

> **Retouradres** Postbus 16228 2500 BE Den Haag

Aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Mevrouw drs. K.H. Ollongren  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

**ATR, Adviescollege  
toetsing regeldruk**  
Rijnstraat 50  
2515 XP Den Haag

Postbus 16228  
2500 BE Den Haag

**Onze referentie** MvH/RvZ/IdB/cd/ATR1397/2021-U067

**Uw referentie**

**T** 070 310 86 66  
**E** [info@atr-regeldruk.nl](mailto:info@atr-regeldruk.nl)  
[www.atr-regeldruk.nl](http://www.atr-regeldruk.nl)

Datum 11 augustus 2021

Betreft Wet notificatieregeling oplaadpunten verenigingen van eigenaars

Geachte mevrouw Ollongren,

Op 13 juli 2021 is de voorgenomen *Wet notificatieregeling oplaadpunten verenigingen van eigenaars* aangeboden aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR).

Dit wetsvoorstel legt met een notificatieplicht de basis voor de mogelijkheid voor een individuele appartementseigenaar of groep appartementseigenaars om op eenvoudigere wijze een oplaadpunt op een privé-parkeervak en/of op een gemeenschappelijke parkeer-gelegenheid te plaatsen. Belangrijke voorwaarde voor de notificatie is dat plaatsing van het oplaadpunt uitsluitend voor eigen rekening en risico van de notificerende individuele appartementseigenaar of groep appartementseigenaars plaatsvindt. Daarnaast voorziet het wetsvoorstel in een grondslag voor een AMvB die de overige voorwaarden van de notificatie uitwerkt. Die voorwaarden zullen deels een uitwerking zijn van de notificatieregeling die voor deze situatie nu al geldt voor VvE modelreglement 2017. De voorwaarden zien onder andere op (brand)veiligheidsvoorschriften.

Voor het plaatsen van een oplaadpunt voor elektrische voertuigen op een privé-parkeervak en/of op gemeenschappelijke parkeergelegenheid is als gevolg van deze wet en de nog nader uit te werken AMvB geen besluit van de vergadering van eigenaars meer nodig. Dit geldt voor alle VvE's.

#### Toetsingskader

ATR beoordeelt de gevolgen voor de regeldruk aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

#### 1. Nut en noodzaak

Door invoering van een notificatieplicht en -regeling is het voor een individuele appartementseigenaar of groep appartementseigenaren mogelijk om zelfstandig en zonder

toestemming van de vergadering van eigenaars een oplaadpunt te plaatsen op privé-terrein en/of een gemeenschappelijk parkeerterrein. De notificatieplicht vergemakkelijkt zo de uitrol van oplaadpunten in appartementsgebouwen. Dit draagt bij aan de uitvoering van het Klimaatakkoord.

Het college constateert dat nut en noodzaak van het voorstel zijn onderbouwd. Het college ziet geen aanleiding voor adviespunten bij het onderdeel nut en noodzaak.

## *2. Minder belastende alternatieven*

De werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland<sup>1</sup> en Ecorys<sup>2</sup> zien de notificatieplicht en -regeling als de meest effectieve oplossing voor het bevorderen van de plaatsing van laadinfrastructuur in de bestaande bouw bij VvE's. Tegelijkertijd is dit niet het enige knelpunt voor appartementseigenaren in een VvE om laadpalen te plaatsen. Ecorys identificeert ook een belangrijk financieel knelpunt. Dit bestaat er uit dat de kosten nu vaak volledig worden afgewenteld op de eindgebruiker omdat verhuurders en VvE's een laadpunt niet zien als waardevermeerdering van het pand. Ecorys stelt dat het bevorderen van het plaatsen van laadpalen ook vraagt om een oplossing van dit financiële knelpunt, bijvoorbeeld in de vorm van een lening met gunstige rentetarieven en voorwaarden of via een subsidie aan de gebruiker. Ook Sira noemt de investering in een centrale voorziening als belangrijk knelpunt.<sup>3</sup> In veel gevallen is het voor één of een klein aantal personen niet haalbaar om die financiering zelf te dragen. VvE's die welwillend tegenover laadpunten staan, nemen deze drempel voor notificerende eigenaren naar verwachting weg door de centrale voorziening voor te financieren. Wanneer een VvE hier niet toe besluit, blijft deze drempel voor individuele eigenaren bestaan.

