‘Habe nichts’ bij verduurzaming

*Mr.dr. M.C.E. van der Vleuten, mr.dr. C.N. Siewers en mr. Y. Hasnaoui**

1 Inleiding

De transitie naar duurzame energie is een van de grootste maatschappelijke uitdagingen van deze eeuw. In Nederland zijn ruim 1,4 miljoen woningen onderdeel van een vereniging van eigenaars (VvE).[1] De collectieve besluitvorming binnen deze VvE’s heeft grote invloed op de verduurzaming van een aanzienlijk deel van de Nederlandse woningvoorraad.[2] Nu de roep om verduurzaming van appartementencomplexen groter wordt, neemt ook het aantal geschillen toe. De dynamiek van gezamenlijke besluiten over omvangrijke investeringen in collectieve voorzieningen, zoals in isolatie of zonnepanelen, botst echter vaak met de individuele belangen en financiële mogelijkheden van appartementseigenaren.

In dit artikel geven we een toelichting op de achtergrond en het juridische kader van het appartementsrecht bij verduurzaming. Dit kader geeft onder meer aanleiding tot de spanning tussen de bindende collectieve besluitvorming over verduurzaming en de individuele financiële draagkracht van eigenaren. Daarnaast volgen een analyse van recente jurisprudentie, een vergelijking met een in de volkshuisvesting veelgebruikt afwegingsmodel (het DrieKamerModel, ontwikkeld door Ortec Finance)[3] en het proces voor incasso. Tot slot vatten we enkele argumenten samen in een toetsingskader om de rechter handvatten te bieden bij de beoordeling van VvE-besluiten, vooral wanneer een eigenaar zich verzet tegen een verduurzamingsbesluit op financiële gronden.

2 Achtergrond en wettelijk kader voor besluitvorming binnen de VvE

2.1 Inleiding

Het appartementsrecht is juridisch met name geregeld in de splitsingsakte en het bijbehorende splitsingsreglement. Deze documenten bepalen de rechten en plichten en vormen de basis van de spelregels tussen de eigenaren, de leden van de VvE. De besluiten van de VvE-vergadering moeten in overeenstemming zijn met de splitsingsakte en het splitsingsreglement. Een kenmerkende eigenschap van het appartementsrecht is dat de appartementseigenaren in de algemene ledenvergadering (ALV) van de VvE op democratische wijze besluiten nemen over het beheer van de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde delen van het gesplitste gebouw.[4] Daarnaast is een VvE, als rechtspersoon, gebonden aan de beginselen van redelijkheid en billijkheid (art. 2:8 en 5:124 lid 2 BW). Deze beginselen vormen de juridische maatstaf voor de rechterlijke toetsing van VvE-besluiten.

Het wettelijke uitgangspunt hierbij is dat besluiten genomen worden met een volstrekte meerderheid van stemmen, aldus art. 5:127 lid 1 BW. Dit artikellid maakt het ook mogelijk om voor alle of bepaalde besluiten een ander stemvereiste vast te stellen in de statuten van de VvE. In de praktijk wordt vaak gebruik gemaakt van modelreglementen waarin voor veel besluiten een meerderheid van twee derde of drie vierde van het aanwezige aantal stemmen vereist is, uitgebracht in een vergadering waar minimaal twee derde van het totaal aantal uit te brengen stemmen vertegenwoordigd is.[5]

Wanneer een besluit genomen wordt door de ALV van de VvE zijn alle eigenaren aan dat besluit gebonden, ook wanneer zij daar niet mee ingestemd hebben. Zij moeten ook meebetalen in de kosten van het uitvoeren van dat besluit. In beginsel betaalt iedere eigenaar op grond van art. 5:113 lid 2 BW een gelijk deel van die kosten, maar ook hier wordt in de praktijk vaak van afgeweken door de kostenverdeling te koppelen aan ieders aandeel in de splitsingsgemeenschap in de zin van art. 5:113 lid 1 BW. Dat aandeel wordt op zijn beurt in de praktijk vaak weer gekoppeld aan de vloeroppervlakte van het

* Mr. dr. M.C.E. van der Vleuten is zelfstandig juridisch adviseur te Zeist. Mr. dr. C.N. Siewers is wetenschappelijk adviseur bij De Advocaten van Van Riet te Utrecht. Mr. Y. Hasnaoui is promovendus bij de Rijksuniversiteit Groningen.
Alle drie zijn lid van de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL).

1 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Verduurzaming vve’s, www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/verduurzaming-vves, geopend op 1 september 2025.

2 Kamerstukken II 2022/23, 30196, nr. 817, blg-1106083, Versnellingsagenda verduurzaming gebouwen in beheer van Verenigingen van Eigenaars (VvE’s).

3 De auteurs hebben geen belang in dit model. Voor meer informatie zie www.platform31.nl/artikelen/de-toepassing-van-het-driekamermodel/ en www.platform31.nl/artikelen/drie-jaar-werken-met-het-driekamermodel.

4 Zie het samenspel van art. 5:112 lid 1 onder e, 5:125 lid 2, 5:126 lid 1 en 5:127 lid 1 BW.

5 Zie art. 37 lid 5 Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten (MR) 1973, art. 38 lid 5 MR 1983, art. 38 lid 5 MR 1992, art. 52 lid 5 MR 2006 en art. 56 lid 5 MR 2017.

 doi: 10.5553/MvV/157457672026036002004

exclusieve gebruiksrecht van ieder appartementsrecht.[6] Ditzelfde aandeel wordt vaak ook gebruikt om vast te stellen hoeveel stemmen iedere appartementseigenaar in de ALV heeft.[7] Daarmee hebben eigenaren met een groter aandeel in de splitsingsgemeenschap vaak meer zeggenschap bij het nemen van besluiten binnen de VvE, maar betalen zij ook een groter deel van de kosten.

2.2 Democratische besluitvorming

De regel om democratisch besluiten te kunnen nemen, maakt het mogelijk dat de ALV van de VvE besluiten kan nemen zonder dat daarvoor steeds de instemming van iedere eigenaar (unanimiteit) vereist is. Een tegenstemmende eigenaar kan de besluitvorming in de regel niet frustreren door in zijn eentje tegen het besluit te stemmen, waardoor de slagvaardigheid van de VvE vergroot wordt.

Maar democratische besluitvorming brengt ook met zich mee dat de eigenaar die (met minder of meer zwaarwegende redenen) tegen een besluit stemt, alsnog gebonden kan worden aan dat besluit. Het is denkbaar dat de financiële gevolgen van een besluit voor één of een kleine groep eigenaren dusdanig groot zijn, dat zij niet in staat zijn om hun aandeel te betalen in de kosten die gemaakt worden ter uitvoering van het besluit.[8]

Categorieën

Iedere eigenaar maakt een eigen afweging om vóór of tegen een besluit te stemmen. Luijk-van Veldhuizen en Siewers categoriseren eigenaren in een VvE in vier categorieën en stellen dat voor iedere categorie een andere aanpak vereist is.[9]

De eerste categorie zijn degenen die 'wel willen en wel kunnen'. Daarin zitten de eigenaren die bereid zijn om *voorop* te lopen en hun tijd, geld, aandacht en energie willen steken in de verduurzaming van het gebouw.

