van Eigenaars (VvE's) met daarin ruim 1.400.000 woningen.¹ Dat betekent dat ongeveer **1 op de 5 woningen in Nederland tot een VvE behoort**.

Ongeveer 78% van deze woningen wordt verwarmd met aardgas.² Een doel van de Wet collectieve Warmte (Wcw) is de groei van collectieve warmtenetten in de gebouwde omgeving.³ Op dit moment zijn er ongeveer 600.000 woningen aangesloten op een warmtenet. In het Klimaatakkoord is voor 2030 een toename van 500.000 aansluitingen voorzien.⁴

De Wcw voorziet eenvoudig gesteld in een stappenplan waarin staat hoe een warmtebedrijf een aanbod moet doen aan gebouweigenaren tot aansluiting op een warmtenet.⁵ Voor eigenaren van grondgebonden woningen kan dat stappenplan wellicht volstaan, maar niet voor VvE's. Het wetsvoorstel houdt geen rekening met het feit dat VvE's vaak **onvoldoende bevoegdheden** en een veel **complexere besluitvorming** hebben. Daardoor is het voor veel VvE's bijna ondoenlijk om binnen een redelijke termijn op bekwaame manier te reageren op een aanbod van een warmtebedrijf. VvE's zullen om die reden vaak een aanbod af moeten wijzen en in een impasse terecht komen. Uit het verleden blijkt voorts dat mede door de complexiteit geschillen hoog op kunnen lopen in een VvE.⁶

Daar komt bij dat VvE's in een fuik belanden als een gemeente besluit dat de betreffende wijk op termijn wordt afgekoppeld van het aardgas in het kader van de Wet Gemeentelijke Instrumenten Warmtetransitie (Wgiw).⁷ Immers, als het VvE's niet lukt om naar een warmtenet of een alternatieve warmtevoorziening over te stappen, dan ontstaat er een probleem tegen de datum waarop de afsluiting van het gas in de betreffende wijk is voorzien. Niet alleen voor de VvE's, maar ook voor de gemeente en andere betrokken partijen, zoals de netbeheerder.

Kortom, het is te ingewikkeld voor VvE's om adequaat te reageren op een aanbod van een Warmtebedrijf. Daarmee worden ook de individuele appartementseigenaren getroffen, omdat zij vrijwel altijd afhankelijk zijn van de VvE voor een aansluiting op een Warmtenet. VvE's hebben behoefte aan meer eenvoud. Het is een optie om dat in de Wcw te regelen.

Achtergrond en context --> de Wgiw

Op basis van de Wgiw kan een gemeente bepalen dat op een bepaald moment geen aardgas meer wordt gebruikt voor de verwarming van gebouwen in die wijk. De gemeente zal daarbij ook bepalen wat het alternatief is (bijvoorbeeld een Warmtenet of individuele all-electric voorzieningen). Daarnaast moet de gemeente ruimte bieden aan gebouweigenaren die een ander aardgasvrij alternatief kiezen.

¹ CBS Rapport, 'Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022', hoofdstuk 3

² CBS Rapport, 'Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022', hoofdstuk 4

³ Kamerstukken II, 2024, 36576, nr 3, p. 5 (memorie van toelichting Wcw)

⁴ Zie ook de brief van de Minister van Klimaat en Groene Groei van 7 oktober 2024, KGG / 87666542

⁵ Zie artikel 2.24 en 2.25 Wetsvoorstel collectieve warmte

⁶ [Burenruzies vve's lopen hoog op, bewoners bedreigd en uitgescholden \(nos.nl\)](#)

⁷ Zie wet 'Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie' met nummer 36.387

De VvE zal - net als gebouweigenaren - moeten besluiten of het appartementengebouw zal worden aangesloten op de voorziening die de gemeente heeft genoemd in het omgevingsplan. Als de VvE dat niet wil, dan zal de VvE een aardgasvrij alternatief moeten realiseren. Er is dan eenvoudigweg geen andere keus omdat op termijn geen aardgas meer beschikbaar is op die locatie.

