

Datum 17 september 2026
e-mail wetgeving.rvdr@rechtspraak.nl

cc de Staatssecretaris van Justitie en Veiligheid
onderwerp Advies Wetsvoorstel verduurzaming en onderhoud Vereniging van Eigenaars

Geachte mevrouw Boekholt-O'Sullivan,

Bij bericht van 7 juli 2026, verzocht u de Raad voor de rechtspraak (hierna: de 'Raad') advies uit te brengen inzake het Wetsvoorstel verduurzaming en onderhoud Vereniging van Eigenaars (hierna: het 'Wetsvoorstel').

HET WETSVOORSTEL

Het Wetsvoorstel beoogt belemmeringen voor verduurzaming, onderhoud en de financiering daarvan weg te nemen door de besluitvorming binnen Verenigingen van Eigenaars (hierna: 'VvE's') te vereenvoudigen. Hiertoe worden nadere eisen ten aanzien van het onderhoudsplan voorgesteld. Dit is noodzakelijk om besluitvorming ten aanzien van de gemeenschappelijke delen van een gebouw eenvoudiger tot stand te laten komen, en ervoor te zorgen dat eenvoudiger tot verduurzaming en onderhoud kan worden overgegaan. Op dit moment blijft het verduurzamen en onderhouden van gebouwen in beheer van een VvE namelijk achter vergeleken met andere gebouwen.^{1/2/3}

In het Wetsvoorstel wordt ten aanzien van de besluitvorming binnen een VvE voorgesteld om het nemen van besluiten over verduurzaming, onderhoud en de financiering daarvan nog enkel mogelijk te maken met een meerderheid van meer dan 50% van de stemmen, ook wel een 'volstreekte meerderheid' van stemmen genoemd. Dit betekent dat niet langer in de statuten van de VvE een

¹ NHG, 'Analyse Verduurzaming koopwoningen', www.nhg.nl, 24 mei 2022; Arends, Heijna en Vlieland, 'Verduurzaming koopwoning blijft achter bij lage inkomens en appartementen', *ESB* 2022, afl. 4809S, p. 84. Dit zijn relatieve percentages en geeft het aandeel van leningen met energiebesparende maatregelen aan t.o.v. het totaal aan leningen op een bepaald type woningen.

² C. de Groot en S. Groot, 'Eigenaren koopappartement lopen stevig achter met verduurzaming', www.rabobank.nl, 15 oktober 2025.

³ E. Hilhorst e.a., *Drijfveren en barrières van leden VvE's bij verduurzamingsopgave* (Rapport I&O Research), Amsterdam: I&O Research 2023, p. 11.

datum 17 september 2026
pagina 2 / 5

gekwalficeerde meerderheid van stemmen voorgeschreven kan worden voor deze besluitvorming (bijvoorbeeld 2/3 van de stemmen). Hierdoor moet het eenvoudiger worden om verduurzaming en onderhoud van gemeenschappelijke delen van een gebouw binnen een VvE door te voeren.

In het Wetsvoorstel wordt verder voorgesteld de minimale termijn van het 'meerjarenonderhoudsplan' te verlengen van tien naar dertig jaar. Door deze termijn te verlengen wordt beoogd dat een VvE eerder zal beginnen met sparen voor omvangrijke werkzaamheden, waardoor de kosten gelijkmatiger worden verdeeld over de tijd. Daarnaast wordt voorgesteld om te bepalen dat bij het opstellen van een onderhoudsplan aandacht moet worden besteed aan verduurzaming. Deze voorgestelde wijzigingen hebben tot doel om VvE's beter in staat te stellen over te gaan tot de verduurzaming van gebouwen die in hun beheer zijn, en het uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud.

Daarnaast wordt in het Wetsvoorstel voorgesteld om het wettelijk mogelijk te maken een recht van opstal te vestigen op onroerende zaken die betrokken zijn in de splitsing in appartementsrechten, en die hierom in beheer zijn van een VvE. Met het vestigen van een opstalrecht kan onbedoelde of ongewenste eigendomsoverdracht door natrekking worden voorkomen, die kan ontstaan wanneer voorzieningen of installaties worden aangebracht, bijvoorbeeld in het kader van verduurzaming.

Na overleg met de gerechten, adviseert de Raad als volgt.⁴

ADVIES

De Raad heeft de volgende opmerkingen.

Vestiging van een recht van opstal

In het Wetsvoorstel wordt de mogelijkheid tot vestiging van een recht van opstal bij VvE's voorgesteld. Het Wetsvoorstel heeft tot doel om het voor VvE's beter mogelijk

⁴ De Raad voor de rechtspraak heeft op grond van artikel 95 van de Wet op de rechterlijke organisatie een wettelijke adviestaak met betrekking tot nieuwe wets- en beleidsvoorstellen die gevolgen hebben voor de rechtspraak. De adviezen worden vastgesteld na overleg met de gerechten. De Raad voor de rechtspraak is een adviescollege in de zin van artikel 79 en 80 van de Grondwet. Bij het opstellen van zijn adviezen beoordeelt de Raad de voorgenomen wet- en regelgeving in het bijzonder op de gevolgen voor de organisatie en de werklast van de gerechten en op de (praktische) toepasbaarheid en uitvoerbaarheid. Rechteren zijn bij de behandeling van individuele zaken niet gebonden aan de inhoud van de wetgevingsadviezen van de Raad voor de rechtspraak.

datum 17 september 2026
pagina 3 / 5

te maken om voorzieningen aan te brengen zoals zonnepanelen en warmtepompen. Daarbij geldt dan, behalve voor zover het 'toekomstige werken' betreft, het uitgangspunt van instemming door onder meer alle appartementseigenaren en de beperkt gerechtigden op een appartementsrecht (o.a. banken/hypotheekverstrekkers).

