

NVDE reactie internetconsultatie Wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten VvE's

Utrecht, 3 september 2021

Geachte heer/mevrouw,

Graag maakt de Nederlandse Vereniging Duurzame Energie (NVDE) gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de consultatie over het wetsvoorstel voor de notificatieregeling van oplaadpunten binnen VvE's.

NVDE gelooft dat met een notificatieplicht de basis wordt gelegd voor de mogelijkheid van een individuele appartementseigenaar of groep appartementseigenaars om op eenvoudigere wijze een oplaadpunt op een privé-parkeervak en/of op een gemeenschappelijke parkeergelegenheid te plaatsen. En dat de notificatieregeling zodoende bij kan dragen aan de versnelling van de plaatsing van oplaadpunten in de private (gebouwde) omgeving met een VvE. NVDE vraagt daarbij wel aandacht voor de efficiëntie van de uitrol c.q. plaatsing, het mogelijke opstalrecht i.r.t. een niet-exclusief gebruiksrecht op gemeenschappelijke parkeergelegenheden, de kostenverdeling en mogelijk vertragende factoren.

Hieronder worden deze punten verder uitgewerkt.

Efficiënte plaatsing van oplaadpunten

Een efficiënte plaatsing van oplaadpunten waarin het tijdspad zo kort mogelijk is helpt mee in het behalen van de klimaatdoelstelling om in 2030 alle nieuwe auto's fossielvrij te kunnen laten rijden. Met de notificatieregeling is geen besluit van de vergadering van eigenaars meer nodig voor het plaatsen van een privaat oplaadpunt. In gevallen waar de VvE al is opgezet en actief is, kan de individuele appartementseigenaar met de notificatieverplichting een oplaadpunt realiseren.

Het is voor de NVDE niet duidelijk hoe de regeling voorziet in het op een eenvoudigere wijze – maar vooral efficiënt – plaatsen van oplaadpunten in nieuwbouwgebouwen met een VvE. Voor toekomstige appartementseigenaars van nieuwbouw lijkt het notificeren ten tijde van de bouw niet mogelijk, vanwege (veelal) een nog niet actieve VvE. Dat zou kunnen betekenen dat een appartementseigenaar pas hierna (door notificatie) het oplaadpunt kan realiseren. Hetgeen een onnodige vertraging geeft in de uitrol van oplaadpunten. **De NVDE vraagt verduidelijking op dit punt en tevens aandacht voor het efficiënt realiseren van oplaadpunten binnen (nieuwbouw)gebouwen met een VvE.**

Opstalrecht en exclusief gebruiksrecht

Het wetsvoorstel voorziet in een mogelijkheid om een opstalrecht te vestigen ten behoeve van een oplaadpunt voor elektrische voertuigen. De notificerende appartementseigenaar(s) kan door het vestigen van een opstalrecht voorkomen dat door natrekking het oplaadpunt eigendom van de gezamenlijke eigenaars wordt.

Allereerst rijst de vraag welke meerwaarde een opstalrecht daadwerkelijk heeft voor de notificerende appartementseigenaar(s). Het vestigen van een opstalrecht lijkt met name voordelen te hebben voor de VvE c.q. gezamenlijke eigenaars, omdat hiermee de risico's en de verantwoordelijkheid voor beheer en onderhoud voor hen worden uitgesloten. De andere kant op geredeneerd kan de VvE – als het opstalrecht niet wordt gevestigd – alsnog eigenaar worden van een laadpunt dat door de individuele appartementseigenaar is bekostigd. Het is nog onduidelijk welke rechten en verantwoordelijkheden voor elke partij in dat geval gelden en wat de kostenverdeling is voor het opnemen van het opstalrecht in de splitsingsakte. Verwijzend naar bovenstaand punt dat het vestigen van een opstalrecht met name een meerwaarde lijkt te hebben voor de VvE c.q. gezamenlijke eigenaars, pleit NVDE voor een rechtvaardige verdeling van de kosten.

Daarnaast vraagt de NVDE zich af hoe billijk het is om als individuele appartementseigenaar(s) op geen enkele wijze – ook niet bij een opstalrecht – een exclusief gebruiksrecht te verkrijgen bij een oplaadpunt op een gemeenschappelijke parkeergelegenheid, als de kosten, beheer en onderhoud, en risico's bij de individuele appartementseigenaar(s) komen te liggen. In het licht van de mogelijkheid tot het vestigen van een opstalrecht

waarmee wordt aangetoond dat het oplaadpunt eigendom is van de individuele appartementseigenaar, bestaat alsnog de kans dat de parkeergelegenheid en/of het oplaadpunt door andere appartementseigenaars – welke zelf of via een groepsnotificatie niet kenbaar hebben gemaakt een oplaadpunt wenselijk te vinden – zou kunnen worden gebruikt. In geval van een gebouw waar zowel huur- als koopwoningen ondergebracht zijn, kan dit eveneens aan de orde zijn. Daarbij dient een VvE met de (eerste) laadpunteigenaar – om te voldoen aan de voorwaarde voor de brandveiligheid – een brandveiligheidsexpert in te schakelen om de parkeergarage in samenhang met het laadpunt te laten controleren. De kosten hiervoor dienen deels door de VvE te worden gedragen en deels door de laadpunteigenaren. Het is NVDE niet duidelijk wat de precieze verdeling van deze kosten zijn. Bovendien heerst – met toekomstige regelgeving in overweging – de vraag of het redelijk is om een deel van deze kosten bij de eerste laadpunteigenaar neer te leggen. Een eerste notificerende appartementseigenaar kan hierdoor afschrikken en alsnog in de afwachtnodus terecht komen. **De NVDE pleit derhalve voor een eenvoudige uitrol van gemeenschappelijke laadvoorzieningen, waarbij de drempels in de besluitvorming op dit punt, zoals hierboven genoemd, weg worden genomen en de laadvoorzieningen op de gemeenschappelijk parkeergelegenheid gezamenlijk worden bekostigd.** Nu worden kosten en risico's sterk neergelegd bij de *first mover*.

