

MEMO: VvE's aansluiten op een warmtenet

Aan: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Van: Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland

Datum: 8 april 2026

Onderwerp: VvE's aansluiten op een warmtenet → Met succes van Aanbod tot Aansluiting

De problematiek en het begin van de oplossing

De planning is dat op 1 januari 2027 de Wet collectieve warmte (Wcw) volledig in werking is getreden.¹ Een doel van de Wet collectieve Warmte (Wcw) is de groei van collectieve warmtenetten in de gebouwde omgeving.² In 2024 waren ongeveer 600.000 woningen aangesloten op een warmtenet. In het Klimaatakkoord was voor 2030 een toename van 500.000 aansluitingen voorzien en in 2050 zouden ongeveer 2,6 miljoen woningen aangesloten kunnen (of moeten) zijn op een warmtenet.³

Appartementengebouwen zijn een wezenlijk onderdeel van de gebouwde omgeving. Op 1 januari 2024 bestonden in Nederland bijna 147.000 Verenigingen van Eigenaars (VvE's) met daarin ruim 1.500.000 woningen.⁴ Dat betekent dat ongeveer **1 op de 5 woningen in Nederland tot een VvE behoort**. Ongeveer 78% van deze woningen wordt verwarmd met aardgas doormiddel van individuele- of collectieve CV-ketels.⁵

Kortom, er zullen dus enorm veel woningen die tot een VvE behoren aangesloten moeten worden op een warmtenet. De Wcw omvat een set van regels (in wezen een te volgen procedure) waarin staat hoe Warmtebedrijven een aanbod moeten doen aan VvE's tot aansluiting op een Warmtenet. Het correct doorlopen van de volledige procedure, dus van Aanbod tot en met Aansluiting, is complex en vraagt veel kennis en inzet van warmtebedrijven, VvE's en appartementseigenaren.

Als de procedure niet goed wordt doorlopen is de kans groot dat VvE's niet tijdig en adequaat kunnen reageren. Dit zal behoorlijke vervolproblemen veroorzaken:

- VvE's lopen vast in de procedure en blijven afhankelijk van aardgas onder reëel alternatief.
- Warmtebedrijven zullen weinig aanvragen van VvE's ontvangen.
- Stilzwijgende aanvragen kunnen niet worden omgezet in daadwerkelijke aansluitingen.
- Individuele appartementseigenaren kunnen niet aansluiten terwijl ze dat wel willen.
- Warmtenetten zijn minder (of niet) rendabel waardoor de uitrol wordt bedreigd.
- Op de beoogde datum waarop het gas wordt afgesloten in de wijk zijn veel VvE's nog steeds afhankelijk van aardgas.

¹ Kamerstukken II, 2025-2026, 36576, nr. 119 (Kamerbrief d.d. 10 februari 2026)

² Kamerstukken II, 2023-2024, 36576, nr. 3, p. 5 (memorie van toelichting Wcw)

³ Zie ook de brief van de Minister van Klimaat en Groene Groei van 7 oktober 2024, KGG / 87666542

⁴ CBS Tabellenset, 17-12-2025, 'Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2024', tabel 1

⁵ CBS Tabellenset, 17-12-2025, 'Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren 2024', tabel 3

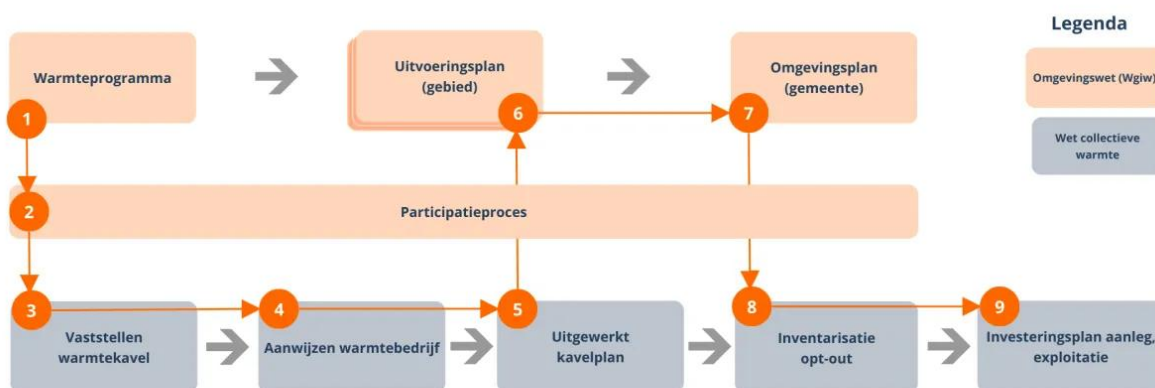
Kortom, het is van groot belang dat de procedure van Aanbod tot Aansluiting correct wordt doorlopen. Standaardisering in de vorm van de ontwikkeling van een toolkit met stroomschema's, modelcontracten en toelichting kan daar een grote bijdrage aan leveren.

