

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

Onderwerp: reactie *Wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten VvE's*

Nieuwegein, 5 september 2021

Geachte Minister,

Vastgoedmanagement Nederland (**VGM NL**) heeft kennisgenomen van het voorgenomen *wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten VvE's*. Voorts heeft VGM NL kennisgenomen van onder meer de reacties van de bij VGM NL aangesloten kantoren en van de bevindingen van de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (**WMANL**). Op beide zaken wordt onderstaand nader ingegaan alvorens enkele zaken uit het voorliggende wetsvoorstel nader te belichten.

VGM NL is -in de huidige redactie- niet direct een voorstander van het invoeren van het wetsvoorstel, althans, niet op de wijze zoals het wetsvoorstel nu vorm is gegeven. Het onderwerp oplaadpunten in VvE's, met name in parkeergarages, is een beladen onderwerp waaraan veel praktische en veiligheidstechnische aspecten kleven. VGM NL constateert dat het wetsvoorstel een stap in de goede richting is, maar dat het moeilijk uitvoerbaar zal blijken te zijn zonder dat onder meer het opstalrecht, brandpreventie en brandveiligheid met bijbehorende regelgeving en verzekeringskwesaties nader zijn uitgewerkt. In deze reactie gaan wij nader op e.e.a. in.

Voorts constateert VGM NL dat een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) het moderniseren van het appartementsrecht kan bespoedigen. Wel dient naar onze mening meer aandacht te worden gevestigd op ander "*laaghangend fruit*", zoals de suggesties die eerder door WMANL aan de minister zijn aangereikt en die door VGM NL volledig worden onderschreven. Feitelijk is het beoordelen van wetsvoorstel niet mogelijk daar momenteel de tekst van de bijbehorende AmvB niet beschikbaar is.



Algemene opmerkingen VGM NL

De leden van VGM NL maken van de gelegenheid gebruik om onderstaande algemene punten in te brengen:

Verwachte effecten van de regeling voor de doelgroepen

In de consultatie wordt aangegeven:

“dat dit wetsvoorstel op zichzelf niet tot een toename van regeldruk zou leiden, omdat de bijbehorende voorwaarden bij Algemene Maatregel van Bestuur worden uitgewerkt.”

Iets verder in de tekst staat:

“Deze voorwaarden moeten nog nader ingevuld en geconcretiseerd worden bij het opstellen van de AMvB. De lastendruk zal dan opnieuw berekend worden.”

Het is naar mening van de leden van VGM NL voorsnog niet mogelijk om op dit moment vast te stellen dat het wetsvoorstel niet tot een toename van regeldruk zou leiden. Gevreesd wordt juist voor een toename, daar momenteel onvoldoende duidelijk is welke impact onder meer navolgende onderwerpen zullen hebben op de regeldruk:

Verzekeringsaspecten:

Met welke aanvullende eisen en/of premieverhoging zullen VvE's worden geconfronteerd? Is er overleg geweest met bijvoorbeeld het Verbond van Verzekeraars teneinde over deze onderwerpen branchebrede afspraken te maken? Voorkomen dient te worden dat VvE's ten gevolge van het plaatsen van oplaadpunten uitgesloten worden van bijvoorbeeld de opstalverzekering of dat zij slechts tegen een buitensporig hoge premie en tegen mogelijk beperkende voorwaarden verzekerd kunnen blijven. Dit onderdeel hangt nauw samen met het navolgende onderdeel.

(Brand-)veiligheid en brandpreventie:

Brandveiligheid en brandpreventie lijken nog onvoldoende uitgewerkt. Hoewel het zo lijkt te zijn dat oplaadpunten (mits juist aangesloten) op zich niet direct een verhoogd risico tot brand met zich meebrengen, neemt een sterk toenemend aantal (volledig) elektrisch aangedreven voertuigen dat wel met zich mee. De vraag dient zich aan of de constructie van bestaande appartementencomplexen waarvan een parkeergarage deel uitmaakt, voldoende in staat zal zijn om de extreem hoge temperaturen ten gevolge van een accu-brand te weerstaan. Aan welke eisen van brandwerendheid nieuwe en bestaande parkeergarages zouden moeten gaan voldoen, is op dit moment onvoldoende duidelijk, terwijl voorts de vraag zich aandient of te stellen eisen haalbaar zijn voor appartementengebouwen uit bijvoorbeeld de jaren 80 van de vorige eeuw.

