

## Reactie op Wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten VvE's

Allereerst wil ik opmerken dat het me verheugt dat er nu een wetsvoorstel voorlicht waarmee een belangrijk deel van de woningeigenaren, namelijk die in VvE's, gemakkelijker een oplaadpunt voor een elektrische auto kunnen realiseren, waarmee onze bijdrage aan de klimaatdoelstellingen weer een (klein) stapje verder komen. Dat dat zo zeer nodig is, staat inmiddels onomstotelijk vast. En ook dat het gelegitimeerd is om daarvoor een – naar mijn mening beperkte – inbreuk op de eigendomsrechten van de gezamenlijke eigenaars te doen ook. Graag verwijs ik naar de bijdrage van prof. mr. dr. B. Hoops in TBR 2020/66. Het is immers van belang dat er grenzen worden gesteld aan een kleine groep 'niet-willers' die de verduurzaming van VvE's in de weg kunnen staan (zie daarvoor de bijdrage van eerdergenoemde B. Hoops in WPNR 2020/7297, waar hij zich afvraagt hoe de *Tragedy of the Anticommons* vermeden kan worden.

Voorop staat wat mij betreft ook dat het een heuglijk feit is dat een AMvB nu ook (of beter 'weer', het is namelijk niet de eerste keer)<sup>1</sup> in het appartementsrecht wordt gezien als een bruikbaar middel om voorwaarden die aan verandering onderhevig zijn door bijvoorbeeld (technische) innovaties en het bijstellen van veiligheidseisen toekomstbestendig te houden. Een AMvB zorgt ervoor dat deze voorwaarden voor alle VvE's gelden, zonder dat zij daarvoor hun splitsingsakte hoeven te wijzigen.

Ik zie deze wetswijziging echter ook als een gemiste kans, nu er zo veel meer concrete verbetervoorstellen voor het appartementsrecht gereed liggen.<sup>2</sup> Voorstellen die het functioneren van VvE's in het algemeen verbeteren, en zeker ook in het licht van de verduurzamingsopgave (waarom bijvoorbeeld niet tegelijk ook een regeling gemaakt voor zonnepanelen?). Graag verwijs ik naar de voorstellen inzake:

1. Invoering van een wat ruimere grondslag voor een AMvB in art. 5:111 lid 1 BW
2. Het expliciet mogelijk maken van vestiging van een opstalrecht of erfpachtrecht op een gemeenschappelijk gedeelte in art. 5:117 lid 5 en 6 BW
3. Verplicht opnemen in de akte van de grondslag voor een stemverhouding anders dan ieder evenveel stemrecht (art. 5:112 lid 2 BW)
4. Participatie van huurders in de VvE (art. 5:120, 5:121, 5:127, 5:128 BW, alsmede art. 7:715, 7:220 en 7:261 BW)
5. Nadere specificatie van de aard van de bijdragen die bij verkoop verrekend kunnen worden (art. 122 lid 7 BW)
6. Verlicht regime voor de administratie van zeer kleine VvE's (art. 5:124 BW)
7. Uniforme rechtsingang bij kantonrechter en aanpassing van de beroepstermijn (art. 5:124 lid 4, 5:129, 5:130, 5:138, 5:141 BW; art. 93 Rv)
8. Regels over de "bruidsschat" bij uitponding van appartementen (waardoor gemengde VvE's ontstaan)
9. Opt-out mogelijkheid bij geldlening door een VvE, voor die gevallen dat niet iedere eigenaar wenst te participeren
10. Vergadertermijnen bij ondersplitsingen, zodat de hoofdsplitsing de ondersplitsing niet langer klem kan zetten (art. 5:127 lid 4 BW)
11. Nadere regeling begrip bestuur (art. 5:131 lid 1 BW)
12. Inzagerecht van de stukken van de VvE door eigenaars (art. 5:131 lid 5 en 6 BW)

<sup>1</sup> Stb. 1952/444, besluit van 11 augustus 1952, houdende vaststelling van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 638f onder 3e, van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>2</sup> Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst' Het ontwerp-wetsvoorstel appartementsrechten, Den Haag: SDU 2020, WPNR boekenreeks deel 11, [https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2021/03/24299\\_WPNR-Vervolg-Boek-5-BW-van-de-toekomst.pdf](https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2021/03/24299_WPNR-Vervolg-Boek-5-BW-van-de-toekomst.pdf).