Tot slot, het vierde lid van het voorgestelde artikel 5:118b BW maakt onder andere mogelijk dat een appartementseigenaar bij verkoop van het appartementsrecht zijn opstalrecht kan overdragen op de koper. Als een koper besluit het opstalrecht niet over te nemen – om divers mogelijke redenen zoals het niet in bezit zijn van een auto – wordt verondersteld dat de verkopende appartementseigenaar het oplaadpunt dient te verwijderen. In een AMvB worden de voorwaarden verder uitgewerkt, zoals de verwijdering van het oplaadpunt. **Volgens NVDE is het verwijderen van een oplaadpunt uiterst inefficiënt en zou een mogelijkheid moeten worden opgenomen dat het oplaadpunt kan worden overgedragen op een andere appartementseigenaar of eventueel de gezamenlijke eigenaars.**

Vertragende factoren

De opgave is groot. Om vaart te kunnen maken is het wegnemen of beperken van vertragende factoren noodzakelijk. De NVDE vraagt aandacht voor deze vertragende factoren en roept op om een proactieve uitrol van de basislaadinfrastructuur te stimuleren.

Een VvE kan ervoor kiezen om de basislaadinfrastructuur aan te leggen en voor te financieren. Voor het aanleggen van de basislaadinfrastructuur door de VvE is echter een besluit van de vergadering van eigenaars nodig. De basislaadinfrastructuur is een belangrijke voorwaarde voor de uitrol van (particuliere) oplaadpunten. **De NVDE pleit ervoor om de aanleg van de basislaadinfrastructuur door een VvE te vergemakkelijken. Een besluit van de vergadering van eigenaars voor de aanleg en voorfinanciering van de infrastructuur werkt immers vertragend en sluit niet aan bij het voorliggende wetsvoorstel waarin met een notificatieverplichting de plaatsing van een oplaadpunt wordt vergemakkelijkt.** Bovendien past deze wijze van besluitvorming niet in de toekomstige regelgeving, overwegende dat elektrisch rijden in de toekomst – naast andere manieren van duurzaam vervoer – de norm wordt. Met goede voorwaarden en afspraken over de kostenherverdeling bij 'nieuwe' notificerende eigenaars wordt de voorfinanciering weer (grotendeels) terugbetaald.

Een ander mogelijk vertragende factor is de vestiging van het opstalrecht en de vereiste toestemming van alle appartementseigenaars en de beperkt gerechtigden. Wanneer geen toestemming wordt verkregen, kan dit alsnog vertragend werken. **NVDE spreekt haar zorg uit over de vertragende werking bij het doorlopen van een gerechtelijk proces – al dan niet via de kantonrechter – als er geen volledige toestemming wordt verkregen.**

Slim laden

De NVDE ondersteunt dat er een grondslag wordt gecreëerd voor een AMvB, waarin voorwaarden worden gesteld met betrekking tot onder andere Smart Charging (de optimale verdeling van de beschikbare stroom over de op te laden voertuigen en het laden op optimale momenten; bijvoorbeeld als er weinig vraag naar stroom is, de stroomprijs laag is of er veel groene stroom beschikbaar is), dynamic load balancing (de mogelijkheid om het laden tijdelijk te vertragen of te stoppen ter voorkoming van overbelasting van het stroomnetwerk in het gebouw) en borging van zowel fysieke als digitale veiligheid (Cyber Security). De borging van zowel fysieke als digitale veiligheid is belangrijk om – veelal vanwege (onterechte) zorgen rondom

veiligheid in de parkeergarages – VvE's uit de afwachtmodus te krijgen. Door de toepassing van Smart Charging met de mogelijkheid tot load balancing wordt rekening gehouden met het efficiënt inzetten van het elektriciteitsnet en worden onnodige investeringen voorkomen waarmee extra maatschappelijke kosten minimaal blijven. Een grondslag voor (het stimuleren van) de koppeling met zon-pv op platte daken is een (belangrijke) aanvulling op de voorwaarden m.b.t. onder andere slim laden en dynamic load balancing. **NVDE pleit daarom ervoor dat de voorwaarden in deze regeling worden gelijkgetrokken met de voorwaarden uit de wetgeving rondom de Richtlijn Energieprestatie van gebouwen (EPBD III).** Voor de technische specificaties verwijzen wij graag naar de Smart Charging Requirements die zijn opgesteld door de werkgroep Smart Charging van de Nationale Agenda Laadinfrastructuur.

NVDE gaat er vanuit dat bovenstaande punten worden meegenomen bij de uiteindelijke vaststelling van de betreffende regeling. Uiteraard zijn wij graag bereid tot nadere toelichting. Hiertoe kunt u contact opnemen met Emmy Post, via emmypost@nvde.nl.

Over NVDE:

De Nederlandse Vereniging Duurzame Energie (NVDE) is de organisatie waarin partijen die actief zijn op het gebied van duurzame energie in Nederland zijn verenigd. Ze vertegenwoordigt circa 1000 bedrijven, netbeheerders en energiecoöperaties. NVDE maakt zich sterk voor een energievoorziening die volledig is gebaseerd op hernieuwbare energie in 2050.