

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat,  
Ministerie van Justitie en Veiligheid**

**T.a.v. de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**

**Postbus 20901  
2500 EX Den Haag**

**Betreft:** Consultatie inzake voorstel van wet notificatieregeling oplaadpunten verenigingen van eigenaars

**Datum:** 2 september 2021

Geachte Minister,

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: de KNB) heeft met belangstelling kennisgenomen van het conceptvoorstel van wet Notificatieregeling oplaadpunten verenigingen van eigenaars (hierna: het wetsvoorstel) dat u op 12 juli 2021 ter consultatie heeft voorgelegd, met de daarvan onderdeel uitmakende Memorie van toelichting op het wetsvoorstel (hierna: de toelichting).

Het wetsvoorstel heeft als doel belemmeringen weg te nemen bij de plaatsing van oplaadpunten bij Verenigingen van Eigenaars (hierna: de VvE). Het wetsvoorstel houdt een zogenaamde notificatieregeling in: indien appartementseigenaars een oplaadpunt op een individueel parkeervak of op een gemeenschappelijke parkeergelegenheid willen plaatsen, moet het VvE-bestuur hiervan in kennis worden gesteld; de notificatie. De notificatie vervangt de benodigde toestemming van de VvE voor het plaatsen van een oplaadpunt, indien het oplaadpunt volgens de voorwaarden uit de notificatieregeling is geplaatst.

De KNB is lid van de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL; hierna: de werkgroep). Vanwege de steeds groter wordende wens om tot één set regels voor alle VvE's te komen, heeft de werkgroep een concept Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) ontwikkeld, het zogenaamde 'VvE-besluit'. Na een maatschappelijke consultatie op het VvE-besluit en op het tevens door de werkgroep geschreven conceptwetsvoorstel (onder meer ten behoeve van het 'haakje' in de wet voor de AMvB), zijn beide concepten gepubliceerd in Deel 11 van de WPNR boekenreeks (september 2020; hierna: WPNR Deel 11).

Op uitnodiging van uw ministerie heeft de werkgroep de mogelijkheid gekregen om in voorconsultatie met uw ministerie te bezien in hoeverre de gedachtenlijn c.q. de concepttekst van het wetsvoorstel aansluit bij de praktijk en welke punten qua uitwerking nog nadere overweging behoeven. De werkgroep heeft daartoe advies uitgebracht aan de minister op 11 februari 2021.

Middels deze brief geeft de KNB u haar reactie op (delen van) het wetsvoorstel. Daar waar in deze reactie wordt verwezen naar artikelen, betreffen dit artikelen uit het wetsvoorstel tenzij in de betreffende tekst anders is aangegeven.

## Algemeen

De KNB ziet -gelijk aan de werkgroep- de urgentie van het probleem in het domein van het appartementsrecht, namelijk de achterblijvende verduurzaming van appartementengebouwen, de problematiek die binnen de VvE omtrent onder meer besluitvorming bestaat en het wettelijke regiem voor appartementsrechten die belemmerend werken voor een (verdere) verduurzaming.

Het wetsvoorstel beoogt een zogenaamde notificatieregeling in te voeren. Dit brengt in beginsel een inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeenschappelijke eigenaren van appartementsrechten met zich mee. Of dit een onaanvaardbare inbreuk is, valt te bezien. Het modelreglement splitsing in appartementsrechten 2017 (hierna: MR 2017) kent al een notificatieregeling voor oplaadpunten, zij het uitsluitend op privé parkeerplaatsen. Het wetsvoorstel houdt een verruiming van die notificatieregeling in tot ook het plaatsen van oplaadpunten op een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw. Uit genoemde maatschappelijke consultatie op het VvE-besluit, waarin eveneens een notificatieregeling is opgenomen, kwam het bezwaar tegen deze vermeende inbreuk op het eigendomsrecht van de appartementseigenaren ook naar voren. De werkgroep heeft zich over dit bezwaar gebogen en is van mening gebleven dat de inbreuk gelegitimeerd is vanwege de noodzaak en wens om alle VvE's in één keer toekomstbestendig te maken. Alleen een generieke regeling die de bestaande splitsingsakten overtreft kan dit bereiken.

