

Toelichting: dit document bevat een toelichting op de modelakte voor mandeligheid. Het model is opgesteld door J-OB in de context van het mini-warmtenet pilots in Utrecht. In kwartaal 2 van 2026 zal dit model verder worden gevalideerd door in samenwerking met een notaris de eerste aktes uit te werken. Daarna zal nog een update van dit model en de toelichting beschikbaar komen

Vestigen mandeligheid

Notariële Akte (Burgerlijk Wetboek Boek 5, Artikel 60)

Beheerregeling (Burgerlijk Wetboek Boek 3, Artikel 168 juncto Boek 5, Artikel 69)

Inschrijving in het kadaster

Model keuze:

- Er is gebruik gemaakt van [model I.5.5.6](#) uitgegeven door Wolters Kluwer

https://www.inview.nl/document/inod37354f0ae55b0c648a838c386198f40e/modellen-voor-de-rechtspraak-i-5-5-6-akte-van-vestiging-van-mandeligheid-tussen-aanstaande-mede-eigenaren-van-een-mandelige-onroerende-zaak?ctx=WKNL_CSL_456&tab=tekst&searchid=3522064079

- Auteur: prof. mr. L.C.A. Verstappen, [hoogleraar Privaatrecht](#) , in het bijzonder notarieel recht aan de Rijksuniversiteit Groningen, [kantooradviseur](#) bij Hekkelman te Arnhem en Nijmegen.
- Maatwerk aanpassingen voor warmte netten Concept Akte onder regie van J-OB (Job Swens en Sebastian Klijnsma)

Deelnemers

- In de akte is uitgegaan van de situatie dat de bronboring op het erf van een van de deelnemers is gevestigd
- Zo niet:
 - Wordt de verklaring van geen bezwaar toegevoegd aan de akte
 - Met toevoeging van:
- *Bevoegdheid gemeente*

De comparant sub ... handelt in hoedanigheid van schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente ..., onder andere kantoorhoudend ..., ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer ... met vermelding van RSIN ..., ter uitvoering van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente van ..., nummer Het besluit is aan deze akte gehecht (bijlage ...).

De volmacht is verstrekt door ..., daartoe gemachtigd bij het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders en van de Burgemeester van de gemeente ... van ..., gepubliceerd in het gemeenteblad op ..., onder ..., op grond van het bepaalde in artikel 171 [lid 2](#) van de Gemeentewet.

2 Omschrijving mandelig te maken zaken

- een gemeenschappelijke bron
- ten behoeve van warmte winning
- bijbehorende leidingen
- warmte wisselaars
- en toebehoren,
- tot de afsluiters
- gevestigd op de erven plaatselijk bekend als

Situatie schets als bijlage bij de akte voegen

3 Onderzoek van de notaris of:

- a. De eigenaar rechtmatig eigenaar is.
- b. en volgende...

er geen andere rechten en plichten zijn die op de erf rusten die het vestigen van de mandeligheid in de weg staan.

4 Regeling van mandeligheid

- regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 BW.

Betekenis:

1. Wettelijke basis voor het regelen gebruik en beheer door deelgenoten per overeenkomst (voorkomt nietigheid OvK)
2. Geen overeenkomst of regeling en of geschil dan is de kantonrechter bevoegd (bewind e.d.)

Artikel 2. *Gebruik mandelige zaak*

- Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: deelgenoot)
- heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak,
- als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken

Artikel 3. *kosten van onderhoud*

- a. Keuze tussen:
 - a. Gelijke delen
 - b. Naar rato (voor installatie en vervanging)

Waarom alleen installatie en vervanging:

Door eenvoudig beheer bevorder je continuïteit

Naar rato van het benodigde vermogen van de warmte pomp vastgesteld op basis van de warmte verlies berekening door een erkende installateur.

Artikel 3. *kosten van onderhoud*

- Herstel of hernieuwing als gevolg van handelen van een deelgenoot die niet valt onder normaal gebruik zijn voor kosten van de deelgenoot.
- Dus als er schade is door graaf werkzaamheden in de tuin e.d.

Artikel 4. *Het beheer*

- a. Gezamenlijk beheer
- b. Gewoon onderhoud kan door alle deelgenoten gedaan worden voor gezamenlijke rekening (normaal onderhoud)
- c. In noodgevallen kan een deelgenoot zelfstandig handelen voor gezamenlijk rekening (noodgevallen)
- d. Alle overige handelingen kunnen alleen gezamenlijk worden verricht.

Artikel 5. *Vergadering van deelgenoten*

- a. Jaarlijks
- b. Machtiging om beheer te voeren (1 of meer)
- c. Gemeenschappelijk fonds (vaststelling van € 0- xxxxx)

- g. Besluiten door de meerderheid. 1 deelgenoot 1 stem
- h. Helft van de vergadering moet aanwezig zijn voor een besluit
- i. Begroting en verslaglegging
- k. Wat als een ander dan de deelgenoot in de woning verblijft

Artikel 6. Het aanbrengen van wijzigingen en/of veranderingen

- a. Verbod om wijzigingen aan te brengen zonder overleg
- b. Verplicht toegang te verlenen tot privéterrein voor beheer

Artikel 7. *Aanvang/einde mandeligheid*

- a. Regeling treed in werking als de akte is gevestigd
- b. De mandeligheid eindigt
 - a. Als de gemeenschap eindigt
 - b. Bij akte
 - c. Het gemeenschappelijke nut is geeindigd
 - d. De mandelige zaak teniet gaat

Artikel 8. *Overdracht aandeel*

- a. Afzonderlijke overdracht van het aandeel is niet mogelijk
 - a. Wel bij verkoop maar dan gaat het deelgenootschap over op de nieuwe eigenaar van het erf/ woning
 - b. Toedeling aan de overige deelgenoten is wel mogelijk als in gelijke delen en als de deelgenoten daar aan meewerken.

SLOT

- Woonplaats keuze voor het kadaster is een vorm vereiste die procedureel is
- Slotverklaring deelgenoten en notaris met handtekeningen