De tweede categorie is de categorie 'niet willen en wel kunnen'. In deze categorie zijn de eigenaren in te delen die wel de financiële draagkracht hebben om hun aandeel in de voorgestelde maatregelen te betalen. Veelgehoorde argumenten van dit soort eigenaren tegen het investeren zijn dat er onvoldoende direct beschikbare liquide middelen zijn, dat de bank geen hypotheek wil verstrekken of dat de overwaarde bewaard moet blijven voor de kinderen van de eigenaren. Dit zijn persoonlijke redenen die het 'niet willen' maskeren.[10] In deze categorie vallen ook de eigenaren die verhuisplannen hebben en daarom niet willen investeren in het complex. Ook is uit onderzoek gebleken dat oudere eigenaren minder waarde hechten aan verduurzaming.[11]

De derde categorie is de categorie 'wel willen en niet kunnen'. Dit zijn bijvoorbeeld degenen die het initiatief van de voorlopers willen ondersteunen, maar onvoldoende draagkracht hebben om hun aandeel in de voorgestelde maatregelen te kunnen bekostigen. Hierbij mag niet worden vergeten dat de emoties hoog kunnen oplopen bij deze eigenaren. Ook is niet ondenkbaar dat in eerste instantie niet duidelijk is dat er niet betaald kan worden.

Dan rest nog de categorie 'wel kunnen en niet willen'. Dit zijn de eigenaren die niet overtuigd zijn van de voorgestelde maatregelen en in de vergadering tegen het voorstel zullen stemmen. Deze eigenaren hebben andere overwegingen, bijvoorbeeld dat zij het appartement verhuurd hebben en niet willen investeren in het appartementsrecht. Het is niet op voorhand mogelijk om te oordelen dat deze eigenaren onredelijk zijn.

2.3 DrieKamerModel ter inspiratie

Het onderwerp verduurzaming wordt vaak alleen vanuit financieel rendement bezien, in de zin van wat kost het en wat levert het op. In de volkshuisvestingssector wordt een toetsingskader gebruikt dat daarnaast ook maatschappelijke waarden afweegt. Dit model kan volgens ons ter inspiratie dienen voor VvE's. Het toetsingskader is inmiddels al wat ouder, maar bewijst nog steeds zijn diensten. Het heet het DrieKamerModel en is oorspronkelijk ontwikkeld door Ortec Finance.[12] Het doel is te komen tot een transparant en voorspelbaar toetsingskader voor besluitvorming.

Woningcorporaties (die bijna 30% van de Nederlandse woningen bezitten[13]) hebben eveneens te maken met investeringen waarvan het financiële rendement vooraf niet altijd duidelijk is. Het model is bedoeld om zichtbaar te maken welke argumenten zijn gewogen bij het nemen van een investeringsbesluit, vooral wanneer naast financiële motieven ook technische, sociale of juridische overwegingen meespelen.

Het DrieKamerModel is een strategisch sturingsinstrument dat specifiek is ontwikkeld voor woningcorporaties. Het is bedoeld om corporaties te ondersteunen bij transparante besluitvorming en communicatie over hun strategische en financiële keuzes. Het model brengt de geldstromen en verantwoorde-

6 Asser/Bartels & Vonck 5 2025/408.
7 R.F.H. Mertens, Appartementen, Deventer: Kluwer 2006, par. 22.
8 Zie voor een uitgebreide bespreking van deze problematiek Y. Hasnaoui, De verduurzaming van appartementencomplexen vereenvoudigd – of toch niet?, MvV 2025, afl. 10, p. 311-317.
9 A. Luijk-van Veldhuizen & C.N. Siewers, Kleine VvE's, november 2018, te vinden via: www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2020/03/2018-11-01-Raport-kleine-VVEs-VVE-Belang.pdf.
10 Instituut voor Publieke Waarde, Actieonderzoek VvE-vangnet, september 2023.
11 Centraal Bureau voor de Statistiek, Klimaatverandering en energietransitie, 2023, par. 4 'Duurzaam wonen', https://longreads.cbs.nl/klimaatverandering-en-energietransitie-2023/duurzaam-wonen.
12 Zie voor meer toelichting F. Lustenhouwer e.a., Drie jaar werken met het DrieKamerModel, Platform31 2016, www.platform31.nl/artikelen/drie-jaar-werken-met-het-driekamermodel.
13 Zie www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/49/in-2023-meer-wisseling-van-huur-naar-koopwoningen.

lijkheden van de corporatie in drie gescheiden 'kamers' of rollen in kaart:

1. *de Maatschappelijke Kamer:*
   - is verantwoordelijk voor de maatschappelijke taken en de effectieve inzet van het beschikbare maatschappelijke dividend (de 'winst' die wordt gebruikt voor sociale doelen);
   - neemt beslissingen over waar het geld naartoe gaat voor maatschappelijke prestaties, zoals betaalbare huren, leefbaarheid en nieuwbouw van sociale woningen;
2. *de Vastgoedkamer:*
   - is verantwoordelijk voor het efficiënt exploiteren van het aanwezige vastgoed (het bezit);
   - bestaat uit het asset management en de verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van de woningen;
3. *de Vermogenskamer:*
   - is verantwoordelijk voor het behoud van de financiële continuïteit van de corporatie;
   - stuurt op kasstromen, solvabiliteit en het aantrekken van financiering.

Na de afwegingen in deze drie kamers wordt een totaalafweging gemaakt, idealiter vastgelegd in een besluit waaruit de weging tussen de kamers blijkt. Wij gebruiken dit toetsingskader, waarin ook niet-financiële aspecten meewegen, als inspiratiebron voor het toetsingskader aan het eind van dit artikel ten behoeve van een transparantere en billijkere belangenafweging bij VvE-besluiten.

3 Analyse van recente jurisprudentie inzake financiële geschillen in VvE's

3.1 Inleiding: de rechterlijke toetsing van VvE-besluiten

Wanneer een appartementseigenaar het oneens is met een besluit van de VvE-vergadering, kan deze het besluit laten toetsen door de kantonrechter. De kern van het geschil vormt de toetsingsbevoegdheid van de rechter.

Ingevolge art. 2:15 lid 1 onder b BW, van toepassing op VvE-besluiten via art. 5:124 lid 2 BW, kunnen besluiten vernietigbaar zijn wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid die door art. 2:8 BW worden geëist. De standaard toetsingsmaatstaf luidt dat de rechter moet bezien of het besluitvormende orgaan (de vergadering van eigenaars) bij afweging van álle betrokken belangen in redelijkheid en naar billijkheid tot het besluit heeft kúnnen komen – een marginale toetsing.[14] Dit impliceert dat de rechter terughoudendheid past, omdat het orgaan (de VvE) een zekere beleidsvrijheid heeft. Het besluit is niet in strijd met de eisen van de redelijkheid en billijkheid enkel omdat een ander besluit beter zou zijn geweest.