De KNB sluit zich hierbij aan. Zij is van mening dat een inbreuk op het eigendomsrecht in deze aanvaardbaar is vanwege het hogere doel dat met het wetsvoorstel wordt bereikt: uniformiteit in regelgeving voor alle Vve's op het gebied van verduurzaming. De KNB weet ook dat de wijziging van iedere 'oudere' splitsingsakte een praktisch onhaalbare opgave is, omdat er altijd VvE's zijn die die nut en noodzaak niet inzien of die de (hoge) kosten voor de wijziging van de splitsingsakte niet willen of kunnen betalen, hoe goed notarissen ook terzake zullen zijn in hun advisering. Een regeling via het VvE-besluit helpt VvE's in hun aandeel in de verduurzamingsopgave.

Als lid van de werkgroep betreurt de KNB dat de minister zich beperkt tot een regeling voor uitsluitend oplaadpunten. Het wetsvoorstel zelf had enerzijds meer regels voor VvE's kunnen bevatten, zoals door de werkgroep voorgesteld. Het momentum in het kader van verduurzaming is juist nu opportuun vanuit de noodzaak van het behalen van de klimaatdoeleinden; de VvE's kunnen daaraan een belangrijke bijdrage leveren. Anderzijds was het nog mooier geweest als het nu in het wetsvoorstel opgenomen opstalrecht in een breder verband was getrokken (zie ook hierna).

Bovendien ontbreekt in deze consultatie de noodzakelijke AMvB waardoor de notificatieregeling van lid 1 van artikel 118b moeilijk in de juiste context beoordeeld kan worden. De KNB heeft begrepen dat hiervoor is gekozen, omdat de parlementaire behandeling van een wetsvoorstel langer duurt dan die van een AMvB, en dat daarom alvast het wetsvoorstel in consultatie is gebracht. De KNB had desondanks toch liever gezien dat met de consultatie van het wetsvoorstel was gewacht totdat ook de AMvB is uitgewerkt. De nadere regels van de notificatieregeling, zoals vast te leggen in de AMvB, maken de notificatieregeling. Weliswaar somt de toelichting enkele voorbeeldvoorwaarden op, maar deze zijn met nadruk een voorbeeld zodat nog steeds geen goed beeld gevormd kan worden hoe de AMvB er uit zal gaan zien. Door het ontbreken van de AMvB kan de KNB daarom niet tot een volledige beoordeling van lid 1 komen.

Het wetsvoorstel wijkt op onderdelen af van het conceptwetsvoorstel van de werkgroep (zoals gepubliceerd in WPNR Deel 11). Niet alleen op inhoud, waarop hierna specifiek wordt ingegaan, maar ook de plaats in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: het BW). De werkgroep heeft voorgesteld het zogenaamde 'haakje' voor de notificatieregeling wettelijk vast te leggen in artikel 5:111 BW en de details daarvan uit te werken in de AMvB respectievelijk het opstalrecht op gemeenschappelijke gedeeltes van het in appartementsrechten gesplitste gebouw (hierna: het gebouw) mogelijk te maken door verruiming van artikel 5:117 BW. De werkgroep heeft voor het 'haakje' voor die plaats in Boek 5 van het BW gekozen, omdat de AMvB beoogt in formele en materiële zin boven de splitsingsakte uit te gaan; vanaf artikel 5:111 BW wordt die splitsingsakte en het daarin opgenomen reglement en de statuten van de VvE in Boek 5 van het BW geregeld.

De minister heeft er voor gekozen om een nieuw artikel 5:118b BW te creëren; voor het opstalrecht is deze plaats in Boek 5 op zich wel te begrijpen (artikel 5:118a regelt immers onder meer het opstalrecht op privé gedeelten), maar de notificatieregeling is aldaar een vreemde eend in de bijt. De toelichting verklaart deze plaats in Boek 5 van het BW niet. De KNB vraagt de minister bij deze dan ook om nader uitleg te geven waarom specifiek voor die plaats in Boek 5 van het BW is gekozen.