Kortom, in de kern geeft de Wgiw mogelijkheden en bevoegdheden aan een gemeente om op wijkniveau te beslissen:

- Dat aardgas niet meer gebruikt mag worden en de gasinfrastructuur op een bepaald moment verdwijnt;
- Wat het algemene alternatief voor gas wordt in de betreffende wijk (bijvoorbeeld een Warmtenet);

Een VvE mag onder voorwaarden beslissen om een alternatief te realiseren.

In een dergelijke situatie moet een VvE handelen en besluiten binnen het kader van regels uit het Burgerlijke Wetboek en de splitsingsakte. In geval van een collectieve warmtevoorziening dient de VvE rekening te houden met de huidige Warmtewet en in de toekomst de Wcw.

Het wetsvoorstel Wcw en nadere duiding van het probleem

Het wetsvoorstel is in juni 2024 aan de Tweede Kamer aangeboden. Net als in de huidige Warmtewet hebben VvE's nu al een bijzondere positie in de Wcw. Zo wordt onder meer een kader bepaald voor VvE's met een 'eigen collectief verwarmingssysteem' waarmee de VvE warmte produceert en levert aan haar leden. VvE's hebben in die situatie kort omschreven alleen verplichtingen met betrekking tot het meten en afrekenen van warmte. Die plichten komen grotendeels overeen met de huidige verplichtingen in de Warmtewet en leveren geen wezenlijke beperkingen of moeilijkheden op voor VvE's.

De problematiek zit vooral bij bestaande VvE's in de situatie dat zij een aanbod krijgen van een Warmtebedrijf om aan te sluiten op een Warmtenet. Als dat aanbod wordt gedaan in het kader van een besluit van de gemeente als bedoeld in de Wgiw (wijk wordt op termijn afgesloten van aardgas), dan is de opt-out regeling van toepassing. Eenvoudig omschreven moet het Warmtebedrijf een aanbod tot aansluiten doen. Reageert de VvE niet, dan bepaalt artikel 25 lid 3 Wcw dat de VvE het aanbod stilzwijgend heeft aanvaard. Wijst de VvE het aanbod af, dan dient de VvE een alternatieve warmtebron te realiseren (zie bovenstaande samenvatting van de Wgiw in dit kader).

Dit probleem is het grootst bij VvE's met woningen die worden verwarmd door het gebruik van een individuele Centrale Verwarming. Ieder appartement heeft dan zijn eigen CV-ketel. Dit betreft 69% van alle woningen in VvE's.⁸ Het aansluiten van deze VvE's op een warmtenet betekent in feite dat ieder appartement een individuele aansluiting op het Warmtenet krijgt. Daartoe moet een warmtenet worden aangelegd in het appartementencomplex en is het vaak noodzakelijk om de bestaande gasinfrastructuur te verwijderen.

Het probleem komt in de kern op het volgende neer:

Het is voor VvE's te ingewikkeld om een besluit te nemen over een aanbod tot aansluiting op een warmtenet. VvE's kunnen daardoor niet adequaat en niet tijdig reageren.

⁸ CBS Rapport, 'Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2022', hoofdstuk 4

Daardoor zullen meerdere vervolproblemen ontstaan.

- VvE's raken in een impasse en blijven warmte produceren met aardgas zonder uitzicht op een alternatief.
- Het Warmtebedrijf zal weinig actieve aanvaardingen van VvE's ontvangen.
- Stilzwijgende aanvaardingen zullen niet eenvoudig omgezet kunnen worden in daadwerkelijke aansluitingen.
- Op de beoogde datum waarop het gas in de wijk wordt afgesloten zullen veel VvE's nog steeds afhankelijk zijn van gas. De gemeente kan dat niet eenvoudig oplossen.