In de context van VvE's wordt, met name in gevallen van vermeend misbruik van meerderheidsmacht door een grooteigenaar, bepleit dat de rechter juist geen grote terughoudendheid moet betrachten. Om te voorkomen dat de rechtsbescherming van particuliere eigenaren een 'wassen neus' wordt, zou de rechter een daadwerkelijke inhoudelijke toets (volle toetsing) moeten uitvoeren. Bij deze volle toetsing moeten alle omstandigheden, belangen en mogelijke belangenverstrengelingen in acht worden genomen. Er is verschil van mening in de literatuur en rechtspraak over de passende mate van terughoudendheid bij de toetsing van VvE-besluiten aan de redelijkheid-en-billijkheidsnorm.[15]

Art. 5:121 BW bepaalt dat de kantonrechter een vervangende machtiging kan verlenen indien de benodigde medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of wanneer degene die toestemming moet geven simpelweg niet reageert. De weigering van medewerking of toestemming wordt getoetst aan de redelijkheid en billijkheid, die de verhouding tussen de appartementseigenaren beheersen.[16] Uit de algemeen aanvaarde rechtsopvatting en jurisprudentie blijkt dat de toetsing door de kantonrechter in het kader van art. 5:121 BW een volledige toetsing is en géén marginale toetsing. Bij deze toets gaat het erom of de toestemming of medewerking in redelijkheid mocht worden geweigerd.

De rechterlijke toetsing van art. 5:121 BW is niet marginaal maar volledig in haar beoordeling van de redelijkheid van de weigering, terwijl de toetsing van een VvE-besluit op basis van de redelijkheid en billijkheid (art. 5:130 jo. art. 2:15 BW) traditioneel terughoudend is, hoewel er in de context van VvE-geschillen wordt bepleit dat dit een meer inhoudelijke, volle toetsing moet zijn.

Een besluit kan om verschillende redenen ongeldig zijn. Een besluit is nietig als het in strijd is met de wet, de akte van splitsing of de statuten (die zijn opgenomen in het splitsingsreglement), terwijl het vernietigbaar is indien het in strijd is met de wettelijke of statutaire bepalingen die de totstandkoming van besluiten regelen, dan wel de redelijkheid en billijkheid.[17] De vordering tot vernietiging moet, anders dan bij een beroep op nietigheid, krachtens art. 5:130 lid 1 BW binnen een strikte vervaltermijn van één maand worden ingediend.

14 Zie bijv. Rb. Midden-Nederland 6 augustus 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:4860, r.o. 4.2.

15 M.C.E. van der Vleuten, Gemengde complexen, Maastricht: Nexus 2017, p. 211-212.

16 Zie ook M.C.E. van der Vleuten, De positie van huurders bij verduurzaming van appartementengebouwen in MvV 2025, afl. 10, p. 328-334, waarin duidelijk wordt dat huurders over het algemeen geen beroep kunnen doen op art. 5:121 BW, omdat zij niet als functioneel betrokken worden beschouwd bij de VvE. Dit benadrukt de juridische kloof tussen (verhurende) eigenaren en huurders, die over het algemeen gemakkelijker kunnen worden gedwongen om mee te werken.

17 Art. 2:14 en 2:15 jo. art. 5:124 lid 1 BW.

 doi: 10.5553/MvV/157457672026036002004

3.2 Jurisprudentiebespreking

De uitspraken in tabel 1 illustreren de juridische principes en de terughoudendheid dan wel de ingrijpende bevoegdheden van de rechter in de context van VvE-verduurzaming.

Tabel 1 Kernjurisprudentie verduurzaming VvE

Uitspraak	Essentie van het geschil	Juridisch spanningsveld	Kerninzicht
1. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 2023[a]	Verdeling van de kosten van zonnepanelen die afwijkt van het breukdeel en onvoldoende is onderbouwd	Strijd met de redelijkheid en billijkheid	Het afwijken van het statutaire breukdeel voor kosten- en batenverdeling is in strijd met de redelijkheid en billijkheid als dit niet deugdelijk is gemotiveerd
2. Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 2024[b]	Verplichting tot meebetalen aan verduurzamingswerkzaamheden aan het gebouw via een lening	Primaat van de splitsingsakte over het profijtbeginsel	Verduurzamingsmaatregelen zijn één pakket, waar álle eigenaren van profiteren, en dus moeten zij bijdragen aan de kosten
3. Kantonrechter Rotterdam, 2024[c]	VvE wil afwijken van breukdelen en verwarmingskosten verdelen op basis van individuele meters, met de Warmtewet als aanleiding	Spanning tussen privaatrecht en publiekrecht	Een VvE-besluit moet de interne regels volgen, ook als duurzame gedragsveranderingen of technische aanpassingen tot kostenvervormingen kunnen leiden
4. Rechtbank Midden-Nederland, 2023[d]	De VvE heeft besluit tot verduurzaming genomen. Een eigenaar verzet zich daartegen	Spanning tussen de eigenaren	Vanaf de oprichting van de VvE is structureel te weinig gereserveerd voor onderhoud, waardoor in de loop der jaren omvangrijk achterstallig onderhoud is ontstaan. De investeringen die daardoor op enig moment onvermijdelijk werden, konden niet worden gedaan vanuit het reservefonds
5. Rechtbank Midden-Nederland, 2016[e]	Grootschalige renovatie geforceerd door grooteigenaren (woningstichting/belegger) met meerderheidsbelang. Particuliere eigenaren (veelal bejaard) vrezen voor onredelijke financiële lasten en bepleiten vernietiging wegens belangenverstrengeling tussen grooteigenaar en aannemer	Belangenverstrengeling en de toetsing van deugdelijke financiële reservering	De VvE heeft geen wettelijke plicht tot een specifiek of extra reservefonds voor grootschalige renovatie. Belangenverstrengeling leidt niet automatisch tot vernietiging, maar de VvE moet wel deugdelijke en marktconforme waarborgen inbouwen om onredelijke bevoordeling van de grooteigenaar te voorkomen

[a] Hof Arnhem-Leeuwarden 5 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2955.
[b] Hof Arnhem-Leeuwarden 23 april 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:2763.
[c] Rb. Rotterdam (ktr.) 10 juli 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:6459.
[d] Rb. Midden-Nederland (ktr.) 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:5215.
[e] Rb. Midden-Nederland (ktr.) 28 april 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:2383.

