Wijzigingen in het appartementsrecht in het licht van de energietransitie

Arne van Rooijen

1. Inleiding

In het kader van de energietransitie wordt door de overheid onder meer ingezet op de verduurzaming van gebouwen die in beheer zijn van een vereniging van eigenaars (vve). Naast publiekrechtelijke en niet-juridische instrumenten, zoals het opnemen van eisen in de bouwregelgeving, het beschikbaar stellen van subsidies en het verbeteren van de informatievoorziening, zet de wetgever daarbij ook in op wijzigingen in het privaatrecht. In deze bijdrage zal worden ingegaan op de vraag wanneer het wijzigen van privaatrechtelijke regels om een publiek doel - in dit geval: verduurzaming - te bereiken, aangewezen kan zijn.

2. Probleemstelling

Dat de rijksoverheid bijzondere aandacht heeft voor de verduurzaming van vve-gebouwen laat zich verklaren door het feit dat vve's hierin achterblijven. Zo hebben vve-woningen vaker een lager energielabel dan woningen die geen onderdeel uitmaken van een vve. Ongeveer 19% van de woningen is in beheer van een vve.[1] Het versnellen van de verduurzaming van vve-gebouwen kan daarom een wezenlijke bijdrage leveren aan de energietransitie in de gebouwde omgeving. Het achterblijven van vve's bij het verduurzamen laat zich ten dele verklaren door de verdeling van bevoegdheden binnen de vve. Om dit nader te duiden zal ik eerst een zeer beknopte inleiding geven in het appartementsrecht.

3. Juridische context

3.1 Appartementsrecht

Gebouwen kunnen worden gesplitst in appartementsrechten, waarbij de oprichting van een vve voorgeschreven is.[2] Een eigenaar van een appartementsrecht is dan ook van rechtswege lid van de vve.[3] Gebouwen in beheer van een vve zijn op te delen in twee gedeelten.[4] Enerzijds zijn er de gemeenschappelijke gedeelten (hierbij kan worden gedacht aan de gemeenschappelijke ingang, de lift, het dak of de parkeergarage) waarover veelal de vergadering van eigenaars bevoegd is te beslissen, met meerderheden die zijn bepaald in de splitsingsakte.[5] Daarnaast zijn er de privégedeelten (ook wel: de appartementen) waar de vve in beginsel geen zeggenschap over heeft. Het zijn immers de appartementseigenaars die uitsluitend

---

[1] M. Bani, 4 juni 2026, Groen appartement meer waard, maar VvE komt lastig in beweging, www.ing.nl. NB: Het betreft cijfers uit 2024.
[2] Artikel 5:106 BW jo. 5:112 BW.
[3] Artikel 5:125 tweede lid, BW.
[4] Artikel 5:111, aanhef en onder b, BW.
[5] Artikel 5:112, eerste lid, onder c, BW; Artikel 5:127, eerste lid, BW; in bepaalde gevallen kan, afhankelijk van de splitsingsakte, het bestuur van de VvE zelfstandig bevoegd zijn bepaalde maatregelen te nemen.

bevoegd zijn deze appartementen te gebruiken.[6] De omschrijving van de gedeelten die behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten wordt opgenomen in de splitsingsakte.[7]

Individuele appartementseigenaars die verduurzamingsmaatregelen wensen te treffen zijn afhankelijk van besluitvorming binnen de vve, voor zover dit wijzigingen aan de gemeenschappelijke gedeelten betreft. Hierbij kan worden gedacht aan een appartementseigenaar die wenst het appartement te isoleren, maar er tegenaan loopt dat de gevel behoort tot de gemeenschappelijke gedeelten. Tegelijkertijd kan het ook zo zijn dat een meerderheid van de appartementseigenaars wenst te verduurzamen, maar dat dit werkzaamheden en aanpassingen vergt in de privégedeelten zodat instemming van de individuele appartementseigenaars in beginsel nodig is, zoals het geval kan zijn bij de aansluiting van het gebouw op een warmtenet. Mede hierom kan het verduurzamen van een vve-gebouw in de praktijk ingewikkelder zijn dan het verduurzamen van een koopwoning die niet in appartementsrechten is gesplitst, omdat daarbij geen sprake is van een dergelijke bevoegdheidsverdeling.

3.2 Contractsvrijheid

Uit het voorgaande blijkt dat het primaire kader voor besluitvorming binnen de VvE over wijzigingen in het licht van de warmtetransitie is opgenomen in de splitsingsakte. Hierin is immers de verdeling van het gebouw in privégedeelten en gemeenschappelijke gedeelten opgenomen, en zijn de bevoegdheden van de VvE en de individuele appartementseigenaars ten aanzien van deze gedeelten omschreven.