### Specifiek

De KNB heeft op zich geen bezwaar tegen het wetsvoorstel en juicht het initiatief zelfs toe gezien het baanbrekende karakter daarvan, maar maakt nog wel enige kritische kanttekeningen:

1. De notificatieregeling van lid 1 van artikel 118b houdt in dat de gezamenlijke appartementseigenaars in kennis worden gesteld van het voornemen tot plaatsing van een oplaadpunt. De notificatieregeling in artikel 28.3 van MR 2017 geeft nadrukkelijk aan dat zonder toestemming van de vergadering van de VvE een oplaadpunt kan worden aangebracht; zo ook artikel 2.1 van het VvE-besluit. Nu in het wetsartikel niet expliciet staat dat toestemming niet nodig is, kan verwarring ontstaan. Een in kennis stelling kan immers ook de voorbode van de toestemming zijn. Is nu wel of geen toestemming opvolgend nodig aan de in kennis stelling? De toelichting geeft op p.1. aan dat de notificatie de toestemming vervangt. Beter was geweest om deze nuance expliciet op te nemen in lid 1, dit om iedere mogelijke verwarring en latere discussie binnen de VvE te voorkomen. De KNB vraagt de minister dan ook waarom dit niet expliciet in lid 1 van artikel 118b is opgenomen.
2. De mogelijkheid om een opstalrecht te vestigen op gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw is een al jaren gekoesterde wens van de (VvE) praktijk en al door velen in de literatuur aanbevolen. Niet alleen oplaadpunten dragen bij aan de verduurzamingsopgave, ook zonnepanelen, WKO's en warmtepompen, om een korte opsomming te geven, dragen daaraan bij. De vraag voor de mogelijkheid van een opstalrecht terzake wordt zowel vanuit VvE's als ook vanuit de exploitatie door derden/verhuurconstructies gesteld. De werkgroep heeft in haar conceptwetsvoorstel er voor gekozen de mogelijkheid tot het vestigen van een opstalrecht op gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw *in het algemeen* op te nemen, zodat deze regeling in de wet de praktijk en de verduurzamingsopdracht kan dienen in een breed verband; daarbij heeft zij zich gebaseerd op een eerdere concepttekst voor een opstalrecht op gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw uit de KNB-pleadviezen (WPNR Deel 11, p.30 ev.). In het wetsvoorstel is er voor gekozen om de mogelijkheid tot het vestigen van een opstalrecht op gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw *te beperken* tot uitsluitend oplaadpunten. Dat de minister zich met dit wetsvoorstel beperkt tot de mogelijkheid een opstalrecht te vestigen ten behoeve van (uitsluitend) een oplaadpunt, beschouwt de KNB als een zeer gemiste kans. De toelichting legt niet uit waarom voor deze beperkte toepassing (uitsluitend oplaadpunten) is gekozen en de KNB vraagt de minister om dit alsnog uit te leggen.
3. In tegenstelling tot het conceptwetsvoorstel van de werkgroep (WPNR Deel 11, p.30 e.v.) heeft de minister aan de mogelijkheid een opstalrecht te vestigen ten behoeve van een oplaadpunt het vereiste van toestemming van alle appartementseigenaars verbonden (lid 3 van artikel 118b). Dit bevreemdt de KNB, omdat de notificatieregeling zelf die toestemming niet kent; dat is immers in essentie de notificatie (in kennis stelling in plaats van toestemming). Het conceptwetsvoorstel van de werkgroep kent dit toestemmingsvereiste niet, omdat aan het vestigen van bedoeld opstalrecht op gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw een besluit van de vergadering van de VvE ten grondslag ligt; daardoor zijn alle appartementseigenaars gekend in de besluitvorming en hebben zij aan het besluit van de vergadering van de VvE hun toestemming kunnen geven of onthouden.  
Het toestemmingsvereiste die het wetsvoorstel verbindt aan de mogelijkheid tot het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van een oplaadpunt is ook in tegenspraak met de inleiding op het wetsvoorstel, waarin onder meer staat: *De notificatie vervangt de benodigde toestemming van de VvE voor het plaatsen van een oplaadpunt, indien het oplaadpunt volgens de voorwaarden uit de notificatieregeling is geplaatst.* Via de vereiste toestemming van lid 3 van

artikel 118b wordt dit echter onderuit gehaald en wordt de notificatie in feite een wassen neus. Kan de minister hierop een nadere uitleg geven?