3.3 Uitspraak 1: afwijking van het breukdeel

In een recente zaak die speelde voor het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden werd het besluit van een VvE om zonnepanelen te plaatsen vernietigd wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid.[18] De VvE had besloten de kosten voor de zonnepanelen te verdelen in een verhouding van 90% voor de VvE en 10% voor een grooteigenaar. De kantonrechter en later het hof oordeelden dat deze verdeling onvoldoende was onderbouwd en ten onrechte afweek van de vaste breukdelen zoals die zijn vastgelegd in de splitsingsakte. Het hof stelde dat er sprake was van een gemeenschappelijke installatie en dat de kosten daarvoor conform de breukdelen verdeeld moeten worden, waarvan alleen kan worden afgeweken als daarvoor een zeer deugdelijke motivering bestaat. Bovendien speelde de onduidelijke financiële situatie van de VvE, met ontbrekende jaarstukken en een niet-gescheiden administratie, een belangrijke rol bij het oordeel dat het besluit onredelijk was.

Deze uitspraak is opvallend omdat het hof bij verduurzaming, zoals het plaatsen van zonnepanelen, streng vasthoudt aan het principe dat kosten van gemeenschappelijke installaties (zoals zonnepanelen) uitsluitend mogen worden verdeeld volgens de breukdelen uit de splitsingsakte. Er is in beginsel geen ruimte om ad hoc met partijen andere verdelingen af te spreken, zelfs niet als de betrokken eigenaren hiermee (op enig moment) instemmen. Deze uitspraak demonstreert dus de juridische striktheid waarmee rechters de naleving van de splitsingsakte afdwingen. De breukdelen zijn de fundamentele maatstaf voor de verdeling van lasten en lusten, en een VvE kan daar niet zomaar op eigen houtje van afwijken. Voor redelijkheid en billijkheid is in beginsel geen plaats. De uitspraak onderstreept tevens het belang van transparant en professioneel financieel beheer; het ontbreken daarvan kan een besluit op zichzelf al ongeldig maken.

Mogelijkheid van contractuele afwijking

Het oordeel van gerechtshof Den Haag luidde afwijkend.[19] Deze uitspraak laat zien dat een afwijkende kostenverdeling in dit geval – bij uitzondering – wel mogelijk was, omdat deze voortvloeide uit vrijwillige contractuele instemming van de betreffende partij, die een commercieel of ander sterk belang had bij de uitvoering van de werkzaamheden, en het een eenmalige kostenverdeling betrof.

De Hoge Raad bevestigde in zijn arrest van 11 december 2015 echter de lijn dat de rechter slechts in uitzonderlijke gevallen mag afwijken van een in de akte opgenomen kostenverdeling op grond van de redelijkheid en billijkheid.[20] De drempel is hoog: alleen bij zwaarwegende omstandigheden kan van de akte worden afgeweken. Recente rechtspraak laat zien dat afwijking soms wordt toegestaan, maar alleen als de uitkomst anders evident onaanvaardbaar zou zijn. De hoofdregel blijft: de akte is leidend, tenzij toepassing daarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

3.4 Uitspraak 2: het primaat van de splitsingsakte boven het individuele profijt

Deze uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden draaide om een conflict tussen een VvE en enkele appartementseigenaren over de verplichting tot meebetalen aan verduurzamingswerkzaamheden aan het gebouw.[21] De VvE had besloten het pand te verduurzamen door dak- en vloerisolatie aan te brengen, zonnepanelen te plaatsen en kozijnen te vervangen, gefinancierd via een collectieve lening. De betrokken eigenaren vonden dat ze geen voordeel hadden van bepaalde isolatiewerkzaamheden, omdat hun appartement niet direct profiteerde van de dak- en vloerisolatie. Zij vroegen vernietiging van het besluit om alle eigenaren te laten meebetalen aan de verduurzaming. In hoger beroep vernietigde het hof de eerdere beslissing van de kantonrechter: het hof oordeelde dat de verduurzamingsmaatregelen als één pakket moeten worden beschouwd, waar álle eigenaren van profiteren, en dat alle appartementseigenaren dus moeten bijdragen aan de kosten.

Opvallend aan deze uitspraak is het ruime en functionele begrip van 'voordeel trekken' uit verduurzamingsmaatregelen en het collectieve karakter van besluiten binnen een VvE. Het hof legde uit dat verduurzaming van het gebouw niet mag worden opgeknipt zodat eigenaren alleen hoeven te betalen voor maatregelen waarvan zij persoonlijk concreet merkbaar voordeel hebben. De rechter keek naar het effect voor het gebouw als geheel en naar het feit dat zulke besluiten vaak met een gekwalificeerde meerderheid (75%) genomen moeten worden in de VvE, juist vanwege hun ingrijpende karakter. Hiermee onderstreepte het hof dat verduurzaming een gemeenschappelijk belang is en dat ook eigenaren van appartementen die niet direct grenzen aan het dak of de vloer moeten bijdragen aan deze gezamenlijke investeringen.

Deze uitspraak bevestigt dat wanneer een VvE met voldoende meerderheid besluit tot ingrijpende verduurzaming (zoals isolatie, zonnepanelen et cetera), alle eigenaren in principe verplicht zijn mee te betalen, ook als het directe voordeel per appartement verschilt. Dit geldt vooral als de maatregelen het gebouw als geheel verduurzamen en de financiering collectief geregeld wordt. De uitzondering voor 'geen voordeel trekken' uit art. 37 lid 8 Modelreglement 1973 werd door het hof in deze uitspraak beperkt uitgelegd. Het hof oordeelde dat de isolatie onderdeel is van één integraal verduurzamingspakket, waar de VvE als geheel voor heeft gekozen en dat als één geheel is gefinancierd. Daarom moeten alle eigenaren meebetalen, ook als zij van een afzonderlijke maatregel geen direct voordeel hebben.

18 Hof Arnhem-Leeuwarden 5 april 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:2955.
19 Hof Den Haag 22 november 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:3045.
20 HR 11 december 2015, ECLI:NL:HR:2015:3552 (Kaal/VvE).
21 Hof Arnhem-Leeuwarden 23 april 2024, ECLI:NL:GHARL:2024:2763.

 doi: 10.5553/MvV/157457672026036002004

3.5 Uitspraak 3: de doorkruising van publiekrechtelijke normen

Een recente uitspraak van de kantonrechter te Rotterdam toont de toenemende spanning tussen privaatrechtelijke VvE-regels en publiekrechtelijke normen.[22] Het geschil draaide om de verdeling van stookkosten op basis van individuele meters, in plaats van de breukdelen uit de splitsingsakte. De aanleiding van het geschil was de vermeende superioriteit van de Warmtewet boven de splitsingsakte. De rechter oordeelde echter dat zonder formele wijziging van de splitsingsakte niet mag worden afgeweken van de verdeling volgens breukdelen. Besluiten die dat toch doen, zijn nietig. Bovendien bood de Warmtewet, waarvan een groot deel van de reikwijdte niet voor VvE's geldt, geen grond om hiervan af te wijken.[23]

