



Reactie Aedes op wetsvoorstel Wet notificatieregeling oplaadpunten verenigingen van eigenaars

5 september 2021

Bij deze maakt Aedes vereniging van woningcorporaties gebruik van de mogelijkheid te reageren op het wetsvoorstel Wet notificatieregeling oplaadpunten verenigingen van eigenaars.

In het Klimaatakkoord (gebouwde omgeving) zijn ambities en afspraken vastgelegd over de verduurzaming van de volledige woningvoorraad. Deze zijn ook de basis voor de Actieagenda Wonen, waarin Aedes en 33 andere partijen afspraken hebben vastgelegd over verduurzaming van de woningvoorraad. Ontzorgen, verleiden en serieuze participatie van bewoners zijn daarbij cruciale uitgangspunten. Aedes is daarom verheugd over deze stap om het appartementsrecht te moderniseren, waardoor besluitvorming omtrent het plaatsen van oplaadpunten wordt vergemakkelijkt zonder dat daarvoor een langdurige en kostbare wijziging van de splitsingsakte nodig is.

Reikwijdte van het wetsvoorstel

Aedes is van oordeel dat het een heuglijk feit is dat een AMvB nu ook 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.

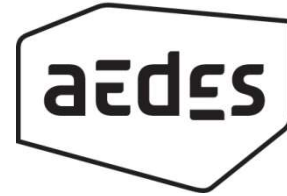
Deze regeling houdt geen rekening met de situatie dat de VVE reeds een collectieve voorziening heeft aangebracht waarvan alle eigenaren gebruik kunnen maken. Of dat van plan is. Het is onwenselijk dat elke eigenaar zijn eigen laadpunt aanbrengt met eigen bekabeling en steeds weer aanpassingen aan de elektrische installatie van het gebouw. De notificatieregeling zou alleen moeten zijn voor de situatie dat er geen of onvoldoende laadpunten zijn en de VvE na een schriftelijk verzoek hier niet binnen een redelijke termijn voor wil zorgen. Het is te begrijpen dat in die situatie eigenaren het initiatief moeten kunnen nemen om op eigen kosten een oplaadpunt aan te brengen aan het gebouw.

Deze regeling beperkt zich tot de laadpunten voor elektrische auto's. Maar het zou een goede zaak zijn dat er ook nadere regels komen voor de zonnepanelen en andere installaties die bijdragen aan verduurzaming van woningen in een VVE.

Gemengde complexen

In het wetsvoorstel wordt geen aandacht besteed aan gemengde complexen. Terwijl in heel veel VvE's er sprake is van eigenaar-bewoners, verhurende eigenaars en bewoners die huren. Het is in dit wetsvoorstel onduidelijk hoe de belangen van verhuurders en huurders zijn meegewogen. De aanleg- en onderhoudskosten van laadpunten kunnen immers door verhuurders niet zonder meer worden doorberekend aan de huurders en het is onduidelijk welke gebruiksrechten huurders kunnen ontlenen aan door de verhuurder als eigenaar aangebrachte laadpunten. Kunnen huurders gebruik van een oplaadpunt 'afdwingen' bij hun verhurende eigenaar? Geldt de notificatieregeling dan ook voor huurders?

Daarnaast is het verhuurders niet zonder meer toegestaan zonder instemming van de huurder het gehuurde, waaronder de gemeenschappelijke zaken, te veranderen. Huurders hoeven veranderingen niet te dulden als daarmee het gebruik van de gemeenschappelijke zaken wordt belemmerd of veiligheidsrisico's ontstaan waaronder verhoogd brandrisico.



Kosten en risico's

Het wetsvoorstel houdt er geen rekening mee dat de gezamenlijke eigenaars wel degelijk geconfronteerd zullen worden met extra kosten van aanpassing van zowel de bestaande stroomaansluiting in de situatie dat meerdere laadpunten worden aangebracht, alsmede extra kosten voor aanpassing van de algemene brandveiligheidssituatie (blz 7 MvT). Deze extra kosten voor de mede eigenaar/verhuurder zijn niet zo maar door te rekenen aan de huurder. Zeker voor woningcorporaties, die voor wat betreft huurprijsstelling rekening moeten houden met passend toewijzen, huursombeperving, huurtoeslaggrenzen, streefhuurafspraken en betaalbaarheidsafspraken.