VGM NL stelt voor om ook brandpreventie in de vorm van hittedetectie in het nader uitwerken van veiligheidsaspecten mee te nemen. Door het toepassen van hittedetectie kan het risico van een ontvlammende accu al in een zeer vroeg stadium worden herkend en kunnen tijdig maatregelen genomen worden.



Het kan niet zo zijn dat een bestuur van een VvE, zonder een set minimale wettelijke eisen op het vlak van brandveiligheid, de verantwoording kan gaan dragen voor het uitwerken van een brandveiligheidsplan in het kader van de planvorming behorende bij het uiteindelijk plaatsen van een oplaadpunt in een parkeergarage.

Ook dient de vraag zich aan wie de kosten van advisering van de VvE dient te betalen indien het bestuur, door een notificatie daartoe geïnitieerd, een alternatief werkplan dient op te doen stellen daar zij zelf niet beschikt over voldoende expertise. Dezelfde vraag kan worden gesteld voor de kosten van de uiteindelijk door de VvE uit te voeren aanpassingen aan het gebouw teneinde te komen tot een veilige situatie aangaande brandwerendheid.

Locatie oplaadpunten:

In aanvulling op het eerdere onderdeel ((Brand-)veiligheid en brandpreventie) geldt dat naar mening van VGM NL meer onderzoek zou kunnen worden besteed aan de locatie van toekomstige oplaadpunten. Zo is al eerder een suggestie gedaan om oplaadpunten uitsluitend te plaatsen bij de in-/uitgang van een parkeergarage, teneinde meer accuraat te kunnen ingrijpen bij een calamiteit waarbij elektrisch aangedreven voertuigen betrokken zijn. Een overheid die ook op dit onderwerp, onder meer in overleg met experts zoals Brandweer Nederland, meer initiatief in zou nemen, verdient daarbij de voorkeur. Overigens zal, in het geval dat sprake is van in de akte van splitsing van de VvE opgenomen appartementsrechten privé parkeerplaatsen, in praktijk plaatsing nabij de in-/uitgang van de parkeergarage niet uitvoerbaar blijken zonder dat de eigendom van betreffende appartementsrechten rechtgevend op het gebruik als parkeerplaats wisselt. Minder gecompliceerd zou dat kunnen liggen in de situatie dat sprake is van een algemene parkeergarage.

Opstalrecht:

Het wetsvoorstel omvat de mogelijkheid tot het vestigen van opstalrechten ten behoeve van uitsluitend oplaadpunten. Wat VGM NL betreft is dat volstrekt onvoldoende en dient de mogelijkheid te worden aangegrepen om (in het kader van verduurzaming) ook het vestigen van opstalrechten ten behoeve van bijvoorbeeld zonnepanelen en andere verduurzamingsmaatregelen mogelijk te maken zodat in eerdergenoemd voorbeeld bijvoorbeeld een VvE de aanschaf, plaatsing en exploitatie van zonnepanelen aan een derde entiteit uit handen kan geven.

Voorts wordt de aandacht gevraagd voor het benodigde quorum en de benodigde meerderheid teneinde in een VvE een besluit tot het vestigen van een opstalrecht te kunnen nemen. Vermoedelijk zijn bijvoorbeeld meerdere vergaderingen nodig om besluitvorming tot het vestigen van een opstalrecht af te ronden.

Tenslotte onderschrijft VGM NL de reactie d.d. 2 september 2021 op de internetconsultatie van Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (**KNB**) volledig waarmede wij u vragen om voornoemde reactie als hier ingevoegd beschouwen.