Dat het voor VvE's zo complex is om (tijdig) een besluit te nemen over een aanbod van een Warmtebedrijf heeft meerdere oorzaken. Deze kunnen als volgt worden samengevat:

- In veel gevallen is de VvE in beginsel niet bevoegd om over (alle aspecten van) het aanbod te beslissen, bijvoorbeeld als het aanbod feitelijke wijzigingen in privégedeelten of privé zaken impliceert. In dat geval kan het aanbod alleen worden aanvaard als alle eigenaren instemmen.
- Als de VvE al bevoegd is om over alle aspecten van het aanbod te beslissen, dan is in de regel een gekwalificeerde meerderheid en een opkomstpercentage vereist (bijvoorbeeld een besluit met een meerderheid van minimaal twee/derde in een vergadering waarin minimaal twee/derde vertegenwoordigd is).

Een oplossingsrichting: meer aandacht voor VvE's in de Wcw

Het is belangrijk dat VvE's adequaat op een aanbod van een Warmtebedrijf kunnen reageren. Er zijn verschillende oplossingsrichtingen denkbaar, waarvan nadere aandacht voor VvE's in de Wcw er een is.

In de Wcw kan worden geregeld dat het voor VvE's eenvoudiger wordt om een besluit te nemen over een aanbod. Dit kan concreet uitwerking krijgen door:

1. de VvE meer bevoegdheden te verschaffen, in die zin dat in de Wcw wordt vastgelegd in hoeverre de VvE bevoegd is te beslissen over een aanbod tot aansluiting op een warmtenet als bedoeld in artikel 2.25 Wcw;
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).

Aandachtspunt 1: het verruimen van de bevoegdheden van de VvE

In de Wcw kan worden bepaald dat de vergadering van eigenaars van de VvE bevoegd is om een besluit te nemen over een aanbod van een warmtebedrijf zoals bedoeld in artikel 2.25 Wcw. Daarbij kan een keus worden gemaakt in hoeverre deze bevoegdheid zich uitstrekt. Puntsgewijs kan dit als volgt worden weergegeven.

De bevoegdheid van de VvE dient zich in ieder geval uit te strekken tot het nemen van een besluit over:

- het verwerpen van een aanbod, danwel aanvaarding van een aanbod tot aansluiting van het appartementengebouw en het sluiten van een bijhorende aansluitovereenkomst met het Warmtebedrijf;
- het laten aanleggen van het Warmtenet met toebehoren in het appartementengebouw tot aan de hoofdafsluiters in ieder appartement waaraan de individuele afleverset of de binneninstallatie kan worden gekoppeld.
- Het verwijderen van de gasinfrastructuur in het gebouw, danwel het handhaven van (een deel van) de gasinfrastructuur ingeval deze naast het Warmtenet kan bestaan en een deel van de eigenaren voornamelijk gebruik wil blijven maken van gas.

Bij deze variant wordt een bevoegdheid verstrekt die minimaal nodig is om een VvE op adequate manier te kunnen laten reageren op een aanbod tot aansluiting. De VvE is bevoegd om het Warmtenet aan te laten leggen tot en met de hoofdafsluiter in ieder appartement. Gegarandeerd is dat iedere eigenaar die een aansluiting wil deze ook kan krijgen, mits de VvE tot aansluiting besluit en overeenstemming met het Warmtebedrijf wordt bereikt. De gedachte is dat iedere individuele eigenaar zelf kan besluiten een volwaardige aansluitovereenkomst met bijhorende leveringsovereenkomst van warmte overeen te komen met het Warmtebedrijf, gelijk aan de manier waarop een eigenaar van een grondgebonden woning dat doet. Iedere individuele eigenaar blijft dus de vrijheid houden om op een alternatieve manier (in sommige gevallen dus vooralsnog met gas) het appartement te verwarmen.

Denkbaar is de bevoegdheid van de VvE te verruimen tot daadwerkelijke aansluiting van ieder appartement. Uitgaande van maximale verruiming kan de beslissingsbevoegdheid van de VvE als volgt geformuleerd worden.