Ook zijn er zorgen omtrent de brandveiligheid. Het is niet uit te sluiten dat de brandweer of de verzekeringsmaatschappijen aanvullende eisen zullen gaan stellen aan het parkeren van elektrische auto's in parkeervoorzieningen behorende bij woongebouwen. Het pas hoeven inschakelen van een brandveiligheidsinspecteur bij 15 parkeervakken of meer lijkt dan ook willekeurig gekozen. Voor eigenaar/verhuurders blijft onduidelijk wat eventuele aanvullende eisen zullen betekenen voor de rechtsverhouding met zijn of haar huurders. Hoe kan de eigenaar/verhuurder de veiligheid jegens zijn huurders garanderen?

In de Memorie van toelichting wordt gesteld dat door de enkele notificatie de aansprakelijkheid voor de laadpunten volledig bij de eigenaar komt te liggen die het laadpunt wil aanbrengen. Aedes heeft daarover twijfels. Op grond van 6:174 BW ontstaat aansprakelijkheid voor de gezamenlijke eigenaars als de onroerende zaak gebrekkig is. Op grond van artikel 3:4 BW maakt het laadpunt als bestanddeel onderdeel uit van de zaak ongeacht wie het bezit of eigendom heeft. Notificatie maakt dat in onze ogen niet anders. Hetzelfde geldt voor eigenaar/verhuurders die op grond van 7:206 BW en 7:208 BW dienen in te staan voor alle onroerende aanhorigheden behorende bij de verhuurde woning. (vgl de discussie of een WKO installatie in bezit van derden nu wel of niet als onroerende aanhorigheid van de woning is te beschouwen (<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:PHR:2021:698>)). Eventuele schade komt voor rekening van de gezamenlijke eigenaars. Dat gegeven zal in ieder geval leiden tot verhoging van verzekeringspremies.

Opstalrecht

Als enkel notificatie onvoldoende is zou tenminste het vestigen van een opstalrecht nodig zijn om de aansprakelijkheid voor een laadpunt bij de eigenaar te leggen die het laadpunt aanbrengt. Hoewel het een winstpunt is te noemen dat deze regeling het mogelijk maakt een opstalrecht te vestigen zonder dat daarvoor de splitsingsakte hoeft te worden gewijzigd, blijft wel staan dat voor een opstalrecht alsnog de instemming van alle eigenaars vereist is. Daarmee wordt het voordeel van een notificatieregeling, zijnde het voorbijgaan aan besluitvorming in de VVE, weer te niet gedaan.

Voorts mag niet onopgemerkt blijven dat in praktijk conflicten omtrent het gebruik van parkeerplekken met laadpunten verwacht kunnen worden. Zeker in het geval dat een individuele eigenaar een laadpunt laat realiseren op bij algemene parkeerplaats, waar eenieder mag parkeren. Aedes ziet niet hoe corporaties, die gebruik willen maken van de notificatieregeling, jegens haar huurders het gebruik van de laadpunten dan kan garanderen.



Aanvullende voorwaarden

Uitgangspunt van de regeling is volgens de MvT dat de VVE aanvullende voorwaarden en regels kan stellen omtrent het aanbrengen van laadpunten. Daarbij kan worden gekozen voor het stellen van aanvullende regels op het splitsingsreglement via wijziging van de splitsingsakte of via het Huishoudelijk reglement. Echter, het wijzigen van de splitsingsakte is een lastige en kostbare aangelegenheid. Zeker als in aanmerking wordt genomen dat de VVE's die een eigen parkeergarage hebben over het algemeen uit een aanzienlijk aantal appartementen zullen bestaan.

Het alternatief is om afspraken te maken omtrent het gebruik in een huishoudelijk reglement (voor zover die mogelijkheid wordt geopend in het betreffende splitsingsreglement. Daarin kunnen echter geen afspraken worden gemaakt over een afwijkende kostenverdeling, smart charging en dynamic load balancing of specifieke onderhoudsverplichtingen.

AMVB

Aedes is blij met het initiatief om via notificatie laadpunten aan een VVE complex te kunnen aanbrengen, maar heeft zorgen over de uitwerking van de regeling. In de nog op te stellen AMVB zullen voldoende waarborgen moeten worden gegeven omtrent de technische, praktische en financiële voorwaarden. Voorkomen moet worden dat andere eigenaren ongewild met extra kosten of risico's belast worden. Aedes hoopt dat daarbij in de AMVB aandacht te worden besteed aan de positie van de eigenaar die tevens verhuurder is.

Meer informatie:

Bart de Jonge, belangenbehartiger juridische zaken ; Tel. 06-82013078 /b.dejonge@aedes.nl

Dorris Derksen, belangenbehartiger duurzaamheid; Tel. 06-351 116 37/ d.derksen@aedes.nl