13. Invoeren van een regeling voor een Raad van Commissarissen (art. 5:133a BW)
14. Toepasselijke artikelen uit het verenigingsrecht uitbreiden (art. 5:135 BW)
15. Lagere eis voor vervangende machtiging bij wens tot wijziging splitsingsakte (art. 5:140 BW)
16. Faillissement van de VvE en overige toepasselijke bepalingen van Boek 2 BW (art. 5:144 en 5:124 BW)

Graag verwijst ik eveneens naar de in deze publicatie gedane voorstellen voor een nadere regeling van de volgende onderwerpen in een AMvB:

1. Definities (art. 1)
2. Oplaadpunten (art. 2)
3. Energie (art. 3) (waaronder zonnepanelen)
4. Scootmobielen (art. 4)
5. Financiën (art. 5, 6 en 7)
6. Inzagerecht (art. 8)
7. Raad van Commissarissen (art. 9)
8. Leidingen (art. 10)
9. Gebruik privégedeelte (art. 11)
10. Kenbaarheid huishoudelijk reglement (art. 12)

De voorstellen zouden in een breed gedragen maatschappelijke behoefte voorzien. Ik betreur het dat deze gelegenheid niet is aangegrepen om meer wijzigingen in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek door te voeren en tot een AMvB te komen die meer problemen oplost dan alleen de besluitvorming rondom oplaadpunten.

#### Notificatieregeling

Enkele opmerkingen over het voorliggende wetsvoorstel c.q. Memorie van toelichting wil ik toch maken, met het voorbehoud dat de regeling eigenlijk niet te beoordelen is zolang de tekst van de AMvB niet bekend is. De inkleuring van de regeling vindt daar plaats, zodat deze voor beoordeling van het voorstel essentieel is.

Ik kan me echter in grote lijnen toch vinden in het idee van een notificatieplicht/-regeling. Het wetsvoorstel lost inderdaad de belemmering in besluitvorming op, nu er voor een laadpaal in het geheel geen besluit meer hoeft te worden genomen. Het is een notificatie aan de gezamenlijke eigenaars *via* het bestuur, niet *aan* het bestuur. Het bestuur heeft vervolgens wel allerlei taken toebedeeld gekregen. Het VvE bestuur krijgt er weliswaar taken bij, maar ook in de huidige situatie moet het bestuur aanvragen van eigenaars zoals een aanvraag voor een oplaadpunt beoordelen. Het informeren van alle eigenaars kan tegenwoordig heel snel en goedkoop met software/platforms of e-mail.

De notificatie is voorts veel meer dan alleen de melding van de eigenaar die het oplaadpunt wenst. Deze is pas 'af' als het bestuur vaststelt dat aan de voorwaarden uit de notificatieregeling of de eventuele eigen voorwaarden is voldaan (of als het bestuur niet tijdig reageert). Pas dan kan de notificerende appartementseigenaar overgaan tot plaatsing van het oplaadpunt. Komen partijen er niet uit, dan moet een van beiden naar de rechter.

De MvT schenkt niet veel aandacht aan het oplaadpunt bij een privé-gedeelte, met een bevestiging of op of verbinding aan de gemeenschappelijke gedeelten. Het probleem van het exclusieve gebruiksrecht speelt daar natuurlijk niet. De MvT is helder over oplaadpunten op of bij gemeenschappelijke parkeergelegenheid: geen exclusief gebruiksrecht op het bijbehorende parkeervak. Hoewel dat in de praktijk best tot problemen zal leiden doordat de eigenaar van de laadpaal meent recht te hebben op de parkeerplaats ter plaatse van het oplaadpunt, kan aan de andere kant ook gesteld worden dat er vanaf 4 P-vakken geladen kan worden bij strategische

plaatsing van het punt op een centraal gelegen paal. Ik zie dit dan ook niet als een zwaarwegend bezwaar, los van het feit dat er indien gewenst gebruikersovereenkomsten kunnen worden afgesloten.

#### Kennisgeving sluit een vereiste toestemming niet uit

In lid 1 van het voorgestelde artikel 118b staat dat de betreffende eigenaar(s) de gezamenlijke eigenaars in kennis moet stellen van het voornemen een oplaadpunt te plaatsen. Dit vereiste sluit echter een eventueel vereiste toestemming van de VvE niet uit. Er is niet in de concept wettekst geregeld dat een kennisgeving – mits voldaan wordt aan de voorwaarden van de AMvB – volstaat, zodat de huidige tekst iedere VvE genoeg ruimte biedt om zodanige voorwaarden te stellen aan de plaatsing van een oplaadpunt, dat dit neerkomt op een toestemmingsvereiste. Met deze redactie wordt derhalve niet geregeld dat een eigenaar zonder toestemming een oplaadpunt kan plaatsen.

#### Opstalrecht

De toepassing van 5:140 BW impliceert, evenals de vereiste toestemming van alle eigenaars en beperkt gerechtigden, een wijziging van de splitsingsakte (zie p. 11). Deze mogelijkheid van het vestigen van een opstalrecht wordt daarmee een ‘wassen neus’.