- Het verwerpen van een aanbod, danwel aanvaarding van een aanbod tot aansluiting van het appartementengebouw INCLUSIEF de individuele appartementen en het sluiten van de bijhorende aansluitovereenkomst met het Warmtebedrijf;
- het laten aanleggen van het Warmtenet met toebehoren in het appartementengebouw inclusief het toebehoren in de individuele appartementen (afleverset, meter, etc.).
- Het verwijderen van de gasinfrastructuur in het gehele gebouw (inclusief de appartementen).
- Het laten beoordelen van de binneninstallaties van de woonappartementen, het doorvoeren van de noodzakelijke aanpassingen daarin en het realiseren van een verbinding (aansluiting) met het Warmtenet.

Bij deze variant is de VvE bevoegd om het Warmtenet aan te laten leggen tot en met iedere individuele aansluiting in de appartementen. De door de VvE te sluiten aansluitovereenkomst met het Warmtebedrijf strekt zich uit tot de aansluiting in ieder individueel appartement. De volledige gasinfrastructuur zal in dat geval worden verwijderd. Het gebouw gaat in zijn geheel over op het warmtenet. Zo nodig kan de VvE de binneninstallatie van een appartement aanpassen. Let wel, iedere individuele eigenaar dient nog wel zelf een leveringsovereenkomst met het Warmtebedrijf te sluiten.

Met bovenomschreven varianten is een minimale verruiming van bevoegdheid en een maximale verruiming van bevoegdheid geformuleerd. Daartussenin zijn nog vele varianten en nuances denkbaar. Bovenbedoelde bevoegdheidsbepalingen zouden in artikel 2.25 Wcw kunnen worden verwerkt, bij voorkeur met een verwijzing naar artikel 5:126 lid 6 BW, in die zin dat verduidelijkt wordt dat de bevoegdheden van de VvE in het kader van de Wcw tot een wettelijke nakomingsplicht (de plicht tot medewerking) van de appartementseigenaars leidt.

Aandachtspunt 2: besluitvorming binnen VvE's

Als de VvE eenmaal bevoegd is om een besluit te nemen over de aansluiting op een Warmtenet, is relevant hoe dat besluit genomen kan worden. Artikel 5:127 lid 1 BW bepaalt:

"Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen."

De wetgever gaat uit van besluitvorming met een gewone meerderheid, maar in de statuten van een VvE kan anders worden bepaald. Voor de goede orde, de statuten van een VvE vormen een onderdeel van het in de splitsingsakte opgenomen splitsingsreglement.

Van de mogelijkheid om af te wijken van besluitvorming bij gewone meerderheid is gebruik gemaakt in de door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde Modelreglementen bij splitsing in appartementsrechten. Sterk samengevat is voor een besluit tot aansluiting op een Warmtenet meestal een minimale opkomst (quorumvereiste) en een zogenoemde gekwalificeerde meerderheid vereist. Het besluit moet bijvoorbeeld genomen worden met een meerderheid van twee/derde in een vergadering waarin minimaal twee/derde van het aantal stemmen tegenwoordig of vertegenwoordigd is. In de praktijk is het lastig om voornoemde mate van opkomst en meerderheid te krijgen. Initiatieven tot onderhoud, verduurzaming of dus aansluiting op een warmtenet stranden vaak om die reden.

Dit probleem kan deels worden opgelost door in de Wcw te bepalen dat een besluit van de VvE in het kader van artikel 2.25 Wcw (inclusief het besluit tot verwijderen van bestaande installaties en gasinfrastructuur) kan worden genomen zonder quorumvereiste, met een gewone meerderheid (50% van de stemmen + 1), in afwijking van de statutaire regeling maar conform de wettelijke regeling voor besluitvorming.

Dit geldt niet alleen voor gebouwen waarin elk appartement een eigen aansluiting krijgt, maar ook voor gebouwen waar een collectieve leveringsaansluiting het best past, waarbij de VvE tevens een leveringsovereenkomst sluit met het Warmtebedrijf en vervolgens de warmte doorlevert naar de appartementen.

Dit alles is overigens in lijn met de Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE's).⁹ Daarin is beoogd om besluitvorming over verduurzaming in het algemeen te ontdoen van quorumvereisten en gekwalificeerde meerderheden. Hoewel het uit oogpunt van eenvoud wenselijk zou zijn om de regels voor VvE's over besluitvorming te centraliseren in titel 9, boek 5 Burgerlijk Wetboek, vraagt de sectorale problematiek in de Wcw om duidelijkheid en slagkracht. Vanwege het grote aantal VvE's dat met de Wcw te maken zal krijgen prevaleert in dit geval een de voorgestelde sectorale regeling.