4. De regeling van lid 3 van artikel 118b heeft derhalve als gevolg dat een appartementseigenaar die na de splitsing in appartementsrechten een oplaadpunt wenst te plaatsen op een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw, voor de plaatsing zelf geen toestemming nodig heeft (notificatie is voldoende volgens lid 1 van artikel 118b), maar indien hij daarvoor een opstalrecht wenst te vestigen wèl toestemming nodig heeft. En wil de plaatsende eigenaar het oplaadpunt in eigendom voor zichzelf behouden (ofwel natrekking voorkomen), dan zal hij het opstalrecht wel moeten vestigen; de keuzemogelijkheid die lid 3 van artikel 118b hem biedt, is in dat geval in feite geen keuze. Dat die eigenaar vervolgens -na de notificatie- langs de andere appartementseigenaars moet gaan voor de vereiste toestemming, maakt de regeling er niet aantrekkelijker op. Het is bekend dat binnen een VvE notoire nee-stemmers bestaan, die het daarmee onmogelijk kunnen maken om tot de vereiste (100%) toestemming te komen. In de toelichting staat op p.11: *Om ervoor te zorgen dat alle appartementseigenaars tijdig op de hoogte zijn van het voornemen om een opstalrecht te vestigen wordt aangeraden om dat voornemen op te nemen in het werkplan dat wordt gedeeld met het VvE-bestuur en alle appartementseigenaars. Zo kan het VvE-bestuur dit voornemen betrekken bij de beoordeling van het werkplan.* Hiermee wordt al bereikt dat alle appartementseigenaars op de hoogte worden gesteld van het voornemen van de plaatsing van een oplaadpunt en het vestigen van een opstalrecht terzake. Was het niet voldoende geweest om de instemming van alle appartementseigenaars voor te behouden aan (de voorwaarden van) de notificatieregeling van lid 1 van artikel 118b? Waarom de zwaardere eis van *toestemming* van alle appartementseigenaars in lid 3 van artikel 118b? De facto zal de notificatie nimmer voldoende zijn ingeval van het plaatsen van een oplaadpunt op een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw. Dat de plaatsende eigenaar de gang naar de rechter open staat op grond van het toegepaste artikel 5:140 BW bij gebreke van de vereiste toestemming van alle appartementseigenaars (slot van lid 5 van artikel 118b) is volgens de KNB een doekje voor het bloeden. De vraag is of de plaatsende eigenaar 'all the way' gaat om maar een oplaadpunt op een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw te hebben; de KNB vreest dat het er uiteindelijk in de praktijk op zal neerkomen dat de plaatsende eigenaar niet door zet of dat er alleen oplaadpunten op privé parkeerplaatsen worden geplaatst (wat eveneens in het kader van de verduurzamingsopdracht een gemiste kans is). Het maakt dit gedeelte van de voorgestelde regeling tot een dode letter. Kan de minister uitleggen waarom voor deze constructie is gekozen?
5. Vervolgens wordt in lid 5 van artikel 118b artikel 5:139 lid 1 BW analoog van toepassing verklaard. Artikel 5:139 lid 1 BW spreekt echter van *medewerking* van alle appartementseigenaars. De huidige redactie van artikel 118b vraagt derhalve in lid 3 de toestemming en in lid 5 (via analoge toepassing van artikel 5:139 lid 1 BW) de medewerking van alle appartementseigenaars voor de vestiging van een opstalrecht. Juridisch gezien is 'toestemming' en 'medewerking' niet hetzelfde, het vraagt een andere rechtshandeling van de betrokkenen. De KNB adviseert de minister om op dit punt eenduidigheid aan te brengen in artikel 118b, of anders toe te lichten waarom verschil in terminologie in artikel 118b bestaat.
6. De KNB vindt het op zijn plaats dat (wel) de toestemming van alle beperkt gerechtigden in lid 3 van artikel 118b is opgenomen. Dit sluit aan bij de regeling voor de wijziging van een splitsingsakte, analoog aan artikel 5:139 lid 3 en artikel 5:140 BW. De werkgroep heeft deze toestemming ook opportuun geacht, zo blijkt uit haar toelichting op de wijziging van artikel 5:117 BW met de toevoeging van een lid 6 (WPNR Deel 11 p.32). Het vestigen van een opstalrecht leidt immers tot een andere goederenrechtelijke situatie, waardoor het belang van de beperkt gerechtigden in beginsel wordt geraakt. In hoeverre dit materieel gezien de beperkt gerechtigden raakt, zal feitelijk moeten worden bezien; in de meeste gevallen zal dit niet zo zijn omdat de verduurzaming van het gebouw de waarde van het onderpand zelfs kan vermeerderen, zodat toestemming naar verwachting wel zal worden verleend. De minister heeft de toestemming van alle beperkt gerechtigden echter dubbel opgenomen, namelijk zowel in lid 3 als in lid 5 van artikel 118b: in lid 3 met zoveel woorden, in lid 5 door analoge toepassing van artikel 5:139 lid 3 BW. Waarom de minister hiervoor gekozen heeft,