Wat deze uitspraak opvallend maakt, is dat de rechtbank expliciet erkende dat duurzame gedragsveranderingen en technische aanpassingen binnen een VvE (zoals het afkoppelen van radiatoren om energie te besparen) een grond kunnen vormen voor een andere kostenverdeling dan in de akte is opgenomen. Desondanks stelde de rechter dat dat geen rechtvaardiging is voor een afwijking van de statutaire kostenverdeling zonder het wettelijk voorgeschreven pad van splitsingsaktewijziging te volgen. Dit benadrukt de kracht van formele regels binnen het appartementsrecht tegenover informele of technische afspraken die voortkomen uit duurzaamheidsoverwegingen. Akte is akte.[24]

3.6 Uitspraak 4: een eigenaar verzet zich tegen het besluit van de VvE

Vanaf de oprichting van de VvE was structureel (decennialang) te weinig gereserveerd voor onderhoud, waardoor in de loop der jaren omvangrijk achterstallig onderhoud is ontstaan. Daarnaast werd de VvE geconfronteerd met een leeg reservefonds , omdat de daarin beschikbare middelen voor andere zaken zijn aangewend dan de noodzakelijke investeringen waartoe in 2015 is besloten. De investeringen die daardoor op enig moment onvermijdelijk werden, konden niet worden gedaan vanuit het reservefonds. Op enig moment werd besloten om een aanzienlijke financiële bijdrage te vragen aan de eigenaren. Besloten is niet alles ineens aan te pakken, maar vooral eerst de appartementen te verduurzamen. Daarvoor is subsidie gevraagd en verkregen.

De kantonrechter constateerde dat aan degenen die ook de op dit moment minimaal noodzakelijke bijdrage in de investeringen niet konden betalen, een lening werd aangeboden die de investering enigszins behapbaar maakte.[25] Daardoor zouden overigens de vaste lasten per maand nog verder stijgen.

Ook werd meegewogen bij de beoordeling van de redelijkheid van de besluiten dat een van de eigenaren heeft te gelden als een particulier investeerder, die in het verleden drie appartementen opkocht van particuliere eigenaren die de investeringen niet meer op konden brengen. Inmiddels is een van die appartementen met een gigantische winst verkocht. Daaruit volgde dat het aannemelijk is dat de investeringen in het achterstallig onderhoud hun vruchten beginnen af te werpen in de vorm van vermogensstijging. De kantonrechter wees het verzoek tot vernietiging van het besluit tot uitvoering van de investeringsplannen en financiering daarvan met een eenmalige bijdrage door alle eigenaren af.

3.7 Uitspraak 5: belangenverstrengeling en de financiële druk van grooteigenaren

Deze uitspraak betreft een grootschalig conflict over renovatieplannen in appartementencomplex Park Boswijk in Doorn.[26] In dit complex hadden een woningstichting (Seyster Veste) en een belegger (ABC Park Boswijk/BV 2) gezamenlijk een meerderheid van de stemmen (306 van de 500) en drukten zij renovatieplannen door die ontwikkeld waren door aan hen gelieerde ondernemingen. De particuliere eigenaren, van wie velen hoogbejaard waren, verzochten de rechtbank om vernietiging van de besluiten. Zij stelden dat er sprake was van machtsmisbruik en dat zij de investering van circa € 25.000 per appartement niet konden financieren, vooral omdat zij geen profijt meer zouden hebben van de investering en hun appartementen al bijna onverkoopbaar waren door de leegstand.

De particuliere eigenaren betoogden ook dat de VvE een apart reservefonds had moeten vormen voor de extra uitgaven, omdat de grote investering anders onredelijk was voor eigenaren op leeftijd die geen financiering meer konden krijgen.

De rechtbank oordeelde dat de besluiten van de VvE niet vernietigd hoefden te worden. Hoewel de rechtbank belangenverstrengeling tussen de grooteigenaar en de ingeschakelde ontwikkelaar (BV 3) vaststelde,[27] en erkende dat dit voor veel frustratie en onvrede zorgde bij de particuliere eigenaren, leidde dit niet tot nietigheid van het besluit. De kantonrechters stelden dat de VvE had zorg gedragen voor waarborgen, zoals de controle van de marktconformiteit van de prijzen door een onafhankelijke derde partij. Het feit dat de particuliere eigenaren de kans werd ontnomen om zelf architecten te vragen in te

22 Rb. Rotterdam (ktr.) 10 juli 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:6459.

23 Rb. Rotterdam (ktr.) 10 juli 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:6459, r.o. 4.16-4.19.

24 Zie ook M.C.E. van der Vleuten, annotatie bij Hof Amsterdam 28 februari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:654, TBR 2017/87 (Akte is akte!).

25 Rb. Midden-Nederland (ktr.) 2 augustus 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:5215.

26 Rb. Midden-Nederland (ktr.) 28 april 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:2383.

27 De rechtbank constateert dat er sprake is van belangenverstrengeling omdat ABC Park Boswijk – via ABC Vastgoed – aan haar gelieerde ondernemingen heeft ingeschakeld voor het ontwikkelen en uitvoeren van het renovatieplan. De VvE heeft de particuliere eigenaren hierover onvolledig geïnformeerd. Zie Rb. Midden-Nederland (ktr.) 28 april 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:2383, r.o. 4.2: 'Uit een en ander leiden de kantonrechters af, hetgeen [C] ook min of meer heeft bevestigd, dat [BV 2] er indirect belang bij heeft dat de uitgaven die worden gedaan met betrekking tot de planontwikkeling van [appartementencomplex] indirect ten goede komen van [BV 3], aangezien die al in de planontwikkeling heeft geïnvesteerd.'

schrijven voor een projectontwikkeling, was weliswaar een gemiste kans, maar was een gevolg van onherroepelijk geworden eerdere besluiten.

Met betrekking tot de financiële bezwaren en de eis van een apart reservefonds oordeelde de rechtbank dat de VvE niet verplicht was om een specifiek extra reservefonds voor grootscheepse renovaties aan te leggen. De wetgever had toen nog geen maatstaf opgenomen voor de omvang van het reservefonds en evenmin een sanctie gekoppeld aan het niet naleven van art. 5:126 lid 1 BW. De rechtbank oordeelde dat de financiering van de planontwikkeling tot dusverre uit het bestaande reservefonds redelijk was.

De uitspraak benadrukt dat, ondanks de bevestigde belangenverstrengeling en de financiële druk op kwetsbare eigenaren (categorie 3: wel willen en niet kunnen), het collectieve belang van renovatie zwaar weegt, zeker omdat de appartementen feitelijk onverkoopbaar waren. De rechtbank maakte zich wel zorgen over de financieringsmogelijkheden van de grooteigenaar, die geen zelfstandige financieringsmogelijkheden had, enerzijds en de particuliere eigenaren op hoge leeftijd anderzijds, en drong aan op een passende financiering die de particuliere eigenaren niet tot verkoop onder de prijs zou dwingen.