Alternatief voor verruiming van de bevoegdheid van de VvE: --> Introduceren Gedoogplicht

De bovenomschreven oplossingsrichting (verruimen bevoegdheden VvE en het wijzigen van de stemverhouding) maakt het voor een VvE eenvoudiger om adequaat te reageren op een aanbod van een Warmtebedrijf. De oplossing is bedacht vanuit de gedachte dat een VvE actief aan het werk gaat met een aanbod en uiteindelijk tot een passend plan voor het appartementengebouw en de eigenaren komt. Een alternatief voor deze route is de introductie van een gedoogplicht in de Wcw, geïnspireerd op bestaande sectorale wetgeving (Telecommunicatiewet). De regeling zou kunnen passen bij artikel 2.47 Wcw (verplichtingen van gebouweigenaar). Om een concreet beeld te geven van de systematiek wordt onderstaand puntsgewijs de hoofdlijn van bedoelde gedoogplicht gegeven.

- Het moet gaan om een aanbod van een warmtebedrijf als bedoeld in 2.25 Wcw.
- De VvE moet gedogen dat het warmtebedrijf een Warmtenet met toebehoren aanlegt, in standhoudt en opruimt in de grond en de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.
- De aanleg brengt geen verandering in de bestemming van hetgeen waarin, waarop, waarboven of waaraan de het warmtenet wordt aangelegd en brengt zo min mogelijk verandering en belemmeringen met zich.

⁹ Zie ook de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 5 september 2023, 2023-0000547024

- Het Warmtebedrijf dat het voornemen heeft een Warmtenet aan te leggen stelt de VvE schriftelijk in kennis.
- Als binnen 12 maanden na datum van de schriftelijke kennisgeving geen overeenstemming is bereikt kan de ACM op verzoek van het Warmtebedrijf een beschikking geven over de toepasselijkheid van de gedoogplicht.
- Op het Warmtebedrijf rust een schadevergoedingsplicht.

In deze oplossingsrichting ligt het initiatief bij het Warmtebedrijf, nadat appartementseigenaren in het betreffende complex een verzoek tot aansluiting hebben gedaan na een aanbod als bedoeld in artikel 2.25 Wcw. Een gedoogplicht is naar onze mening minder wenselijk omdat de VvE daarmee wordt gepasseerd en het draagvlak ernstig kan worden aangetast. Het aansluiten van het gebouw op basis van overleg en brede overeenstemming is logischerwijs meer wenselijk. Een duidelijk voordeel van deze systematiek is dat eigenaren in een slapende VvE toch kunnen worden aangesloten.

Aandachtspunt in algemene zin: voorbereiding voorstel tot aansluiting

Als een VvE de mogelijkheid krijgt om aan te sluiten op een Warmtenet, dan is ten opzichte van woningen die geen onderdeel zijn van een VvE altijd extra aandacht nodig voor het aansluitplan in brede zin. Als een Warmtebedrijf dit nalaat, dan is de kans groot dat het niet (tijdig) lukt om tot een correct en uitvoerbaar voorstel tot aansluiting te komen, laat staan dat de VvE daar tijdig over kan beslissen.

Het warmtebedrijf dient samen met de VvE in ieder geval onderzoek te doen naar de volgende punten:

- Wie zijn de verbruikers (worden het individuele aansluitingen of een centrale aansluiting)
- Wat is het gewenste feitelijke aansluitplan (tracé van leidingen, installaties, voorzieningen) en welke bouwkundige voorzieningen zijn vereist.
- Inventariseren of er juridische voorzieningen zijn vereist om het aansluitplan te kunnen realiseren.
- Afspraken over inpandig leidingstelsel als dat van toepassing is.