De appartementseigenaars zijn gezamenlijk bevoegd om de splitsingsakte te wijzigen en kunnen er in principe dus voor kiezen om dit wel of niet te doen indien dit wenselijk zou zijn in het licht van de verduurzaming van het gebouw. Het opnemen van dwingende wettelijke regels die ertoe strekken dat binnen een vve, in afwijking van hetgeen bepaald in de splitsingsakte, eerder kan worden overgaan op verduurzaming, kan hierom worden gezien als een inperking van de contractsvrijheid.[8]

Hierbij moet worden opgemerkt dat wettelijk is bepaald dat het wijzigen van de splitsingsakte slechts kan geschieden met medewerking van – in beginsel - alle appartementseigenaars.[9] Daarnaast is ook toestemming nodig van hen die een

---

[6] Artikel 5:106, vierde lid, BW. Zie ook Artikel 5:119, eerste lid, BW

[7] Artikel 5:111, aanhef en onder b, BW.

[8] Overigens is de contractsvrijheid in het appartementsrecht in aanzienlijke mate beperkt, aangezien uit de wet verschillende inhoudelijke vereisten voortvloeien waaraan de splitsingsakte dient te voldoen, waaronder dat het reglement bepalingen moet bevatten “van een nauwkeurig aangeduid modelreglement”, zoals volgt uit Artikel 5:111, aanhef en onder d, BW.

[9] Artikel 5:139 BW. NB: In voorkomende gevallen kan ook met een lagere meerderheid dan unanimiteit worden besloten tot wijziging indien het bestuur hieraan meewerkt (artikel 5:139, tweede

beperkt recht hebben op een appartementsrecht, zoals hypotheekhouders, en in voorkomende gevallen de grondeigenaar of de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid.[10] Wijziging van de splitsingsakte geschiedt bovendien bij notariële akte. Het wijzigen van de splitsingsakte is in de literatuur dan ook gekwalificeerd als een “tijdrovend en kostbaar proces”.[11]

De wetgever heeft in de recente geschiedenis een aantal keer aanleiding gezien voor een regeling die de bepalingen in de splitsingsakte kan doorkruisen. Ik zal de drie belangrijkste recente ontwikkelingen op dit vlak noemen.

4. Gekozen oplossingen: drie voorbeelden van wetgeving

Recent is het wetsvoorstel versnelling verduurzaming en onderhoud vve’s in internetconsultatie gebracht. Hiermee wordt beoogd de verduurzaming van de gemeenschappelijke gedeelten te versnellen. Het wordt onder meer voorgesteld dat besluiten over verduurzaming niet langer worden genomen met een meerderheid die volgt uit de splitsingsakte, maar altijd met een wettelijk bepaalde meerderheid van 50%+1.[12] Op grond van de splitsingsakte is momenteel vaak een hogere meerderheid vereist, zoals tweederde of drievierde.[13]

Een tweede voorbeeld dat kan worden genoemd, is een in de Wet collectieve warmte (WCW) opgenomen amendement, ingediend door de leden Grinwis en Bontenbal, waarin wordt voorzien in bepalingen die ertoe strekken dat de vve in bepaalde gevallen op grond van de wet bevoegd is te besluiten tot aansluiting op een warmtenet. Met dit amendement is beoogd om vve’s ‘doorzettingsmacht’ te geven, ook als dat werkzaamheden in de privédelen met zich meebrengt.[14] Ik zal dit amendement hierna aanduiden als ‘de WCW-regeling’.

Een laatste ontwikkeling betreft het in voorbereiding zijnde wetsvoorstel implementatie EPBD IV. Hiermee wordt voorgesteld dat individuele appartementseigenaars niet langer toestemming nodig zullen hebben om voor eigen gebruik een laadpunt te installeren voor een elektrisch voertuig. Dit wetsvoorstel strekt ertoe dat appartementseigenaars bevoegd zouden worden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke gedeelten (bijvoorbeeld door het trekken van

---

lid, BW). Uit jurisprudentie volgt echter dat deze mogelijkheid sterk is ingeperkt (HR, 24 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:286 (Sint Martinuskerk-arrest)).

[10] Artikel 5:139, derde lid, BW.

[11] M. van der Vleuten en I. de Jong, 'IIA - Een verbeterde regeling voor appartementsrechten - Ontwerpvoorstel', in: L. Verstappen en F. Vonck (Red.), *Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst'*, Den Haag: SDU, 2020; M. van Drunen en C. Vos, ‘Goederenrechtelijke structurering van duurzame energievoorzieningen voor gebouwen gesplitst in appartementsrechten, WPNR 7511, p.605. Zie ook: A. Meijering et al., *Verduurzaming en de rol van de splitsingakte*, 15 juli 2025, Berenschot: Utrecht, p 16-19.