Deze uitspraak bevestigt dat de rechter bij de toetsing van VvE-besluiten ex art. 2:15 BW kijkt naar de zorgvuldigheid van het proces en de marktconformiteit van de uitgaven, in plaats van alleen naar het bestaan van belangenverstrengeling. Het benadrukt tevens de hardheid van het collectieve financieringsprincipe, waarbij het individuele onvermogen (of onwil) tot betaling niet automatisch leidt tot vernietiging van het besluit.

3.8 Analyse: de rode draad in de rechtspraak rondom VvE-verduurzaming

De besproken jurisprudentie laat een spanningsveld zien tussen de formele rechtszekerheid van de splitsingsakte en de dynamische praktijk van verduurzaming. Uit de analyse van de uitspraken kunnen drie centrale lijnen worden getrokken die de huidige rechtspositie van de VvE en haar leden definiëren:

1. *De onaantastbaarheid van de splitsingsakte ('Akte is akte')*
   De belangrijkste rode draad is de strikte handhaving van de splitsingsakte als het fundament van de VvE. Zowel de kantonrechter Rotterdam als het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden bevestigt dat de in de akte vastgelegde breukdelen leidend zijn bij de kostenverdeling. Zelfs dringende publiekrechtelijke motieven (zoals de Warmtewet) of wenselijke gedragsveranderingen rechtvaardigen geen eenzijdige afwijking van deze verdeelsleutel zonder formele wijziging van de akte. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen, waarbij onverkorte toepassing van de akte naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid evident onaanvaardbaar zou zijn, is er ruimte voor afwijking.
2. *Het collectieve belang prevaleert boven individueel profijt*
   Een tweede lijn is de verschuiving naar een integraal en functioneel begrip van verduurzaming. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden stelt expliciet dat verduurzamingsmaatregelen (zoals een isolatiepakket) als één onverdeelbaar geheel moeten worden beschouwd. Het individuele 'profijtbeginsel' wordt ondergeschikt gemaakt aan het collectieve belang van het gebouw. Eigenaren kunnen zich niet onttrekken aan betaling met het argument dat zij geen direct fysiek voordeel (zoals warmere vloeren) ervaren, zolang de maatregel de waarde of duurzaamheid van het complex als geheel dient.
3. *Procedurele zorgvuldigheid versus inhoudelijke uitkomst*
   Ten slotte toont de hier besproken rechtspraak aan dat de rechter bij de toetsing van VvE-besluiten (ex art. 2:15 BW) primair kijkt naar de zorgvuldigheid van het besluitvormingsproces en de financiële onderbouwing. Belangenverstrengeling door een grooteigenaar leidt niet automatisch tot vernietiging, mits er objectieve waarborgen zijn ingebouwd, zoals toetsing aan marktconforme prijzen. Individueel financieel onvermogen (de 'wel willen, maar niet kunnen'-categorie) vormt zelden een blokkade voor collectieve renovatieplannen, mits de VvE inspanningen verricht om de lasten via financieringsconstructies draagbaar te houden.

3.9 Conclusie

De rode draad is dat de rechter de VvE een ruime beleidsvrijheid gunt om te verduurzamen, mits de formele kaders van de splitsingsakte worden gerespecteerd en het proces transparant en controleerbaar is ingericht. De individuele autonomie van de appartementseigenaar moet hierbij steeds vaker wijken voor het collectieve behoud van het gebouw.

4 Freeriders, gedupeerden en de juridische middelen

4.1 De wanbetaler als 'freerider'

Iedere medaille heeft twee kanten. Daarom benoemen we het probleem van de freerider. De freeriderproblematiek ontstaat doordat eigenaren wel profiteren van verduurzaming, maar weigeren mee te betalen. Het verwijst naar de eigenaar die weigert zijn financiële bijdrage voor een gezamenlijke verduurzamingsmaatregel te voldoen, maar wel profiteert van de baten ervan, zoals lagere energiekosten, meer wooncomfort en een hogere woningwaarde. De aanwezigheid van een wanbetaler bedreigt de verduurzaming, de financiële gezondheid en de liquiditeit van de VvE (vooral in kleinere VvE's) en kan de uitvoering van gewenste werkzaamheden onmogelijk maken. De VvE heeft echter juridische middelen om hiertegen op te treden.

De primaire juridische actie van de VvE tegen een wanbetaler is gebaseerd op de verplichting tot betaling van zowel de periodieke als een eenmalige extra VvE-bijdrage, zoals vastgelegd in de splitsingsakte. Deze vordering kan in het uiterste geval direct op het appartementsrecht worden verhaald, mits de procedure correct wordt gevolgd. Ondanks een betalingsachter-

 doi: 10.5553/MvV/157457672026036002004

stand behoudt de eigenaar overigens zijn stemrecht in de vergadering, aangezien dit recht gekoppeld is aan het eigendom van het appartementsrecht en niet aan de betalingen. De enige sanctie tegen wanbetaling is het inzetten van de incassoprocedure.

Een theoretische, maar in de praktijk zelden succesvolle vordering is die uit ongerechtvaardigde verrijking (art. 6:212 BW). Deze rechtsfiguur zou van toepassing kunnen zijn wanneer een freerider profiteert van de waardestijging van zijn appartement als gevolg van de verduurzamingsinvestering waarvoor hij niet heeft betaald. De vordering stelt dan dat de profiterende partij schadevergoeding moet betalen aan de verarmde partij (die wel heeft meebetaald). Hiervoor moet aan vier cumulatieve vereisten worden voldaan:

1. verrijking van de een;
2. verarming van de ander;
3. een causaal verband; en
4. de verrijking is ongerechtvaardigd.[28]

Deze vordering is echter een vangnetbepaling, die pas aan de orde komt als er geen andere, specifiekere rechtsgrond is.[29] Omdat de VvE over een direct incassomiddel beschikt, is een vordering uit ongerechtvaardigde verrijking voor VvE's in de praktijk overbodig en juridisch in de praktijk nauwelijks relevant.

4.2 De 'gedupeerde' eigenaar die betaalt maar niet profiteert

Dit is de andere kant van de medaille: de eigenaar die wordt geconfronteerd met een aanzienlijke bijdrage voor een investering waarvan hij of zij geen profijt ervaart.[30] De gedupeerde eigenaar heeft juridisch gezien een zwakke positie. Zoals de jurisprudentie van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (uitspraak 2) duidelijk heeft gemaakt, is het argument van geen profijt geen geldige juridische grondslag om af te wijken van de kostenverdeling volgens de breukdelen.

Zowel de 'freerider' (iemand die wel profiteert van verduurzaming, maar weigert te betalen) als de 'gedupeerde' (iemand die moet betalen, maar persoonlijk geen voordeel ervaart) is het directe gevolg van hetzelfde probleem: de VvE-regels bieden te weinig flexibiliteit om rekening te houden met de verschillende situaties van de bewoners.

