



**WETSVOORSTEL  
NOTIFICATIEREGELING  
OPLAADPUNTEN VVE'S**

Het aantal elektrische auto's in Nederland neemt in hoog tempo toe. Volgens het CBS is vorig jaar het aantal elektrische en hybride auto's ten opzichte van 2019 met maar liefst 30,9 procent gestegen tot ruim vierhonderdduizend.

Door mr. C.T. Klepper en mr. B. van Zanten, BVD Advocaten

Het kabinet streeft ernaar om te realiseren dat in 2030 alle nieuwe auto's emissieloos zijn. Daarvoor is nodig dat er genoeg oplaadpunten zijn waar de elektrische auto's opgeladen kunnen worden. Volgens de minister staat het besluitvormingsproces van VvE's eraan in de weg dat tijdig genoeg oplaadpunten zullen worden aangelegd.

Een vereniging houdt immers niet vaak een vergadering, neemt bij meerderheid besluiten en kan niet eenvoudig het reglement wijzigen. Een besluit zal echter vaak wel nodig zijn om een oplaadpunt te kunnen plaatsen. Om het plaatsen van oplaadpunten door eigenaars te vereenvoudigen komt de minister met een wetsvoorstel die het mogelijk maakt dat een eigenaar een oplaadpunt kan plaatsen zonder dat daarvoor door de vergadering een besluit moet worden genomen. In dit artikel staan we stil bij een aantal aspecten van het wetsvoorstel.

### Oplaadpunt

Een parkeerplaats in of behorend bij een appartementencomplex kan gemeenschappelijk zijn of verdeeld in delen die uitsluitend bestemd zijn om afzonderlijk door de eigenaars te worden gebruikt. Indien de parkeerplaatsen bestemd zijn om afzonderlijk te worden gebruikt, dan blijven de muren, plafonds en energievoorzieningen gemeenschappelijk. Als een eigenaar een oplaadpunt op zijn privéparkeerplaats wil plaatsen, dan zal hij gedeelten moeten gebruiken die gemeenschappelijk zijn. Bijvoorbeeld een muur waaraan het oplaadpunt wordt bevestigd en de vloer waarin de elektriciteitskabels worden gelegd. Voor het aanbrengen van wijzingen in gedeelten die gemeenschappelijk zijn, is toestemming van de vergadering nodig, ook als die zich aan of in privégedeelten bevinden.

Dat een dergelijk besluit als gevolg van de systematiek van het appartementsrecht

in beginsel vereist is wordt beschouwd als onnodig belemmerend. De wet biedt echter de mogelijkheid om krachtens het reglement een regeling te treffen over het gebruik van de gedeelten die gemeenschappelijk zijn. Daarvan wordt ten aanzien van oplaadpunten in de modelreglementen voor het eerst gebruikgemaakt in artikel 28 lid 3 van het Modelreglement 2017. Die regeling bewerkstelligt dat het niet nodig is dat de vergadering een besluit neemt waarin toestemming wordt gegeven voor het plaatsen van een oplaadpunt.

### Notificatieregeling

In het wetsvoorstel wordt in de wet een notificatieregeling gecreëerd die gelijknissen vertoont met de regeling van artikel 28 lid 3 van het Modelreglement 2017. De wet verwijst naar een door de regering te nemen besluit waarin nader zal worden bepaald wat de voorwaarden zijn waaraan een notificatie (in het wetsvoorstel een kennisgeving genoemd) moet voldoen. De vereniging behoudt wel de bevoegdheid om in het reglement of huishoudelijk reglement aanvullende voorwaarden aan het plaatsen van een oplaadpunt te stellen.

Indien een eigenaar notificeert en aan de voorwaarden voldoet, dan heeft hij het



recht een oplaadpunt te plaatsen zonder dat de vergadering een besluit neemt waarin daarvoor toestemming wordt gegeven. Indien een eigenaar voldoet aan de eisen van de notificatieregeling, dan kan de vereniging zich in beginsel niet verzetten tegen het plaatsen van een oplaadpunt. Het bestuur beoordeelt of aan de eisen van de notificatieregeling is voldaan.