De toelichting bij het voorstel maakt duidelijk dat VvE's momenteel met een energiebespaarlening van het Nationaal Warmtefonds worden gestimuleerd om oplaadpunten op de VvE-parkeergelegenheid te plaatsen. Deze financiële prikkel heeft overigens volgens het voorstel voornamelijk niet geleid tot meer oplaadpunten bij VvE's. De toelichting vermeldt niet of er ook financiële prikkels bestaan of worden overwogen voor individuele appartementseigenaren of groepen eigenaren ter bevordering van het plaatsen van een laadpaal. Inzicht hierin acht het college van groot belang, omdat die prikkels mede de effectiviteit en het doelbereik van het voorliggende voorstel zullen bepalen.

### **2.1 Het college adviseert om in de toelichting nader in te gaan op eventuele financiële knelpunten voor individuele eigenaren of groepen eigenaren bij het plaatsen van een laadpaal en te onderbouwen of en op welke wijze deze knelpunten worden weggenomen.**

Het college merkt op dat in het wetsvoorstel wordt gesproken over eigenaren. In veel VvE's is er sprake van gemengde complexen van eigenaren én huurders. Dit roept de vraag op in hoeverre ook huurders gebruik kunnen maken van de notificatieregeling. Het voorstel maakt dit niet helder. Het college geeft ter overweging mee om nader te

---

<sup>1</sup> Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland, Besluitvorming inzake energiebesparing en laadpalen bij verenigingen van eigenaars, Utrecht 2019.

<sup>2</sup> Ecorys heeft een onderzoek gedaan naar knelpunten bij de uitrol van laadinfrastructuur op gemeenschappelijke parkeerterreinen in de private gebouwde omgeving. Ecorys, Laadinfrastructuur in de private gebouwde omgeving, Rotterdam 2017.

<sup>3</sup> Rapport Sira Consulting, Regeldruk besluitvorming VvEs laadpunten (2020), en Oplegnotitie Sira Consulting Regeldrukonderzoek vereenvoudiging besluitvormingsprocedure laadpalen VvE's.

verduidelijken of en in hoeverre huurders bij gemengde VvE complexen vallen onder de mogelijkheid van het gebruiken van een notificatieregeling.

### *3. Werkbaarheid*

Het college constateert dat het voorstel aandacht besteedt aan een werkbare uitvoeringswijze. Bij de totstandkoming van het wetsvoorstel heeft een preconsultatie plaatsgevonden waarbij de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland is betrokken.<sup>4</sup> Ook besteedt de toelichting aandacht aan voorlichting. Alle relevante partijen zullen ten minste één jaar voor inwerkingtreding van deze wet worden voorgelicht over de voorwaarden van de notificatieregeling zodat zij zich hierop kunnen voorbereiden. Daarnaast zal een handreiking worden opgesteld waar de informatie eenvoudig en duidelijk in staat vermeld.

Het voorliggende voorstel heeft raakvlakken met andere wetgeving. Op dit moment zijn in ieder geval twee wijzigingen in de regelgeving in voorbereiding die relevant zijn voor het voorliggende voorstel en de nog op te stellen AMvB waarin de voorwaarden van de notificatieregeling nader worden uitgewerkt. De eerste betreft een wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarin voorschriften worden opgenomen voor het plaatsen van nieuwe oplaadpunten in nieuwe en bestaande parkeergarages. De tweede is de voorgenomen wijziging van de Subsidieregeling Energiebesparing Eigen Huis (SEEH), die een nieuwe subsidie categorie aan deze regeling toevoegt die het mogelijk maakt voor VvE's met een eigen parkeergelegenheid om subsidie aan te vragen voor advies voor de aanleg van één of meer oplaadpunten. Deze wijziging van de SEEH beoogt belemmeringen weg te nemen bij de plaatsing van oplaadpunten voor elektrische voertuigen op parkeergelegenheden bij VvE's en dient daarmee hetzelfde doel als het voorliggende wetsvoorstel. Het college acht het van belang dat de samenhang tussen dit wetsvoorstel en de twee andere wijzigingen in de regelgeving integraal en in samenhang wordt gezien. Een goede gelegenheid om zicht te krijgen op die samenhang is de MKB-toets die ten behoeve van de AMvB zal worden gehouden.

#### **3.1 Het college adviseert om bij het uitwerken van de AMvB aandacht te hebben voor de samenhang met andere voorgenomen regelgeving en deze samenhang expliciet aan de orde te stellen in de voorgenomen MKB-toets.**

De toelichting vermeldt dat het VvE-bestuur betrokken wordt bij het werkplan om oplaadpunten te plaatsen. Daarbij wordt gedacht aan een regeling waarbij appartementseigenaars die voornemens zijn om een oplaadpunt te plaatsen, het VvE-bestuur vroegtijdig informeren over dit voornemen. Dit brengt volgens het voorstel met zich mee dat er een informatieverplichting op het VvE-bestuur rust om de notificerende appartementseigenaar te voorzien van bouwkundige en technische informatie van het VvE-gebouw en de betreffende gemeenschappelijke parkeergelegenheid. De vraag is in hoeverre VvE-besturen over deze informatie beschikken en of deze informatieverplichting daarmee werkbaar is.

