

## Wet notificatieregeling oplaadpunten verenigingen van eigenaars

Commentaarrronde via internet

### Inleiding

De rechtsgeleerde en senator Willem Witteveen (1952-2014) pleitte voor wetten die redelijk en begrijpelijk zijn. Hij was fel tegen gelegenhedswetten die doeleinden op korte termijn dienen. Goede wetgeving moet volgens hem algemene regels bevatten en niet een specifiek geval.

Nu deze ingediend wetgeving voldoet hier bij lange na niet aan. Er zijn teveel onzekerheden voor de toekomst die de wetgever afwentelt op de burger en met name de VvE. Het zet de bijl in het basisprincipe van de VvE; besluiten worden genomen door de vergadering van eigenaars, het hoogste orgaan van de VvE. Deze wet is geschreven door personen die geen benul hebben hoe een VvE in de praktijk werkt.

### Mijn bezwaren dan wel opmerkingen:

1. Het Tweede Kamerlid Van Eijs (D66) dient een motie in voor het bespoedigen van de besluitvorming binnen VvE's bij verduurzaming. De minister van Binnenlandse Zaken (D66) komt met een wet voor het plaatsen van een oplaadpunt voor elektrische auto's waarvan niemand nu nog kan zeggen wat het precies inhoudt.
2. Het argument voor indiening van één artikel is dat de VvE maar één keer per jaar vergadert. Kolder, de VvE moet één keer per jaar vergaderen maar mag dit zoveel keer doen indien bestuur of appartementseigenaars dit noodzakelijk achten. Voor politici mogelijk onbegrijpelijk dat er organisaties zijn die zo efficiënt met hun taak omgaan dat één maal vergaderen voldoende is. Maar met deze mits en maar wetgeving is een bestuur wel afhankelijk van een ledenvergadering (LV). Zonder meer gaat het bestuur bij ontvangst van alle bescheiden van die eigenaar die een laadpunt wil plaatsen juridische bijstand vragen. Geen probleem indien je bent aangesloten bij VvE-Belang want dan is het uurtarief maar €158,= (Hoezo €58,= per uur volgens SIRA consulting Regeldruk besluitvorming VvE's laadpunten).
3. Waarom een LV noodzakelijk is! Volgens alle mitsen en maren in de Memorie van Toelichting van 14 bladzijden [voor één artikel (118b)] moet de VvE een en ander voor hun rekening nemen. De elektriciteit van het te plaatsen laadpunt komt uit de meter van de VvE. Het is meer dan aannemelijk dat de meter moet worden verzwwaard. Laten we aannemen dat de netbeheerder dit kan uitvoeren (erg positief gedacht, werkelijkheid is anders). Dit betekent extra kosten en een ander contract en daar beslist de LV over. De garage voldeed aan de eisen maar nu gaan Brandweer en verzekering eisen stellen; een brandmeldinstallatie en een sprinklerinstallatie met onderhoudscontract en daar gaat de LV over. Bij het laatste moet het MJOP worden aangepast. De VvE moet gaan investeren en reserveren en de exploitatiekosten gaan toenemen. Kortom een bron van frustratie bij indiener, andere eigenaars en bestuur.
4. De eigenaars van een VvE zijn voor verduurzamen. Dit doen ze al omdat ze kiezen voor wonen in een stapelbouw dat minder beslag legt op de schaarse bouwlocaties in Nederland. VvE's zijn bezig met verduurzaming in de vorm van slim onderhoud, gebruik van duurzame installaties / materialen want dat betekent minder elektriciteitsverbruik / onderhoud. Efficiënt werken betekent geld besparen. VvE's weten ook dat hun gebouw energie-neutraal moet zijn in 2050. Het speelt maar veel is daar nog onduidelijk over omdat de overheid het ook nog niet alles weet.
5. Het is notabene de minister van BZK die niet verder wilde gaan bij een aanpassing van het appartementsrecht, Wet verbetering functioneren VvE's. Jarenlang wordt er geijverd voor een modernisering van het appartementsrecht en een oplossing van de diversiteit in modelreglementen in relatie tot de wet. De praktijk is dat de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) een modelreglement uitgeeft. Hierop worden aktes van splitsing gebaseerd voor de nieuw op te richten VvE's. Dan ontstaat er een vloed van rechtszaken met de

daaruit voortvloeiende jurisprudentie. Het gevolg is na enige tijd besluit de KNB tot uitgifte van een een nieuw modelreglement. Het is de wetgever die achter de feiten aanloopt en bewust of onbewust de aanpassing van appartementsrecht dat voldoet aan de tijd en de problematiek van de diversiteit aan modelreglementen oplost. Tevens de problematiek van het aanpassen voor een VvE van hun akte van splitsing.

**Conclusie:**

6. Dit wetsvoorstel voldoet niet aan de eisen van goede wetgeving. Het is een voorbeeld van snel willen scoren van politici op een aansprekend onderwerp, de energietransitie. Een onderwerp waar de politiek van vindt dat de burger voorop moet lopen maar waar zij zelf schromelijk achter de feiten aanloopt.
7. Het wetsvoorstel gaat in tegen het basisprincipe van het appartementsrecht; besluiten worden genomen door de vergadering van eigenaars, het hoogste orgaan van de VvE.
8. Dit wetsvoorstel is een verdienmodel voor: juristen, adviesbureaus, coaches, vve-beheerders en belangenorganisaties waarvan hun organisatie een verdienmodel is geworden. De VvE is hiervoor niet in het leven geroepen en dat verdient deze duurzame woonvorm niet. **De energietransitie is een snelgroeiende biljoenenindustrie met kansen voor beleggers.** Ramon Esteruelas. Investment specialist. (internetpagina van het NRC, week 31)
9. Het appartementsrecht is zeker aan vernieuwing toe en met name de problematiek van de modelreglementen en de aktes van splitsing. Alleen de wetgevende macht is de overheid en niet de KNB en niet de rechterlijke macht die keer op keer hun moeilijke taak en verantwoordelijkheid neemt. Ministerie van BZK u bent in deze zaak leidend, neem uw verantwoordelijkheid. Leden van de Tweede Kamer doe uw plicht en dwing het departement zijn verantwoordelijkheid te nemen en binnen redelijke termijn uit te voeren.

L.H.A. Haas, voorzitter LV en bestuur van een VvE.