Ook moeten VvE's en appartementseigenaren in een vroeg stadium worden benaderd zodat er voldoende tijd is voor het maken van het plan en daarover te besluiten. Warmtebedrijven zullen meer tijd voor VvE's moeten nemen, dan voor eigenaren van grondgebonden woningen.

Aandachtspunt: Eigendom Warmtenet

Warmtebedrijven kunnen als voorwaarde stellen dat zij aantoonbaar eigendom krijgen en houden van de warmteleidingen met toebehoren in een appartementengebouw. Warmtebedrijven zijn veelal gewend om een recht van opstal te gebruiken, maar bij een appartementengebouw is dat in de regel geen optie omdat samengevat alle eigenaren medewerking moeten verlenen. In de praktijk is dat amper haalbaar. Als gevolg daarvan kan een project stranden. Dit probleem kan op verschillende manieren worden opgelost. Het is bijvoorbeeld goed denkbaar om een opstalrecht op gemeenschappelijke gedeelten mogelijk maken in titel 9 van boek 5 BW. Deze optie wordt onder meer behandeld in het boek: *Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst'*.¹⁰

Een alternatieve route is registratie in de openbare registers van het door het Warmtebedrijf aan te leggen Warmtenet. Punt blijft dan, dat bepaalde onderdelen van de installatie niet tot het Warmtenet behoren, waardoor aanvullende juridische voorzieningen nodig zijn. Dat brengt kosten en complexiteit met zich mee. Onderstaand wordt het probleem en een mogelijke oplossing daarvan behandeld.

¹⁰ R. Brinkhuijsen e.a., *Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst'*, SDU: Den Haag, 2020, p. 30

Artikel 5:20 lid 1 BW bepaalt, dat de eigendom van de grond mede omvat gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken. Dit wordt verticale natrekking genoemd. De eigenaar van de grond is tevens eigenaar van het gebouw dat op die grond staat. De gezamenlijke appartementseigenaars zijn eigenaar van de grond en daarmee ook eigenaar van het appartementengebouw en de werken (de installaties) die rechtstreeks met de grond of met het gebouw zijn verenigd.

Wanneer dus een nieuwe installatie in het gebouw wordt aangebracht, dan wordt de installatie nagetrokken door het gebouw of de grond, met het resultaat dat de gezamenlijke appartementseigenaren ook eigenaar worden van de nieuwe installatie.

Artikel 5:20 lid 2 BW regelt een afwijking van bovenomschreven hoofdregel:

“In afwijking van lid 1 behoort de eigendom van een net, bestaande uit een of meer kabels of leidingen, bestemd voor transport van vaste, vloeibare of gasvormige stoffen, van energie of van informatie, dat in, op of boven de grond van anderen is of wordt aangelegd, toe aan de bevoegde aanlegger van dat net dan wel aan diens rechtsopvolgers.”

Samengevat wordt het Warmtebedrijf eigenaar van de warmteleidingen met toebehoren in het Appartementengebouw, als:

1. De leidingen met toebehoren een net zijn als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 BW.
2. Het Warmtebedrijf de leidingen met toebehoren bevoegd aanlegt of bevoegd laat aanleggen

Voor de definitie en de bepaling van de omvang van het net moet in dit geval artikel 5:20 lid 2 BW in samenhang met artikel 1 van de Wcw worden gelezen. Artikel 1 Wcw definieert een warmtenet als volgt:

“warmtenet: geheel van tot elkaar behorende met elkaar verbonden leidingen, bijbehorende installaties en overige hulpmiddelen ten behoeve van het transport van warmte van en naar een gebruiker of het transport van warmte van en naar een gebouw of werk van een producent of een producent van restwarmte, met uitzondering van:

- a. de leidingen, installaties en hulpmiddelen die zijn gelegen in een in pandig leidingstelsel,*
- b. een binneninstallatie*
- c. de leidingen, installaties en hulpmiddelen die zijn gelegen in een gebouw of werk van een producent of een producent van restwarmte of op het perceel waarop de productie installatie is gelegen;*
- d. een warmtetransportnet;”*

Het punt is dat in de regel het Warmtenet eindigt bij de aftakking van het Warmtenet, op het punt waarna de leidingen en hulpmiddelen bestemd zijn voor de levering aan een individuele gebruiker. Dat brengt met zich dat de leveringsaansluiting, de afleverset en de meetinrichting niet tot het Warmtenet behoren. Dat is het geval bij een individuele leveringsaansluiting en bij een centrale leveringsaansluiting.