[12] https://www.internetconsultatie.nl/besluitvorming/b1

[13] Zoals toegelicht in paragraaf 2.1.2.1 van de consultatieversie van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars (https://www.internetconsultatie.nl/besluitvorming/b1).

[14] Kamerstukken 2024/25, 36 576, nr. 70.

een kabel door de gemeenschappelijke parkeergarage) zonder dat hiervoor toestemming van een orgaan van de vve nodig is. Op grond van de splitsingsakte is een dergelijke toestemming momenteel doorgaans wel vereist.

5. Discussie en conclusie

Bij de totstandkoming van de WCW-regeling heeft de Afdeling advisering van de Raad van State (hierna: de Afdeling) opgemerkt dat het gecompliceerd is “om verhoudingen en bevoegdheden die uit het privaatrecht volgen te wijzigen om daarmee publieke doelen na te streven”.[15] De Afdeling plaatste een kritische noot bij de constatering dat met de WCW-regeling werd gepoogd de privaatrechtelijke verhoudingen dienstbaar te maken aan een publiek belang.[16]

In het verlengde van deze opmerkingen kan breder de vraag worden gesteld wanneer het passend is dat de wetgever onderlinge privaatrechtelijke verhoudingen wijzigt ten behoeve van publiekrechtelijke doelen. Ik zal eerst de notitie nuanceren dat de hier behandelde wetgeving enkel gericht is op publieke doelen. Daarna zal ik aangeven wanneer wijziging van het privaatrecht in het licht van publieke doelen juist aangewezen kan zijn.

5.1 Enkel publieke doelen?

Bij de verschillende (voorgestelde) wetswijzigingen lijkt de legitimering van de inperking van de contractsvrijheid inderdaad gelegen in het het publieke belang van het tegengaan van broeikasgasemissies. De voorgestelde wetswijzigingen lijken echter eveneens als doel te hebben om de belangen van appartementseigenaars te bevorderen. Zo is het wetsvoorstel implementatie EPBD IV in het belang van de appartementseigenaar die een laadpunt voor zijn auto wenst te realiseren, maar wordt geconfronteerd met een vve die hier geen toestemming voor wenst te verlenen. Naast het belang van het reduceren van broeikasgasemissies dient een dergelijke regeling dus ook zeer direct het belang van een appartementseigenaar die een elektrische auto wenst te kunnen laden bij zijn woning.

Het wijzigen van het appartementsrecht kan dus ook dienen ter bescherming van de belangen van individuele appartementseigenaars, indien de wetgever zou menen dat deze appartementseigenaars binnen de kaders van het bestaande appartementsrecht onvoldoende hun eigen belangen zouden kunnen verwezenlijken. In zo een geval zou een inperking van de contractvrijheid gerechtvaardigd kunnen zijn.

Een dergelijke rechtvaardiging van ingrijpen in de contractsvrijheid in het appartementsrecht is niet geheel onvergelijkbaar met de wijze waarop de wetgever de contractsvrijheid ten aanzien van bijvoorbeeld de huur van woonruimte, door

[15] Voorlichting Raad van State, vastgesteld op 5 juni 2025, W19.25.00127/IV, p.1-2.
[16] Voorlichting Raad van State, vastgesteld op 5 juni 2025, W19.25.00127/IV, p. 9.

dwingende regels te stellen over huur- en huurprijsbescherming, in het belang van huurders heeft beperkt.

5.2 Privaatrecht zonder publiekrecht

Voor zover de wetgever publiekrechtelijke doelen wenst te verwezenlijken, ligt het in de rede om in de eerste plaats wijziging van publiekrechtelijke regelgeving te onderzoeken. Indien publiekrechtelijke regelgeving onvoldoende is om de noodzakelijke doelen te bereiken, dan kan wijziging van het privaatrecht als mogelijkheid naar voren komen.

Het is voorstelbaar dat wijziging van privaatrechtelijke regels wordt verbonden aan nadere publiekrechtelijke regels. Voor de WCW-regeling geldt dat, mede in het licht van de eerder aangehaalde opmerkingen van de Raad van state, de bevoegdheid om te besluiten over te gaan op een warmtenet afhankelijk is geworden van een gemeentelijke besluit dat de wijk waar het gebouw in is gelegen van het gas afgaat.[17] Hiermee kwam, aldus de indieners, “het publiekrechtelijke instrumentarium van de Wgiw meer naar de voorgrond ten aanzien van het bereiken van de publieke doelstellingen.”[18] Hierbij is ook relevant dat bij een dergelijk gemeentelijk besluit ook moet wordt getoetst op de betaalbaarheid van een alternatieve warmtebron.