De Raad constateert, voor zover het een opstalrecht betreft, dat met het Wetsvoorstel een nieuwe mogelijkheid tot een gang naar de rechter wordt gecreëerd. Indien de VvE niet voldoet aan de vereisten voor vestiging van een opstalrecht, kan een vervangende machtiging van de kantonrechter worden gevraagd (verwezen wordt naar het voorgestelde artikel 5:117, achtste lid, BW). De Raad merkt op dat nu de instemming van alle appartementseigenaren en beperkt gerechtigden vereist is, die rechtsgang naar verwachting (relatief) veel gebruikt zal gaan worden.

Door de verschuiving van de machtsbalans binnen de VvE zal dit Wetsvoorstel naar de inschatting van de Raad leiden tot meer gerechtelijke procedures (verzoeken om vervangende machtiging (artikel 5:117, achtste lid, BW)).

Besluitvorming

Het voorgestelde artikel 5:127, eerste lid, BW luidt als volgt:
'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 tweede volzin geldt niet voor besluiten over onderhouds- en herstelwerkzaamheden, verduurzaming of de financiering daarvan. Deze worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.'

Als gevolg van het Wetsvoorstel wordt het voortaan dus mogelijk om besluiten over verduurzaming, onderhoud en de financiering daarvan plaats te laten vinden met een volstreekte meerderheid (meer dan 50% van de stemmen). Dit om het eenvoudiger te maken om besluiten over verduurzaming en onderhoud te nemen. De Raad merkt op dat dit betekent dat besluiten over investeringen in verduurzaming en onderhoud ook genomen kunnen worden als het draagvlak daarvoor binnen de VvE beperkt is. Een te voorzien effect daarvan is volgens de Raad dat VvE-besluiten over verduurzaming, onderhoud en de financiering daarvan – bijvoorbeeld besluiten over omvangrijke investeringen in verduurzaming – spoediger zullen leiden tot juridische procedures (met als inzet vernietiging van het VvE-besluit of het vaststellen van de nietigheid van dat besluit). De Raad stelt vast

dat dit te verwachten effect ook isesignaleerd in het rapport Regeldrukeffecten, paragraaf 4.2 ('Verschuiving van onenigheid ná de vergadering').

WERKLAST

De Raad verwacht gevolgen voor de werklust van de Rechtspraak. De Raad verwacht zowel een toename in het aantal zaken als een toename van de behandelduur van deze zaken. De extra werklust is structureel voorzien op circa € 613.000,- per jaar. Hieronder volgt een toelichting van de belangrijkste wijzigingen die zorgen voor de verzwaring van de werklust.

Zoals hiervoor reeds beschreven grijpt het Wetsvoorstel sterk in op de regels omtrent de besluitvorming binnen de VvE. De besluiten met betrekking tot onderhoud, verduurzaming en de financiering daarvan kunnen leiden tot grote (financiële) belangentegenstellingen. Verwacht wordt dat vaker een verzoek wordt gedaan tot vernietiging van een genomen besluit. Daarnaast zijn de keuzes over voorzieningen voor verduurzaming verbonden aan technische opties en calculaties. De aannames zijn complex, ook omdat investeringen en opbrengsten over een langere periode tijd berekend moeten worden. Aannemelijk is dat in veel van deze procedures inschakeling van een externe deskundige noodzakelijk is. Dat levert een processuele complicatie. Zaken zullen meer tijd kosten doordat omvangrijke technische en/of financiële rapportages moeten worden beoordeeld. Dit heeft aanhoudingen van procedures en wellicht meer mondelinge behandelingen tot gevolg. De procesdossiers worden daardoor omvangrijker en (juridisch) complexer.

Totale werklustconsequenties (afgeronde bedragen)

	Jaar 1	Jaar 2	Structureel
Mutatie als gevolg van aantallen	€ 127.000	€ 127.000	€ 127.000
Mutatie als gevolg van prijseffecten	€ 485.000	€ 486.000	€ 486.000
Totale effect Wetsvoorstel	€ 612.000	€ 613.000	€ 613.000

datum 17 september 2026
pagina 5 / 5

CONCLUSIE

De Raad voor de rechtspraak heeft geen zwaarwegende bezwaren tegen het Wetsvoorstel, maar geeft in overweging om het Wetsvoorstel op de in dit advies genoemde onderdelen te verduidelijken en/of aan te passen.

TOT SLOT

Indien na het uitbrengen van dit advies het Wetsvoorstel op belangrijke onderdelen wordt gewijzigd of indien uit nadere uitvoeringsregelgeving belangrijke werklastgevolgen voortvloeien, dan wordt de Raad graag in de gelegenheid gesteld daarover aanvullend te adviseren. Met het oog op de voorbereiding van de gerechten op de invoering van het Wetsvoorstel, stelt de Raad er prijs op als hij geïnformeerd wordt over de indiening van het Wetsvoorstel bij de Tweede en de Eerste Kamer en de plaatsing van de definitieve wetstekst in het *Staatsblad*. Ook eventuele nadere regelgeving volgend op dit Wetsvoorstel met gevolgen voor de rechtspleging valt binnen het adviesrecht van de Raad.

Voor zover van toepassing, ontvangt de Raad graag een adviesaanvraag voor deze nadere regelgeving.

Hoogachtend,

mr. S. Sicking-Sluis
Lid Raad voor de rechtspraak