Dit probleem kan worden opgelost door in de definitie van het begrip ‘individuele leveringsaansluiting’ en het begrip ‘centrale leveringsaansluiting’ toe te voegen, dat de aansluiting deel uitmaakt van het Warmtenet. Daarmee sluit de Wcw goed aan op artikel 5:20 BW en wordt gerealiseerd dat het Warmtebedrijf bevoegd en verantwoordelijk is. Desgewenst kunnen partijen contractueel afwijkende afspraken maken.

Hetzelfde geldt voor de definitie van het begrip ‘afleverset’ en het begrip ‘warmtemeter’. Door te bepalen dat deze hulpmiddelen onderdeel zijn van de aansluiting, of van het Warmtenet wordt het eigendomsprobleem opgelost.

Voor vergelijkbare overwegingen verwijs ik naar de Memorie van Toelichting bij de Energiewet, pagina 222.¹¹

Voor de goede orde, zoals omschreven is het Warmtebedrijf als bevoegd aanlegger van rechtswege eigenaar van het inpandige warmtenet, met de toevoeging, dat dan wel is vereist dat het warmtenet feitelijk en functioneel een eenheid moet vormen. Dit eigendomsrecht staat geheel los van registratie en/of een eventueel gevestigd opstalrecht. Anders omschreven de registratie is niet constitutief voor de eigendom van het Warmtenet.

De registratie van het warmtenet is wel een feitelijk vereiste voor de mogelijkheid tot eigendomsoverdracht van het warmtenet op grond van artikel 3:84 in verbinding met art. 3:89 BW. Ook kan registratie een vereiste zijn ten behoeve van de financiering van het netwerk. Met bovenomschreven suggestie kan worden gerealiseerd dat de gehele installatie – tot het overdrachtspunt – aantoonbaar eigendom wordt van het Warmtebedrijf, alsmede dat eigendomsoverdracht mogelijk wordt gemaakt en financiering eenvoudiger.

Tot slot

Aansluitend op bovenstaand onderwerp hebben wij mogelijkerwijs een fout in de begripsbepaling ‘individuele leveringsaansluiting’ geconstateerd (artikel 1.1. Wcw). Bij de een na laatste zin, is het laatste gedeelte van de zin kennelijk weggevalen, te weten de tekst: “ (...) voor de levering van warmte aan de individuele gebruiker”

Conclusie

VvE’s lopen reeds achter in de verduurzaming van hun gebouwen. Die achterstand dreigt groter te worden omdat VvE’s niet in staat zullen zijn om adequaat te reageren op een aanbod tot aansluiting op een Warmtenet. Voorts is het voor VvE’s moeilijker om tot overeenstemming te komen met een Warmtebedrijf, bijvoorbeeld vanwege de moeilijkheden om het *inpandige Warmtenet* met toebehoren eigendom te laten worden van het Warmtebedrijf. Met bovenstaande aanbevelingen worden deze problemen aangepakt. Het zou zeer gewenst zijn dat VvE’s in deze fase meer aandacht krijgen in de Wcw. Als dat niet gebeurt, dan is de kans groot dat op een later moment, onder nog meer (tijds)druk aanvullende juridische voorzieningen voor VvE’s moeten worden ingevoerd. Dit terwijl in de tussentijd tal van VvE’s voor een schier onmogelijke opgave worden geplaatst met alle nadelige gevolgen van dien.

Graag zijn wij bereid onze visie nader toe te lichten.

Contact

Voor overleg of toelichting kunt u contact opnemen met:

Tom Gilsing – BAX Advocaten en Mediators – t.gilsing@baxadvocaten.nl – 0314 375500

¹¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2022–2023, 36 378, nr. 3