vraagt de KNB zich af en ook of dit niet tot uitlegproblemen van de wettekst kan leiden. In de toelichting wordt op p.11 en p.12 uitgelegd waarom de toestemming van alle beperkt gerechtigden nodig is; de argumentatie op p.11 kan de KNB volgen, echter de verwijzing op p.12 naar de uitleg van de werkgroep bij haar voorstel (WPNR Deel 11, p.32) is niet in de juiste context geplaatst. De werkgroep heeft de toestemming immers alleen voorgesteld in lid 6 van artikel 5:117 BW en niet in het voorgestelde lid 4 van artikel 5:117 BW. De KNB vraagt de minister nog eens goed naar dit punt te kijken.

7. In lid 5 van artikel 118b wordt voor de vestiging van een opstalrecht niet verwezen naar artikel 5:139 lid 2, de zogenaamde 80%-regel voor de wijziging van een splitsingsakte. Is dit een bewuste keuze van de minister en zo ja, waarom? Het vestigen van een opstalrecht wijzigt de goederenrechtelijke situatie van het appartementengebouw, zo beschrijft de toelichting dit ook, maar dat doet een wijziging van privé gedeelten ten opzichte van gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, waarvoor een wijziging van de splitsingsakte is vereist, ook. Dus waarom is het voor een wijziging van de splitsingsakte wel mogelijk om deze met de zogenaamde 80%-regel aan te passen en voor het vestigen van een opstalrecht niet? De KNB kan zich voorstellen dat hiervoor is gekozen vanwege de 'wachttijd' van drie maanden die uit de 80%-regel van artikel 5:139 lid 2 voortvloeit, welke termijn een vertragende factor kan zijn in het hele proces. Aan de andere kant doet het vereiste van toestemming van *alle* appartementseigenaars als gevolg van lid 3 van artikel 118b dat eigenlijk ook. Als de minister blijft vasthouden dat de toestemming van de andere appartementseigenaars verbonden moet zijn aan de mogelijkheid tot het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van een oplaadpunt (lid 3 van artikel 118b), dan zou juist de 80%-regel (ondanks genoemde wachttijd) kunnen helpen in het verkrijgen van die vereiste toestemming en de voortgang (vestiging van het opstalrecht) niet afhankelijk zijn van de notoire nee-stemmers binnen een VvE. De KNB vraagt de minister daarom om uit te leggen waarom niet is gekozen voor de toepassing van de 80%-regel ex artikel 5:139 lid 2 in lid 5 van artikel 118b.
8. De KNB leest overigens in lid 5 van het artikel 118b ook nog het volgende: *Op het vestigen van of een bezwaring van een recht van opstal (...)*. Wat hierbij opvalt is de nuance in de woorden: *een bezwaring van een recht van opstal*. De KNB vermoedt dat dit een omissie in het wetsvoorstel is en dat is bedoeld *bezwaring met een recht van opstal*, ofwel (in casu) een gemeenschappelijk gedeelte in het gebouw bezwaren met (lees: vestiging van) een opstalrecht. Dat is in ieder geval conform de strekking van het wetsvoorstel. Qua uitleg komt één en ander wel op iets anders neer. *Bezwaring van* betekent dat het opstalrecht zelf kan worden bezwaard met een ander beperkt recht, bijvoorbeeld een recht van hypotheek (stapeling van rechten). In de huidige redactie van lid 5 betekent dit concreet dat ingeval de opstalhouder (de plaatsende eigenaar) een hypotheekrecht wil vestigen op het opstalrecht, dat hij daarvoor óók de toestemming van alle appartementseigenaars en alle beperkt gerechtigden conform het van toepassing verklaarde artikel 5:139 lid 1 en lid 3 BW nodig heeft. De toelichting gaat niet in op lid 5 van het artikel 118b. Deze formulering maakt zo'n vestiging van een hypotheekrecht op het opstalrecht tot een praktisch bijna onmogelijke opgave. Bovendien gaat dit ook voorbij aan het belang van de andere appartementseigenaars en beperkt gerechtigden die dit wetsvoorstel beoogt; zij hebben immers niets te maken met de hypothecaire financiering van de opstalhouder (de plaatsende eigenaar). De werkgroep had in haar tekstvoorstel voor lid 6 van artikel 5:117 BW (WPNR Deel 11 p.76) de volgende woorden opgenomen: *een bezwaring met een recht van (...) opstal (...)*. En dat is ook juist, want dat is in lijn met artikel 5:139 lid 3 BW en het goederenrechtelijke gevolg dat het vestigen van (lees: bezwaring met) een opstalrecht met zich meebrengt. Dat is ook de reden dat het door de werkgroep voorgestelde lid 6 van artikel 5:117 BW geen onderscheid maakt tussen *het vestigen van of bezwaring met*, omdat dit juridisch op hetzelfde neer komt. De redactie van lid 5 van artikel 118b heeft volgens de KNB ongewenste gevolgen, en de KNB denkt dat dit niet de bedoeling van de minister zal zijn geweest. De toelichting gaat hierbij niet nader in op lid 5 van artikel 118b. De KNB vraagt dan ook de minister de redactie van lid 5 van artikel 118b toe te lichten. Als de minister met de redactie van lid 5 van artikel 118b toch iets anders heeft bedoeld, dan is de KNB erg benieuwd naar die uitleg.

