

VvE Belang Webinar

Wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten VvE's

Presentator: Kees Oomen



Belangenorganisatie voor de
VvE en appartementseigenaar



Doel van de wet

HET ZONDER TOESTEMMING VAN DE VERGADERING VAN EIGENAARS PLAATSEN VAN EEN
OPLAADPUNT OP EEN

PRIVÉ PARKEERPLAATS (-VAK) OF GEMEENSCHAPPELIJKE PARKEERPLAATS.

TOESTEMMING/BESLUIT WORDT NOTIFICATIE



Wat ging er aan vooraf

- Motie Van Eijs (D66) over besluitvorming bij verduurzamingsmaatregelen (12 november 2018)
- Advies WMANL van mei 2019 over besluitvorming voor energiebesparende maatregelen en het plaatsen van oplaadpunten
- Enquêtes onder bestuurders en beheerders over besluitvormingsregels
- Kamerbrief van 17 december 2019 (aankondiging van de noitificatieregeleing)
- Laadoplossingen voor elektrische auto's binnen de VvE (brochure)



Maar ook.....

- Klimaatdoelstellingen → 1,9 miljoen elektrische auto's en 1,7 miljoen laadpalen in 2030
- Advies Ecorys (2017)
- Modelreglement 2017, art. 28 (kent al een notificatieregling voor laadpunt op privé parkeerplaats)
- Opening leningsfaciliteit binnen het Warmtefonds voor VvE's om laadpunten aan te leggen



Het voorstel

- Het betreft de toevoeging van één artikel aan titel 9 van Boek 5 BW, nl. artikel 118b
- En de introductie van een AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur)



Artikel 5:118b BW

- Lid 1

Notificatieregeling voor een laadpaal op een **privé-parkeerplaats** of een **gemeenschappelijke** parkeergelegenheid

- Lid 2

Delegatiebepaling: het wettelijk haakje voor de AMvB

- Lid 3

Introductie van de mogelijkheid van het vestigen van het recht van opstal op een laadpaal op een gemeenschappelijke parkeergelegenheid



Artikel 5:118b BW

- Lid 1

Notificatieregeling voor een laadpaal op een **privé-parkeerplaats** of een **gemeenschappelijke** parkeergelegenheid

- Lid 2

Delegatiebepaling: het wettelijk haakje voor de AMvB

- Lid 3

Introductie van de mogelijkheid van het vestigen van het recht van opstal op een laadpaal op een gemeenschappelijke parkeergelegenheid



Artikel 5:118b BW

- Lid 4

De mogelijkheid van overdracht, verdeling, bezwaring en uitwinning van het recht van opstal

- Lid 5

Analogie met art. 139 en 140 voor het vestigen en bezwaren recht van opstal

- Lid 6

Definities "elektrisch voertuig" en "oplaadpunt"



Voor éigen rekening en risico

- De **wettelijke** regeling gaat ervan uit dat de plaatsing **uitsluitend** voor rekening en risico komt voor de notificerende eigenaar, of eigenaars
- Wettelijke voorwaarde, niet opgenomen in de AMvB
- Kosten:
 - Premieverhoging opstal
 - Aanleg kabels
 - Verhoging capaciteit van de elektriciteitsmeter
- Onderscheid kosten die het gevolg zijn van de plaatsing en de kosten van het niet op orde zijn algemene brandveiligheidssituatie
- AMvB: notificerende eigenaar mag kosten doorleggen naar nieuwe notificerende eigenaars



Eén of meer eigenaars

- Notificatie van één appartementseigenaar of groepsnotificatie = melding van een groep eigenaars



De AMvB

- De AMvB bevat voorwaarden voor het plaatsen van een oplaadpunt
- De delegatiebepaling geeft aan:
 - Wijze van notificatie
 - Plaatsing van het oplaadpunt
 - Gebruik van het oplaadpunt
- Voorschriften aan vestigen opstalrecht

Notificatieregeling



Notificatieregeling; vervolg

- Brandveiligheidsvoorschriften
- Wijze van kennisgeving
- Technische eisen aan het oplaadpunt
- Wijze van kosten (her)verdeling
- Opstellen van een werkplan
- Gebruik, beheer- en onderhoudsvoorschriften



Nadere voorwaarden

- Sommige voorwaarden in de AMvB zijn van regelend recht
- Andere voorwaarden hebben een dwingendrechtelijke karakter ivm veiligheidsaspecten
 - Erkend installateur
 - Brandveiligheidsexpert bij meer dan 15 parkeervakken



En de VvE.....?

- Binnen de AMvB komen procedurele voorschriften over de wijze waarop het VvE-bestuur betrokken wordt bij het werkplan
- Vooraankondiging aan het bestuur
- Bestuur verschaft bouwkundige en technische info tbv het werkplan
- VvE's leggen vantevoren afspraken vast over het gebruik van oplaadpunten
- Aanpassen HHR of akte, maar niet in strijd met de notificatieregeling
- VvE kan regie houden door zelf basisinfra aan te leggen



En de VvE.....?

- Het bestuur stelt na ontvangst notificatie alle eigenaars in kennis
- Bestuur beoordeelt werkplan (overeenstemming notificatieregeling en eigen voorwaarden – HHR-)
- Vaststelling bestuur is onderdeel van de notificatie



Opties: wel of niet voldoen!

- Pas plaatsen als het beschreven proces is doorlopen
- Aan alle voorwaarden voldaan: PLAATSEN
- Niet tijdig gereageerd (termijn uit AMvB) door bestuur: PLAATSEN
- Niet voldaan aan voorwaarden: nieuwe termijn aan notificerende eigenaar
- Geplaatst maar niet conform voorwaarden of werkplan: sancties of rechter