De VvE krijgt een aanbod van het Warmtebedrijf → de wettelijke regeling samengevat

Artikel 2.25 Wcw regelt welke informatie een Warmtebedrijf aan een VvE moet verstrekken bij een aanbod tot aansluiten op een warmtenet. In artikel 2.26 en 2.27 van het Warmtebesluit wordt dit nader uitgewerkt. In deze regeling is onder meer verwerkt dat het aanbod rekening moet houden met de fysieke eigenschappen van het gebouw en de wijze van warmtelevering als het gebouw meerdere individuele verbruikers omvat.

Artikel 2.26 t/m 2.28 Wcw stelt aanvullende regels over de aanbodprocedure als het gebouw zich bevindt binnen een Warmtekavel. Dit verdient toelichting. De Wcw staat niet op zich maar moet in samenhang met de wijkgerichte aanpak en daarmee met de Wet gemeentelijke instrumenten Warmtetransitie (Wgiw) worden gezien. Die samenhang wordt in onderstaand schema weergegeven.⁶

Gemeentelijk planproces in de warmtetransitie



Sterk samengevat stelt de gemeente op grond van de Wgiw (Omgevingswet) een Warmteprogramma vast op basis waarvan een warmtekavel wordt vastgesteld. In de betreffende wijk wordt op een bepaald moment geen aardgas meer gebruikt voor de verwarming van gebouwen. Het aangewezen Warmtebedrijf is dan verplicht om de gebouweigenaren een aanbod tot aansluiten te doen zoals bedoeld in artikel 2.26 Wcw (stap 8 in bovenstaand schema).

De VvE zal - net als gebouweigenaren - moeten besluiten of het appartementengebouw zal worden aangesloten op het warmtenet danwel dat een aardgasvrij alternatief wordt gerealiseerd. Voor VvE's betekent dit een uitdaging, omdat de vergadering van eigenaars een besluit moet nemen over het aanbod. Sterk samengevat is voor een besluit tot aansluiting op een Warmtenet meestal een minimale opkomst (quorumvereiste) en een zogenoemde gekwalificeerde meerderheid vereist. Daarnaast is het op basis van de huidige regelgeving de vraag of een VvE

⁶ Kamerstukken II, 2023/24, 36576, nr. 3, p. 25 (memorie van toelichting Wcw)

bevoegd is om over alle aspecten te beslissen. Immers, bepaalde aspecten kunnen in de bevoegdheidssfeer van individuele eigenaren of de gemeenschap van eigenaren liggen.

Kortom, het is ingewikkeld voor VvE's om adequaat te reageren op een aanbod van een Warmtebedrijf. De wetgever heeft dit probleem onderkend. Hoofdstuk 8 Wcw regelt in essentie dat de VvE bevoegd is om namens al haar leden een aansluitovereenkomst met een aangewezen Warmtebedrijf te sluiten of (zelf) op andere wijze in collectieve warmte te voorzien wanneer de vergadering van eigenaars daartoe besluit. Let wel, deze bevoegdheid geldt alleen als het appartementengebouw in een wijk ligt die door de gemeente is aangewezen in de zin van de Wgiw. Dit zijn dus wijken waar – zo is het dan de bedoeling – binnen 8 jaar geen gas meer is.

De door de Wcw aan VvE's toegekende bevoegdheid is niet absoluut. Als de VvE een aanbod van een Warmtebedrijf ontvangt, dan hebben de VvE-leden een termijn van 2 maanden om aan de VvE en het warmtebedrijf kenbaar te maken geen aansluitovereenkomst te willen. Als het technisch en financieel realistisch is dat de betreffende eigenaren geen aansluiting krijgen, dan worden zij niet gebonden aan een aansluitovereenkomst. De beoordeling ligt in eerste instantie bij het Warmtebedrijf (zie artikel 8.1 en 8.2 Wcw).

De kosten en schulden die voortvloeien uit aansluitovereenkomsten worden verdeeld over de appartementseigenaren namens wie de VvE de overeenkomsten heeft gesloten. De betreffende eigenaren dragen ieder een gelijk deel van de kosten, tenzij in het splitsingsreglement een andere verdeling is bepaald (artikel 8.3 Wcw). Voorts zijn de leden van de VvE verplicht om in brede zin mee te werken aan de uitvoering van de werkzaamheden (artikel 8.4 Wcw).