Het is echter de vraag of het verbinden van privaatrechtelijke regels aan de inzet van publiekrechtelijke regels in algemene zin de voorkeur geniet. Het middels wijziging van het privaatrecht in staat stellen van vve’s of appartementseigenaars om vrijwillig over te gaan op verduurzaming, zonder dat dit hoeft samen te gaan met publiekrechtelijke verplichtingen kan ook worden gezien als het verstevigen van het vermogen van appartementseigenaars en VvE’s om zelf over te gaan op verduurzaming. Dergelijke wetgeving kan juist het vermogen van de samenleving (in dit geval: VvE’s) versterken om zelf initiatieven te ontplooien die maatschappelijke problemen adresseren. Een dergelijke situatie kan hierom juist de voorkeur genieten.

6. Reflectie

In het voorgaande is geschetst voor welke vragen en overwegingen de wetgever wordt geplaatst bij het bevorderen van de verduurzaming van de gebouwde omgeving middels wijzigingen in het appartementsrecht. Het algemene beeld lijkt hierbij te zijn dat de wetgever voor specifieke innovaties (zoals warmtenetten of laadpunten) aanleiding ziet te komen tot een specifieke regeling. Het voorstel om de benodigde meerderheid voor verduurzaming te verlagen is op zichzelf breder van aard, in die zin dat het niet ziet op een specifieke technische innovaties, maar is eveneens wel beperkt, in die zin dat het enkel gaat om verduurzaming.[19] De kans is

[17] Kamerstukken II 2024/25, 36 576, nr. 70, p. 7.
[18] Kamerstukken II 2024/25, 36 576, nr. 70, p. 12.
[19] Blijkens de memorie van toelichting wordt er overigens wel geanticipeerd op mogelijke, nog onbekende vormen van verduurzaming die nodig zijn, anders dan het tegengaan van klimaatverandering (zie: consultatieversie memorie van toelichting Wetsvoorstel versnelling

hierom aanwezig dat wanneer zich in de toekomst nieuwe veranderingen nodig zijn in de gebouwde omgeving, dit opnieuw zal leiden tot de noodzaak om te komen tot wijzigingen in het appartementsrecht.

In de wetenschap is de aanbeveling gedaan om het makkelijker te maken om te komen tot wijziging van de splitsingsakte.[20] Dit zou ertoe leiden dat VvE's gemakkelijker wijzingen kunnen aanbrengen in de onderlingen verhoudingen, bijvoorbeeld om fysieke innovaties te faciliteren. Momenteel wordt door de Minister van Volkshuisvesting, samen met de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid, onderzocht "of het wenselijk is het wijzigen van de splitsingsakte te vereenvoudigen en op welke wijze dit zou kunnen".[21]

In dit verband is het ook relevant dat met het in consultatie gebracht wetsvoorstel wetsvoorstel versnelling verduurzaming en onderhoud vve's ook wordt voorzien in een regeling om een recht van opstal te kunnen vestigen op een (gedeelte van) een VvE-gebouw. Alhoewel de aanleiding hiervan in verduurzaming is gelegen, wordt de mogelijkheid hiertoe niet tot verduurzamingsmaatregelen beperkt, maar algemeen geregeld, om zo "het appartementsrecht een toekomstbestendiger karakter te geven en VvE's van een instrument te voorzien om ook andere uitdagingen het hoofd te bieden".[22]

Het blijft echter de vraag hoe de wetgever heeft te anticiperen op nog onbekende disruptieve veranderingen, die noodzaak bieden tot het aanbrengen van veranderingen in of aan VvE-gebouwen. Vooral wanneer wetgeving heeft te leiden tot een nieuwe balans in de machtsverhoudingen tussen appartementseigenaars die iets wel willen en die dat niet willen. Het onderbouwen van dergelijke wetgeving in het licht van nut en noodzaak en het in kaart brengen (en met flankerend beleid waar nodig verzachten) van de gevolgen van die wetgeving voor individuele appartementeigenaars en VvE's kent bij de *unknown unknowns* immers zo zijn eigen uitdagingen.

Stellingen

- De wetgever moet terughoudend zijn met het dienstbaar maken van de privaatrechtelijke verhoudingen ter behartiging van publieke doelen.
- Een nut en noodzaak-benadering van wijzigingen in het appartementsrecht leidt tot spanning met de mate waarin het appartementsrecht kan voorzien in nog onbekende transities.

verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars, p. 43, https://www.internetconsultatie.nl/besluitvorming/b1.).

[20] C.N. Siewers, 'Conclusie en aanbevelingen', in: *Balans in het appartementsrecht: wijzigen van de splitsingsakte vereenvoudigd*, Deventer: Wolters Kluwer 2022.

[21] Kamerstukken II 2025/2026, 30 196, nr. 855, p. 3.

[22] Consultatieversie memorie van toelichting Wetsvoorstel versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars, p. 23, https://www.internetconsultatie.nl/besluitvorming/b1.