

## NOTITIE INTERNETCONSULTATIE LAADPALEN

---

Datum: 4 september 2021

Van: Yvonne (Y.H.) van Ballegooijen, RST advocaten te Breda

---

Een wettelijke regeling ten behoeve van Vereniging van Eigenaars om elektrisch rijden te stimuleren en een bijdrage te leveren tot behalen van klimaatdoelen wordt toegejuicht. Het wetsvoorstel is een goede aanzet daartoe.

De kanttekeningen bij het wetsvoorstel van mijn zijde zijn onder meer de omvang voor het mogelijke beheer en de gevolgen van technologische ontwikkelingen. In dit licht kom ik tot de volgende opmerkingen.

1. Het concept wetsvoorstel is eerst op volledigheid te beoordelen nadat de concept AMVB is vastgesteld.  
*Advies: eerst het concept AMVB ter consultatie voorleggen alvorens de tekst van de wet definitief vast te stellen.*
2. Technische ontwikkeling kent een exponentiele groei. Zo zal middels een laadpaal/ accu auto ook energie terug kunnen worden geleverd aan het net. Hiermee kan dan onder meer overbelasting van het net worden voorkomen.  
*Advies: naast wijze van plaatsen van de laadpaal ook opnemen het recht nadere regels te kunnen stellen met betrekking tot de soort te plaatsen laadpaal.*
3. Artikel 118b lid 2 gaat in op stellen van nadere regels voor " ...op of aan gedeelten van onroerende zaken die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt." Is hiermee voldoende geregeld de situatie: plaatsing binnen privé gedeelte niet te beschouwen als op – of aan gedeelten van onroerende zaken die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt? Een voorbeeld: stel een eigenaar heeft een exclusief recht op gebruik van een berging/garage waarin hij zijn auto kan en mag parkeren. Die eigenaar kan en mag nu al zonder toestemming de laadpaal binnen dat privé gedeelte plaatsen. Hij heeft alleen dan toestemming nodig voor aansluiting op elektriciteitsnetwerk. De vraag is of het bepaalde onder lid 2 ook voor die situatie geldt.  
*Advies: opnemen dat het stellen van nadere regels ook geldt voor de situatie dat alleen aansluiten op een gemeenschappelijke zaak (elektriciteitsnetwerk) noodzakelijk is.*
4. Artikel 118b lid 2 gaat ook uit van voor eigen rekening en risico plaatsen van een laadpaal op een gemeenschappelijk parkeerterrein. Hier zie ik in de praktijk de nodige complicaties:

- Er is geen recht op een exclusief gebruik van een parkeerplaats; toch zal in de praktijk een auto daar geparkeerd blijven ook al is de accu al vol; hoe voorkom je onderlinge geschillen daarover?
- Bij gebruik door meerdere eigenaren, wie gebruikt welke stroom en wie beheert dit dan?
- Wat te doen bij gebreken aan de laadpaal?
- Wat te doen in geval van rechtsopvolging van een eigenaar die geen elektrische auto heeft?
- Door natrekking wordt de laadpaal gemeenschappelijk eigendom (tenzij opstalrecht natuurlijk);
- De vraag is of op grond van recente jurisprudentie een gebruiksrecht (bijvoorbeeld voor plaatsen van een laadpaal op een gemeenschappelijk gedeelte onder de voorwaarde tot betalen van kosten van aanschaf van de laadpaal en dragen van kosten van onderhoud daarvan) rechtsgeldig is; indien dit gebruiksrecht dan niet rechtsgeldig blijkt te zijn dan is het rechtsgevolg dat afspraken met betrekking tot gerechtigheid en dragen van kosten niet rechtsgeldig zijn.
- Het vestigen van een opstalrecht (om dit te voorkomen) is te gecompliceerd nu 100% toestemming (medewerking?) noodzakelijk is.
- Niet bij alle splitsingen kan in het huishoudelijk reglement regels worden gesteld over gebruik privé gedeeltes.

Etc.

Reglementen kennen nu veelal de mogelijkheid tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is dan niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

Indien het een gemeenschappelijke zaak wordt, kan de VvE het beheer uitvoeren en regels stellen om de hiervoor genoemde complicaties in de praktijk zoveel als mogelijk te voorkomen. Verantwoordelijkheden over plaatsen laadpaal, brandveiligheid en verzekering van het risico zijn dan ook in 1 hand.

*Advies: wetsvoorstel zodanig wijzigen dat in geval van voornemen tot plaatsen van een laadpaal op een gemeenschappelijk parkeerterrein, dit voornemen tot plaatsen van de laadpaal wordt beschouwd als een verzoek aan de VvE welk verzoek niet kan worden geweigerd. De laadpaal moet dan worden geplaatst onder nadere voorwaarden en wordt een gemeenschappelijke zaak waarbij kosten van de laadpaal, het plaatsen daarvan en onderhoud voor rekening van de eigenaren komen die daarom hebben verzocht als ook uitsluitend die groep daarover het stemrecht daarover toekomt. De VvE kan dan nadere regels stellen over beheer, gebruik, buiten werking stellen bij geen gebruik, verwijderen bij geen gebruik etc. en de daarmee gepaard gaande kosten.*