Dat de Wcw regelt dat de VvE in beginsel bevoegd is om een besluit te nemen over aansluiting op een collectieve warmtevoorziening ingeval het appartementengebouw binnen een warmtekavel ligt, geeft VvE's een betere basis om adequaat te kunnen reageren op het feit dat op termijn geen gas beschikbaar is voor de verwarming van het appartementengebouw. Punt van aandacht blijft dat de besluitvorming onnodig moeizaam kan verlopen door quorumvereisten en de vaak benodigde gekwalificeerde meerderheid. Dit knelpunt wordt momenteel in het kader van de *VvE-Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen* behandeld.⁷

Als de VvE niet binnen de gestelde termijn reageert op het aanbod van het Warmtebedrijf heeft de VvE het aanbod van rechtswege stilzwijgend aanvaard (artikel 2.26 lid 3 Wcw). Dat een stilzwijgende aanvaarding waarschijnlijk niet eenvoudig tot succesvolle aansluiting zal leiden behoeft geen toelichting.

Van een goed Aanbod tot succesvolle Aansluiting

Zoals uit het voorgaande volgt is ten opzichte van grondgebonden woningen extra aandacht vereist voor een aanbod aan een VvE tot aansluiting op een Warmtenet.⁸ Als een Warmtebedrijf

⁷ Voor een meer uitgebreide beschouwing over besluitvorming zie: R. Brinkhuijsen e.a., *Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst' Het ontwerp wetsvoorstel appartementsrechten*, Den Haag: Sdu 2020, hoofdstuk IV.

⁸ Enkele punten waar extra aandacht aan moet worden besteed zijn:

- Worden het individuele aansluitingen of wordt het een centrale aansluiting
- Wat is het feitelijke aansluitplan (tracé van leidingen, installaties, voorzieningen)
- Welke bouwkundige voorzieningen zijn vereist en op welke plek.
- Demarcatie (onderhoud en eigendom → recht van opstal is vaak niet mogelijk)
- Zij er aanvullende juridische voorzieningen nodig (bijvoorbeeld bij een in pandig leidingstelsel)
- De (on)mogelijkheden voor een opt-out voor individuele appartementseigenaren.

dit nalaat, dan is de kans groot dat het niet (tijdig) lukt om tot een correct en uitvoerbaar aansluitplan te komen, laat staan dat de VvE daar adequaat op kan reageren.

Het gevolg: veel VvE's worden niet aangesloten op een warmtenet. Dit kan worden tegengegaan door de betrokken partijen, met name de Warmtebedrijven en de VvE's te helpen door:

- Een standaard te ontwikkelen voor de procedure van Aanbod tot Aansluiting
- De kennis daarover (door middel van opleidingen) breed te verspreiden, en
- De kennis via bestaande platformen laagdrempelig bereikbaar te maken.

Concreet kan dit worden vormgegeven door een toolkit te ontwikkelen waarin:

- de wettelijke procedures van de Wcw onder meer in stroomschema's worden uitgelegd
- de eigenschappen van een VvE en de besluitvormingsprocedures van een VvE onder meer in stroomschema's worden uitgelegd.
- Per stap in de procedure een model wordt ontwikkeld. Dat kan in ieder geval een brief, een contract of de formulering van een vergaderbesluit zijn.
- Ieder model dient van een toelichting voorzien te zijn.

De kennis (de inhoud van de toolkit) kan worden verspreid door de daartoe geëigende organisaties en kan beschikbaar worden gemaakt op verschillende websites.

Conclusie en advies

De uitvoering van de Wcw voor wat betreft het aansluiten van VvE's op warmtenetten vraagt kennis van de betrokken partijen en een standaard waar zij gebruik van kunnen maken. De ontwikkeling van een toolkit en verspreiding van de daarin verwerkte kennis en modellen is daartoe een effectief en efficiënt middel. De ontwikkeling van een goed bruikbare en gedragen toolkit komt het best tot stand als de betrokken partijen (Warmtebedrijven, VvE's en overheid) samen optrekken in een werkgroep, waarna de daartoe geëigende organisaties deze kennis kunnen verspreiden en op hun platform beschikbaar kunnen stellen. WMANL is gelet op de expertise binnen de werkgroep bereid om hierin een ondersteunende rol te spelen.

Contactpersonen bij WMANL: Tom Gilsing en Kees Oomen

-
- Aandacht voor het tijdsplan (voldoende tijd voor besluitvorming vergadering van eigenaars