9. Verder is de KNB van mening dat de (notariële) praktijk geholpen zou zijn met een vermelding wat voor soort opstalrecht de minister voor ogen heeft bij de regeling in lid 3 van artikel 118b. Een opstalrecht kan volgens artikel 5:101 lid 2 zelfstandig of afhankelijk van aard zijn. De toelichting spreekt hier niet over. Bijzonder verschil is dat een afhankelijk opstalrecht niet bezwaard kan worden met een ander beperkt recht, zoals een recht van hypotheek. Of zou de minister mogelijk met de woorden *een bezwaring van een recht van opstal* een aanwijzing hebben willen geven dat het in deze zou gaan om een zelfstandig opstalrecht (vergelijk de vraag aan het slot onder 8 hiervoor)? Dat zou dan duidelijk(er) uit de wettekst en de toelichting moeten blijken want voor nu is het volledig onduidelijk. Als in dit geval bedoeld is een zelfstandig opstalrecht, dan verwijst de KNB graag naar haar grote bezwaren tegen de daaraan verbonden voorwaarden (toepassing van de vereisten van artikel 5:139 lid 1 en 3 BW) zoals hiervoor beschreven onder 8. En als dat niet bedoeld is, dan blijft de vraag openstaan welk soort opstalrecht de voorkeur van de minister heeft, mede als gekeken wordt naar het opstalrecht op de langere termijn (bijvoorbeeld als het oplaadpunt niet fysiek meer aanwezig is, of de techniek verder is gegaan en het oplaadpunt achterhaald is, of als de VvE het oplaadpunt op gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw wenst te verwijderen omdat een (nieuwe) eigenaar daarvan geen gebruik maakt). De KNB vraagt de minister zonodig bij de formulering van de AMvB hieraan aandacht te besteden.
10. Tot slot wil de KNB nog aandacht vragen voor het fiscale aspect van het wetsvoorstel. In lid 1 van artikel 118b staat dat de plaatsende eigenaar van een oplaadpunt dit *voor eigen rekening en risico* doet. In de toelichting (paragraaf 3.8) valt te lezen dat dit is toegevoegd aan lid 1 van artikel 118b vanwege de aansprakelijkheidsissues die bij het plaatsen van een oplaadpunt (kunnen) spelen. De KNB vraagt zich hierbij af in hoeverre op het moment van plaatsing van een oplaadpunt door de woorden *voor eigen rekening en risico* in lid 1 van artikel 118b sprake kan zijn van 'een econoom' zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: Wbr). Artikel 2 lid 2 Wbr zegt met zoveel woorden dat onder economische eigendom wordt verstaan *een samenstel van rechten en verplichtingen met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen, dat een belang bij die zaken of rechten vertegenwoordigt. Het belang omvat ten minste enig risico van waardeverandering en komt toe aan een ander dan de eigenaar of beperkt gerechtigde*. De toelichting geeft zelf aan (in paragraaf 3.7) dat *het oplaadpunt kan door natrekking eigendom van de gezamenlijke eigenaars worden. Het oplaadpunt kan afhankelijk van omstandigheden namelijk een bouwwerk zijn dat duurzaam met de grond is verenigd, waardoor het oplaadpunt tot het eigendom van de grond wordt gerekend als bedoeld in artikel 5:20, eerste lid, aanhef en onder e, van het BW. Natrekking kan worden doorbroken door bij notariële akte een recht van opstal te vestigen*; kortgezegd het oplaadpunt kan als een onroerende zaak worden gezien en daarmee valt deze onder de beschrijving van artikel 2 lid 2 Wbr. Omdat het oplaadpunt voor eigen rekening en risico van de plaatsende eigenaar komt (niet zijnde de in artikel 2 lid 2 Wbr bedoelde eigenaar, want dat is in deze de VvE door natrekking), wordt voldaan aan de in artikel 2 lid 2 Wbr gestelde vereisten. Dat zou betekenen dat op het moment van plaatsing van het oplaadpunt conform lid 1 van artikel 118b de plaatsende eigenaar overdrachtsbelasting is verschuldigd. Overdrachtsbelasting moet worden geheven over de waarde van de onroerende zaak, ofwel het oplaadpunt (artikel 9 lid 1 Wbr); over hoe die waarde moet worden vastgesteld, kan discussie ontstaan (zijn dit de kosten van het oplaadpunt sec of moeten de installatiekosten ook tot de waarde worden gerekend of moet de waarde van de verbonden kabels en leidingen ook worden meegeteld?). Omdat aan die plaatsing geen notariële akte ten grondslag ligt (anders dan bij het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van een oplaadpunt, waarover hierna een opmerking), zal de plaatsende eigenaar zelf aangifte voor de overdrachtsbelasting moet doen. Of dit iedere keer gebeurt, is nog maar de vraag. In het geval gekozen wordt voor de vestiging van een opstalrecht ten behoeve van een oplaadpunt (lid 3 van artikel 118b), is op grond van artikel 2 lid 1 Wbr overdrachtsbelasting verschuldigd bij de akte van vestiging. De notaris draagt de door de plaatsende eigenaar verschuldigde overdrachtsbelasting af.