Op p. 17 bovenaan wordt gesteld dat de VvE regels in het HR kan opnemen om de natrekking te voorkomen in plaats van de vestiging van een opstalrecht. Het lijkt mij discutabel dat natrekking zo eenvoudig voorkomen kan worden.

Ook de stelling op bladzijde 19 dat het vestigen van een opstalrecht opportuun is bij natrekking, de gevolgen voor aansprakelijkheid en onderhoud roept bij mij meer vragen op dan ze beantwoordt.

Er lijkt een strijdigheid te zijn tussen MvT en lid 3 in het wetsvoorstel inzake dat de mogelijkheid van een opstalrecht alleen zou gelden voor *toekomstige* laadpalen. In het wetsvoorstel staat ook ‘geplaatst is’.

#### Aansprakelijkheid

*Bezit* van een laadpaal op een gemeenschappelijk gedeelte lijkt strijdig met het feit dat er geen exclusief gebruiksrecht bij de genotificeerde laadpaal hoort. Daarmee ontstaat een probleem met de toepasselijkheid van art. 6:174 BW. Zeker nu geconcludeerd mag worden dat het vestigen van een opstalrecht op een laadpaal een ‘wassen neus’ is. De veronderstelling dat een notificatie het vermoeden dat de gezamenlijke eigenaars bezitter zijn van het laadpunt kan weerleggen, lijkt mij discutabel. Het oplaadpunt is een bestanddeel van de parkeergelegenheid, ook al zou er een opstalrecht zijn dat de natrekking doorbreekt. Daarmee lijkt het onvermijdelijk dat eventuele schade voor rekening van de VvE en dus de gezamenlijke eigenaars komt. Ik voorzie problemen met de verzekering van het opstal door de VvE.

#### Brandveiligheid

Nu de tekst van de AMvB niet bekend is, is de regeling zoals gezegd lastig goed te beoordelen. Zeker de (brand)veiligheid is voor velen een bron van zorg. Het scheidt dan ook verbazing dat pas vanaf 15 parkeervakken een brandveiligheidsexpert ingeschakeld zal hoeven te worden (p. 8 MvT). Voorts zullen de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de nieuwe NEN-norm van belang zijn bij waarborging van de veiligheid, maar ook de bepalingen in de AMvB over *smart charging* en *dynamic load balancing*.

#### Aanvullende voorwaarden

Op pagina 8 wordt gesteld dat er ruimte is om in de splitsingsakte af te wijken van de AMvB. Dat lijkt mij een mooie optie voor nieuwe VvE's, maar voor bestaande VvE's geldt dat dan voorbij wordt

gegaan aan het feit dat een wijziging van een akte van splitsing voor veel VvE's te tijdrovend en kostbaar zal zijn. Zeker als in aanmerking wordt genomen dat de VvE's die een parkeergelegenheid onder het gebouw hebben, over het algemeen uit een aanzienlijk aantal appartementen zal bestaan.

Op pagina 9 van de MvT is onduidelijk welke ruimte er nog is om aanvullende voorwaarden voor het *plaatsen* van een oplaadpunt in een Huishoudelijk Reglement (HR) vast te leggen. Dat is immers van geheel andere orde dan de splitsingsakte. De alinea start met het advies om afspraken over het gebruik vast te leggen. Dat past in een HR. Maar passen aanvullende voorwaarden voor het plaatsen van de laadpunten daar ook in? Kan er bepaald worden dat notificerende eigenaars alleen mogen aanhaken op de door de VvE aangelegde laadinfrastructuur? Let ook op aard van de aanvulling, een afwijkende kostenverdeling zal niet altijd geoorloofd zijn, maar wel gewenst.

#### Gemengde complexen

In het wetsvoorstel wordt tot slot slechts gesproken over eigenaren, maar in heel veel VvE's is er sprake van eigenaar-bewoners, verhuurende eigenaars en bewoners die huren (gemengde complexen). Het is in dit wetsvoorstel onduidelijk hoe de belangen van huurders zijn meegewogen. Geldt de notificatieregeling ook voor huurders? Kunnen huurders een oplaadpunt 'afdwingen' bij hun verhuurende eigenaar?

En anderzijds: kunnen verhuurende eigenaars de kosten van een oplaadpunt doorbelasten bij zittende huurders die om zo'n oplaadpunt vragen?

Nu dit onderwerp niet is behandeld, draagt deze wetwijziging bij aan het ontstaan van een mogelijk extra knelpunt in gemengde complexen.

Tot zover. Ik wens de opstellers van het wetsvoorstel veel wijsheid toe bij het verwerken van de reacties – nu al meer dan 165.

Met vriendelijke groet,  
Mr. dr. Mechteld van der Vleuten