Verzwarend administratieve en technische lasten VvE:

Het wetsvoorstel vraagt forse expertise en inzet van het bestuur en/of professioneel beheerder hetgeen daarmee een verzwarend van regeldruk impliceert. Ten gevolge van nog aan te passen dienstverlening van de professionele beheerder en/of in te schakelen gespecialiseerde adviseurs zullen de kosten die door de VvE gemaakt dienen te worden om werkplannen te kunnen beoordelen of te kunnen opstellen fors stijgen.

Opmerkingen VGM NL met verwijzing naar WMANL

VGM NL neemt deel aan WMANL.

WMANL heeft eerder al opgeroepen om het appartementsrecht te moderniseren waartoe het mechanisme van een AMvB bij uitstek geschikt is.

VGM NL betreurt het dat "laaghangend fruit" nu niet meegenomen wordt. Er is sprake van een gemiste kans waardoor de wenselijke modernisering van het appartementsrecht voor VvE's onder oudere modelreglementen onnodige vertraging op lijkt te lopen.

Hiervoor verwijst VGM NL onder meer naar Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst' Het ontwerpvoorstel appartementsrechten, Den Haag:SDU 2020, WPNR boekenreeks deel 11, online via https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2021/03/24299_WPNR-Vervolg-Boek-5-BW-van-de-toekomst.pdf en roept zij u op de voorstellen op te nemen in wetgeving en in de AMvB waarin ook de oplaadpunten geregeld gaan worden.

Overige opmerkingen Wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten VvE's en Memorie van Toelichting

1. Wat gebeurt er indien er een geschil van mening ontstaat tussen het notificerende lid van de VvE en het bestuur, op basis van de door beide voornoemde partijen ingediende respectievelijke werkplannen? Heeft het notificerende lid, indien termijnen zijn verstreken, dan het recht tot plaatsing van het oplaadpunt? Hoe dient een geschil te worden beslecht?
2. Naar mening van VGM NL dient wet- en regelgeving opgenomen in NEN-normeringen en in onder meer Besluit bouwen leefomgeving nader te worden toegespitst op het plaatsen van oplaadpunten in (parkeergarages behorende tot) VvE's. Speciale aandacht wordt gevraagd voor bestaande bouw, daar bijvoorbeeld een parkeergarage in een appartementengebouw uit 1980 onder een ander veiligheidsregime is gebouwd dan een nieuw op te leveren parkeergarage.
3. Het wetsvoorstel kan onvoldoende worden beoordeeld nu er nog geen tekst van een AMvB beschikbaar is.
4. Welke (rechts-)middelen staan het bestuur/de VvE ter beschikking indien een lid van de VvE een laadpaal heeft geplaatst middels het recht op notificatie en (na verkoop van het appartementsrecht) geen lid meer is van de VvE terwijl het



oplaadpunt niet door hem/haar is verwijderd? Voorkomen dient te worden dat zogenaamde 'wees-oplaadpunten' ontstaan.

5. Naar mening van VGM NL is aanvullende wet- en regelgeving nodig voor het plaatsen van oplaadpunten in ondergrondse parkeergarages en in parkeergarages met daarboven gelegen appartementsrechten. Het betreft hier dan met name wet- en regelgeving op het vlak van hittedetectie en (brand-)veiligheid.

VGM NL is tenslotte graag bereid om mee te denken bij het verder vormgeven van dit wetsvoorstel en van de in ontwikkeling zijnde AMvB, zowel namens VGM NL zelf als vanuit WMANL.

Met vriendelijke groet,

R. (René) Brinkhuijsen

Bestuurslid Vastgoedmanagement Nederland

Over VGM NL

Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL) is dé belangenbehartiger voor vastgoed- en VvE-managers in Nederland. De organisatie vertegenwoordigt meer dan honderd vastgoed- en VvE-managementondernemingen, hier werken meer dan 2,5 duizend vastgoedprofessionals. Een belangrijke doelstelling van VGM NL is het professionaliseren van de vastgoedmanagementsector als geheel en de Vastgoed- en VvE-manager in het bijzonder.