De huidige juridische middelen zijn achteraf en corrigerend van aard; ze zijn vooral gericht op het afdwingen van betaling. De werkelijke doorbraak voor VvE-verduurzaming ligt in een proactieve aanpak: het invoeren van flexibele financieringsmodellen, zodat de kostenverdeling beter aansluit bij de financiële realiteit van álle eigenaren. Daarom mogen twee veelbelovende flexibele financieringsmodellen die de verduurzaming in VvE's kunnen bevorderen niet onvermeld blijven: de opt-outregeling en gebouwgebonden financiering:

1. *Opt-outregeling* (van een lening die de VvE aangaat): deze regeling biedt eigenaren die over voldoende liquide middelen beschikken de mogelijkheid om hun deel van de investering direct te betalen in plaats van te participeren in een VvE-lening.[31] Dit voorkomt dat zij onnodige rente betalen en dat zij medeaansprakelijk zijn voor de VvE-lening, wat een drempel kan zijn bij een eventuele verkoop van het appartement. Een dergelijke regeling moet wel zorgvuldig in de besluitvorming worden opgenomen.[32]
2. *Gebouwgebonden financiering* (GGF): dit is een door voormalig minister De Jonge geopperd financieringsmodel dat de potentie heeft om de financieringsdrempel fundamenteel te verlagen.[33] De GGF is een lening die gebouwgebonden is, wat betekent dat de lening bij het appartement hoort en niet bij de eigenaar.[34] Bij verkoop van de woning gaat de betalingsverplichting over op de nieuwe eigenaar. Dit lost het probleem op dat de investering vaak niet is terugverdiend voordat een eigenaar verhuist, een belangrijk bezwaar dat vaak door oudere eigenaren wordt geuit. De Consumentenbond is enthousiast over dit model, maar verwacht dat het nog wel een paar jaar duurt voor deze financieringsmogelijkheid er is.[35]

4.3 Afronding

De analyse van de jurisprudentie en de problematiek van freeriders en gedupeerden toont een complexe werkelijkheid. De kern van de VvE-besluitvorming ligt in de beginselen van redelijkheid en billijkheid en het primaat van de splitsingsakte. De rechter handhaaft deze akte strikt en staat afwijking van de breukdelen slechts zelden toe en alleen bij deugdelijke, transparante en goed gemotiveerde besluitvorming over nieuw aangebrachte werken of installaties via de route van art. 5:121 BW. Dit geldt niet alleen voor de verdeling van de kosten, maar ook voor de verdeling van de baten.

Tegelijkertijd biedt de wet een mogelijkheid aan de eigenaar in de vorm van de vervangende machtiging op grond van art. 5:121 BW. Dit rechtsmiddel kan bijvoorbeeld worden ingezet als de VvE weigert het besluit om een gebrek te verhelpen te nemen, waarna de eigenaar een vervangende machtiging kan vragen om het werk op kosten van de VvE uit te voeren.

28 Art. 6:212 BW.

29 Asser/Bartels & Vonck 5 2025/473.

30 Bijv. omdat de splitsingsakte de voorwaarde stelt dat de voorziening dienstbaar moet zijn aan dat appartement.

31 Toekomstbestendig onderhoudsfonds VvE's van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn): in-en-uit-optie mogelijk voor woningcorporaties en beleggers, https://svn.nl/toekomstbestendig-onderhoudsfonds-vves/.

32 Zie ook R.P.M. de Laat, Opt-out bij VvE-financiering van onderhoud en verduurzaming, VvERecht.nl 1 juni 2021, en Y.H. van Ballegooijen & M.C.E. van der Vleuten, De VvE wil financieren, maar een of meer eigenaars niet, wat nu? Is opt-out een optie?, VvERecht.nl 24 april 2019.

33 Kamerstukken II 2022/23, 32847 en 32813, nr. 980.

34 Zie voor de goederenrechtelijke obstakels die optreden bij de vestiging van een beperkt recht op gesplitste eigendom in de context van opstalrechten voor duurzame installaties E.M. Groeneweg, in: E.M. Groeneweg, L.M. de Hoog & B. Hoops, Goederenrecht in de energietransitie, Den Haag: IBR 2025, par. 2.6.1.

35 Zie www.consumentenbond.nl/energiebesparende-maatregelen/gebouwgebonden-financiering.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid van een vordering op grond van art. 5:108 BW, die de VvE verplicht tot het nakomen van onderhoudsverplichtingen om de bouw en inrichting van het gebouw in stand te houden in overeenstemming met de akte van splitsing.[36]

De freerider is juridisch te bestrijden via een incassoprocedure, die in het uiterste geval kan leiden tot beslaglegging op het appartementsrecht. De vordering uit ongerechtvaardigde verrijking is daarbij van beperkte relevantie. De gedupeerde eigenaar, die geconfronteerd wordt met betalingsverplichtingen zonder profijt, staat daarentegen juridisch zwak; het profijtbeginsel is geen valide juridische grond om af te wijken van de splitsingsakte.

De hier gepresenteerde bevindingen wijzen op het onderscheid in het rechterlijke toetsingskader: een focus op de redelijkheid van het resultaat bij art. 5:121 BW enerzijds en de redelijkheid van het proces bij art. 2:15 BW anderzijds. Dit wordt bevestigd in zaken waarbij grooteigenaren met een meerderheidsbelang besluiten doordrukken, en belangenverstrengeling wordt vastgesteld.[37] Zelfs in dergelijke situaties kunnen besluiten in stand blijven, mits de VvE procesmatige en financiële waarborgen inbouwt, zoals het laten controleren van marktconforme prijzen door een onafhankelijke derde partij. Het toetsingskader van art. 2:15 jo. art. 2:8 BW verplicht de VvE om bij verduurzamingsbesluiten aan te tonen dat de belangen van alle eigenaren zorgvuldig zijn afgewogen, dat de financiële onderbouwing deugdelijk en transparant is, en dat de diverse financiële posities van de leden in het besluitproces zijn meegenomen.

Wat ons betreft zouden de beide toetsingskaders (van art. 5:121 BW met focus op de redelijkheid van het resultaat en die van art. 2:15 jo. art. 2:8 BW met focus op de redelijkheid van het proces) moeten worden geharmoniseerd, waarbij in beide gevallen integraal wordt getoetst. Daarbij kan bij de integrale toetsing aan de redelijkheid en billijkheid ook rekening worden gehouden met de ontwikkeling van flexibele financieringsmodellen, zoals de gebouwgebonden financiering, die de verduurzaming van Nederlandse appartementencomplexen toegankelijker en billijker maakt voor alle eigenaren.[38]

5 Toetsingskader

Het huidige systeem van het appartementsrecht biedt een hogere mate van bescherming aan eigenaren die vóór een besluit zijn dat niet genomen wordt, dan aan eigenaren die tegen een besluit zijn dat wél genomen wordt. De meerderheid beslist, de minderheid moet zich in beginsel bij een besluit van de VvE neerleggen. De eigenaar die het er niet mee eens is, moet aantonen dat het besluit jegens hem niet redelijk is, om het besluit tegen te houden.