Wanneer een eigenaar notificeert moet hij een werkplan overleggen aan het bestuur van de vereniging. In het werkplan moet worden beschreven hoe aan de voorwaarden van de notificatieregeling wordt voldaan. Het bestuur dient de eigenaars vervolgens van het werkplan in kennis te stellen.

### **Opstalrecht**

Het wetsvoorstel biedt eigenaars de mogelijkheid een opstalrecht te vestigen op een oplaadpunt dat zich bevindt op een parkeerplaats die gemeenschappelijk is. Het wetsvoorstel maakt het overigens ook mogelijk dat in het reglement wordt bepaald dat er geen opstalrecht kan worden gevestigd op een oplaadpunt dat zich in een gemeenschappelijk gedeelte bevindt.

Door het vestigen van een opstalrecht verkrijgt de eigenaar die na notificatie een oplaadpunt plaatst op een gemeenschappelijke parkeerplaats de eigendom van het oplaadpunt. Zonder opstalrecht wordt de VvE in dat geval eigenaar. Voor vestiging van een opstalrecht is echter de medewerking van alle eigenaars vereist. Dat is dus nog moeilijker te realiseren dan het wijzigen van het reglement, waarvoor immers medewerking van het bestuur en een gekwalificeerde meerderheid van vier-vijfde is vereist. Wanneer niet alle eigenaars instemmen met het vestigen van een opstalrecht, dan kan een eigenaar de kantonrechter verzoeken een machtiging te verlenen. Voor het verzoeken van die machtiging is wel vereist dat minstens de helft van het aantal stemmen in de vergadering daarmee instemt. Het vestigen van een opstalrecht is dus niet eenvoudig te realiseren. Het is dus de vraag of in de praktijk veel gebruik zal worden gemaakt van de regeling over het opstalrecht.

Mocht een opstalrecht wel kunnen worden gevestigd, dan blijft het parkeervak waaraan het opstalrecht grenst gemeenschappelijk. Daardoor kan de situatie ontstaan







dat een eigenaar een oplaadpunt heeft geplaatst, waarop hij eventueel een opstalrecht heeft gevestigd, zonder het exclusief gebruiksrecht te hebben op 'zijn' parkeervak. Dit is alleen anders als in de splitsingsakte is bepaald dat het parkeervak onderdeel is van zijn appartementsrecht, waardoor hij daar een exclusief gebruiksrecht heeft. Als dat niet zo is, dan blijft het parkeervak gemeenschappelijk en kan het dus gebeuren dat een eigenaar niet bij zijn oplaadpunt kan parkeren.

Dit probleem kan worden opgelost door in het reglement te bepalen dat een parkeervak bij een appartementsrecht hoort, in het huishoudelijk reglement een regeling over het tijdelijk exclusief in gebruik geven van een gemeenschappelijke gedeelte op te nemen of door een gebruiksovereenkomst op te stellen. Wat een vereniging ook besluit te doen, voor al die mogelijkheden is er een besluit van de vergadering nodig. De notificatieregeling lijkt hierin geen verandering te brengen.

#### **Anticipeer als vereniging op de wetswijziging**

Aanbevolen wordt om als vereniging

van eigenaars te anticiperen op de mobiliteitstransitie in het algemeen en het wetsvoorstel in het bijzonder. Hoewel de tekst van het wetsvoorstel nog kan worden aangepast, is wel duidelijk dat er behoefte bestaat aan meer flexibiliteit rondom oplaadpunten. Overweeg als vereniging een gemeenschappelijke installatie met oplaadpunten aan te leggen die voor gezamenlijke rekening van de eigenaars komt.

Ook kan een vereniging besluiten alleen de onderliggende infrastructuur aan te leggen en de oplaadpunten voor rekening en risico van de individuele eigenaars te laten komen. Vervolgens moeten er afspraken gemaakt worden over technische aspecten en kostenverdelingen. Dat is ook het geval als de vereniging besluit niet een gemeenschappelijke installatie met oplaadpunten aan te leggen. Overweeg tevens als vereniging een gebruiksovereenkomst op te stellen voor het gebruik van de oplaadpunten of een regeling in het huishoudelijk reglement op te nemen over het tijdelijk exclusief in gebruik geven van een parkeervak die voor gemeenschappelijk gebruik aan eenieder van de eigenaars toegankelijk is maar waarop een oplaadpunt is geplaatst.