#### **3.2 Het college adviseert om bij de uitwerking van de AMvB aandacht te hebben voor de werkbaarheid van de informatieverplichting voor VvE-besturen inzake het aanleveren van bouwkundige en technische informatie.**

---

<sup>4</sup> De werkgroep bestaat uit verschillende VvE-(praktijk)deskundigen, stichting VvE Belang, Vastgoedmanagement Nederland (VGMNL), Vereniging Eigen Huis, advocatuur, wetenschap en deskundigen op het gebied van woningcorporaties en gemengde VvE-complexen.

#### 4. Gevolgen regeldruk

De regeldrukeffecten zijn berekend aan de hand van minimale en maximale scenario's (middels bandbreedtes).<sup>5</sup> De reden hiervoor is dat de voorwaarden voor de notificatie nog nader uitgewerkt worden in een AMvB. De regeldruk zal bij de AMvB opnieuw berekend en verfijnd worden. De toelichting bij het voorstel bevat een samenvatting van de regeldrukeffecten.

##### *Structurele regeldrukkosten*

De toelichting vermeldt dat de invoering van de notificatieplicht voor een vermindering van de structurele regeldruk voor VvE-besturen en appartementseigenaars zorgt als het gaat om de besluitvorming. De voorwaarden uit de nog op te stellen AMvB met betrekking tot de kostenherverdeling levert een structurele regeldruktoename op. Per saldo daalt de structurele regeldruk volgens de toelichting met minimaal € 345.915,- en maximaal € 1.252.110,-. Het college constateert echter dat de Sira rapportage (oplegnotitie) andere totale bedragen noemt, namelijk minimaal € 408.285,- en maximaal €1.189.740,-.

#### **4.1 Het college adviseert om de toelichting in overeenstemming te brengen met de onderliggende effectenrapportages.**

##### *Eenmalige regeldrukkosten*

Het voorstel brengt eenmalige regeldrukkosten met zich mee. Deze vloeien voort uit het feit dat VvE-besturen en individuele appartementseigenaars bekend moeten worden met de notificatieregeling en bijbehorende voorwaarden. De eenmalige kennisnamekosten voor burgers (individuele appartementseigenaars en VvE-besturen) zijn € 482.000,- en die voor bedrijven (verhuurders, VvE-beheerders en niet-verhurende bedrijven) ten minste € 327.000,- en ten hoogste € 543.000. Verder leidt ook de voorwaarde met betrekking tot de wijze van kostenverdeling tot een eenmalige toename van de regeldrukkosten van minimaal € 222.750,- en maximaal € 11.211.300,- voor burgers en minimaal € 89.100,- en maximaal € 2.252.760,- voor bedrijven.

De omvang van de eenmalige regeldrukkosten voor de in de AMvB op te nemen brandveiligheidsvoorschriften in parkeergarages hangt sterk af van de situatie van de parkeergarage, zoals de grootte en in hoeverre de brandveiligheid al op orde is. Een VvE zal met de (eerste) laadpunteigenaar een brandveiligheidsexpert moeten inschakelen om de parkeergarage in samenhang met het laadpunt te laten controleren. De kosten voor deze controle dienen deels door de VvE te worden gedragen en deels door de laadpunteigenaren. De eenmalige regeldrukkosten voor burgers bedragen naar verwachting minimaal € 6.257.250,- en maximaal € 28.005.750,-. Die voor bedrijven zijn minimaal € 958.500,- en maximaal € 3.375.000,-.

Het college constateert dat de toelichting bij het voorstel niet de totale omvang van de eenmalige regeldrukeffecten vermeldt.

#### **4.2 Het college adviseert in de toelichting de totale omvang van de eenmalige regeldrukeffecten te vermelden.**

---

<sup>5</sup> Rapport Sira Consulting, Regeldruk besluitvorming VvEs laadpunten (2020), en Oplegnotitie Sira Consulting Regeldrukonderzoek vereenvoudiging besluitvormingsprocedure laadpalen VvE's.

**Dictum**

Gelet op bovengenoemde bevindingen is het eindoordeel ten aanzien van de consultatieversie van dit voorstel:

**Het voorstel indienen, nadat met de adviespunten rekening is gehouden.**

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees  
Voorzitter

R.W. van Zijp  
Secretaris