Het verlagen van de besluitvormingseisen voor verduurzaming kan indirect en onbedoeld tot gevolg hebben dat de rechterlijke toetsing, en ook de ruimte die de rechter heeft om maatwerk te leveren, verandert. De minister heeft in haar recente Kamerbrief een wetswijziging aangekondigd om de besluitvorming van VvE's te vereenvoudigen.[39] Het harmoniseren van het toetsingskader van art. 5:121 en 2:15 BW matigt dit effect.

Uit de analyse van de juridische kaders, de besproken jurisprudentie inzake VvE-verduurzaming en de vergelijking met het DrieKamerModel uit de volkshuisvesting kan een toetsingskader worden gedistilleerd. Dit kader is bedoeld om de rechter handvatten te bieden bij de beoordeling van VvE-besluiten, vooral wanneer een eigenaar zich verzet tegen een verduurzamingsbesluit op financiële gronden.

Wij pleiten ervoor om de rechterlijke toetsing te verschuiven: van een focus op de redelijkheid van het resultaat van het besluit naar de redelijkheid van het proces dat tot dat besluit heeft geleid. Dit vereist dat de VvE aantoont dat zij de belangen van alle eigenaren zorgvuldig heeft afgewogen en dat de financiële onderbouwing deugdelijk en transparant is.

De rechter dient bij de toetsing na te gaan of de VvE-vergadering bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid en billijkheid tot het besluit heeft kunnen komen. Wanneer een eigenaar opkomt tegen het besluit van de VvE om financiele redenen, stellen wij de volgende vragen voor de beoordeling van de redelijkheid van het besluitvormingsproces en de uitkomst ervan voor:

1. Noodzaak en vastgoedbelang:
   - Zijn de voorgestelde werkzaamheden noodzakelijk?
   - Is er een noodzaak voor bepaalde investeringen door aanschrijvingen van een instantie?
   - Hoeveel eigenaren hebben baat bij de investeringen?
   - Is er sprake van achterstallig onderhoud?
2. Financiële onderbouwing en transparantie:
   - Is het reservefonds voldoende gevuld?
   - Zijn er in het verleden besluiten genomen (bijvoorbeeld over het verhelpen van achterstallig onderhoud) die nog steeds verplichten tot betalen?
   - Is de gekozen financieringswijze redelijk? Hoewel de VvE geen wettelijke plicht heeft tot het aanleggen van een extra reservefonds voor grootscheepse renovaties, moet het bestaande reservefonds wel toereikend zijn om de goedgekeurde uitgaven (zoals voor de planont-

36 Enige nuancering is op zijn plaats, dit artikel biedt soelaas bij een ernstig slechte staat van onderhoud, en niet zozeer wanneer het slechts om verbetering/verduurzaming gaat.

37 Zie uitgebreid over misbruik van meerderheidsmacht Van der Vleuten 2017, p. 190-207.

38 Zie ook B. Hoops, in: Groeneweg, De Hoog & Hoops 2025, par. 4.2, waar hij betoogt dat bij de belangenafweging het belang van de onroerende zaak, het gemeenschappelijke belang van de appartementseigenaren en het belang van andere bewoners vooropstaan en het algemeen belang kan worden meegewogen.

39 Kamerbrief over stand van zaken VvE-Versnellingsagenda verduurzaming, 13 november 2025.

 doi: 10.5553/MvV/157457672026036002004

wikkeling) te dekken. Daarbij dient in de besluitvorming te worden onderbouwd waarom deze uitgave ten laste komt van de gereserveerde gelden en niet via een extra bijdrage of lening wordt gefinancierd.

3. Redelijkheid van het proces en afweging individuele belangen:
   - Blijkt uit de besluitvorming duidelijk dat er rekening is gehouden met de belangen van de andere eigenaren?
   - Met welke meerderheid is het besluit genomen?
   - Is voor degenen die de bijdrage niet kunnen betalen een geldlening aangevraagd (of mogelijk)?
   - Is er overwaarde bij de personen die aangeven onvoldoende middelen te hebben?
   - Heeft een van de eigenaren recent een ander appartement in het complex verkocht en daar een groot bedrag aan overgehouden?

Door deze vragen systematisch te beantwoorden kan een rechter een volledige afweging van de betrokken belangen maken, zoals gebruikelijk is bij een verzoek om vervangende machtiging op grond van art. 5:121 BW. We pleiten dus voor een inhoudelijke redelijkheidstoets. De toepassing van dit kader zorgt ervoor dat een VvE niet alleen moet kijken naar de juridische meerderheid, maar ook bij verduurzamingsbesluiten het belang van de VvE als collectief moet afwegen tegen de individuele (financiële of andere) belangen van de leden. Het doel is om het verduurzamingsproces in Nederlandse appartementencomplexen toegankelijker en billijker te maken voor álle eigenaren.

6 Afsluitende beschouwing

De analyse van de jurisprudentie in dit artikel toont aan dat het appartementsrecht worstelt met de spanning tussen de bindende collectieve besluitvorming en de individuele financiele draagkracht van de appartementseigenaar. De kern van de VvE-besluitvorming ligt in de beginselen van redelijkheid en billijkheid en het primaat van de splitsingsakte. De rechter handhaaft deze akte doorgaans strikt, met de hoofdregel dat 'Akte is akte' geldt voor de kostenverdeling. Afwijking van de statutaire breukdelen is slechts zelden toegestaan en vereist een deugdelijke, transparante en goed gemotiveerde besluitvorming.

De bevindingen in dit artikel wijzen op de noodzaak om de rechterlijke toetsing te verschuiven: van een focus op de redelijkheid van het resultaat naar de redelijkheid van het proces dat tot dat besluit heeft geleid. De VvE dient de belangen van alle eigenaren, inclusief de categorieën die wel willen maar niet kunnen betalen, zorgvuldig af te wegen. Het toetsingskader dat wij presenteren, biedt hiervoor de handvatten. Dit vereist dat de VvE proactief aantoont dat de voorgestelde werkzaamheden noodzakelijk zijn, dat de financiële onderbouwing deugdelijk en transparant is, en dat er rekening is gehouden met de individuele draagkracht (bijvoorbeeld door financieringsmogelijkheden te onderzoeken). De rechter kan dan op dat zorgvuldige proces toetsen.

Door dit kader toe te passen kan de VvE de kans op vernietiging van besluiten wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid minimaliseren. Het doel is om het verduurzamingsproces in Nederlandse appartementencomplexen toegankelijker en billijker te maken voor álle eigenaren. Hoewel toepassing van ons toetsingskader en de verschuiving in de rechterlijke toetsing de juridische complexiteit van financiering en goederenrechtelijke obstakels niet wegnemen, is het naar onze mening een noodzakelijke stap om de besluitvorming rechtvaardig te laten verlopen en de maatschappelijke opgave van de energietransitie niet te laten stranden op individuele onwil of onmacht.