Naast de verschuldigheid van overdrachtsbelasting is ook de vraag welk tarief van toepassing is. Op grond van het bepaalde in artikel 14 lid 2 Wbr is het woningtarief van 2% niet van toepassing en evenmin kan sprake zijn van een aanhorigheid als bedoeld in artikel 14 lid 5 Wbr. Daarbij sluit artikel 14 lid 4 Wbr nadrukkelijk de toepassing van het tarief van 2% op de verkrijging van economisch eigendom uit. Blijft over het tarief van 8% conform artikel 14 lid 1 Wbr. Dat zou derhalve betekenen dat niet alleen ingeval van de plaatsing van een oplaadpunt met vestiging van een opstalrecht ten behoeve van dat oplaadpunt (lid 3 van artikel 118b) 8% overdrachtsbelasting over de waarde van het oplaadpunt is verschuldigd, maar óók dat de plaatsing van een oplaadpunt zonder opstalrecht (lid 1 van artikel 118b) zou kunnen leiden tot een heffing van 8% overdrachtsbelasting over de waarde van het oplaadpunt.

In hoeverre de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub y Wbr (netwerken) in deze van toepassing zou kunnen zijn, zal nader onderzocht moeten worden; dit hangt er van af hoe de definitie van een oplaadpunt zoals opgenomen in lid 6 sub b van artikel 118b zich verhoudt tot de reikwijdte van de vrijstelling. Dat hierover vooraf duidelijkheid moet komen, lijkt de KNB evident, dit om te voorkomen dat dit tot discussies en procedures met de Belastingdienst zal leiden.


De toelichting rept met geen woord over dit fiscale aspect, ook niet in het kader van de kosten als genoemd in paragraaf 4.2. De KNB acht het echter wel van belang dat dit fiscale aspect nader wordt onderzocht, of in ieder geval een reactie van de minister vraagt, omdat de overdrachtsbelasting voor de plaatsende eigenaar (zonder toepasselijke vrijstelling) een extra kostenpost met zich meebrengt, omdat de notariële praktijk in het kader van het vestigen van het opstalrecht ten behoeve van een oplaadpunt moet weten hoe om te gaan met de (eventuele) verschuldigde overdrachtsbelasting, en omdat dit ook een afdrachtrisico in zich heeft wat betreft de 'econoom' voor de overheid.

#### **Tot slot**

De KNB is graag bereid mee te denken over en zou graag tijdig betrokken willen worden bij eventuele aanpassing van het wetsvoorstel.

Tot slot wordt opgemerkt dat deze reactie openbaar mag zijn en mag worden gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,



Mw. Mr. A.M.J.M. Ploumen  
Voorzitter KNB