Adviescollege toetsing regeldruk

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

**Onze referentie**
MvH/RvZ/IdB/bs/ATR3873/2025-U054

**Uw referentie**

**Datum**
16 april 2025

**Onderwerp**
Wet implementatie EPBD IV i.v.m. notificatieregeling, initiatiefrecht huurders en nationaal renovatieplan

Geachte mevrouw Keijzer,

Op 10 maart 2025 is de *Wet implementatie EPBD IV in verband met notificatieregeling, initiatiefrecht huurders en nationaal renovatieplan* ter advisering aangeboden aan het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). De einddatum voor de adviestermijn is 21 april 2025. Directe aanleiding voor het voorstel vormt de verplichte (gedeeltelijke) implementatie van de herziene *Energy Performance of Buildings Directive (EPBD)* richtlijn, de EPBD IV.

## Inhoud van het voorstel

De EPBD IV bevat vereisten over een aantal verschillende onderwerpen. Voorliggend wetsvoorstel ziet op de implementatie van de volgende bepalingen:

1. **Notificatieregeling VvE**: Op grond van de EPBD IV dienen lidstaten belemmeringen weg te nemen voor de installatie van oplaadpunten in gebouwen met parkeerplaatsen, met name bij Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Dit wetsvoorstel regelt met een notificatieplicht de mogelijkheid voor een individuele appartementseigenaar of eigenaren om op eenvoudigere wijze (toestemming te verkrijgen om) een oplaadpunt op een privé-parkeervak en/of op een gemeenschappelijke parkeergelegenheid 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 (onder andere. eisen aan brandveiligheid). ATR heeft over dit onderdeel al in 2021 advies uitgebracht.[1]

1 In de periode 12 juli tot 6 september 2021 heeft internetconsultatie voor het 'Wetsvoorstel notificatieregeling oplaadpunten VvE's' plaatsgevonden. De voorbereiding van dit wetsvoorstel heeft enkele jaren stilgelegen en is vanwege implementatie van EPBD IV nu

Contact:
Postbus 16228
2500 BE DEN HAAG
Bezoekadres: Rijnstraat 50
2515 XP DEN HAAG
info@atr-regeldruk.nl
www.adviescollegeregeldruk.nl
Tel: 070-310 86 66

2. **Uitbreiding initiatiefrecht huurders**: Op grond van de EPBD IV dienen lidstaten belemmeringen weg te nemen voor huurders om een oplaadpunt te plaatsen bij gebouwen met eigen parkeerplaats. Het wetsvoorstel implementeert deze verplichting door het huidige initiatiefrecht van huurders uit te breiden met oplaadpunten.
3. **Nationaal renovatieplan**: De EPBD IV bevat de verplichting voor lidstaten om een nationaal renovatieplan voor gebouwen op te stellen. Dit plan moet ervoor zorgen dat uiterlijk in 2050 het nationale gebouwenbestand energie-efficiënt en (grotendeels) $CO_2$ neutraal is. In het nationaal renovatieplan moeten onder meer de nationale streefcijfers voor de renovatie van gebouwen worden vastgesteld.

## Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen 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*

In 2021 heeft ATR advies uitgebracht over de notificatieregeling. Daarin constateerde het college dat nut en noodzaak van de notificatieregeling voor laadpalen is onderbouwd. Door invoering van een notificatieregeling is het voor een individuele appartementseigenaar of groep appartementseigenaren mogelijk om zonder toestemming van de vergadering van eigenaars een oplaadpunt te plaatsen op privéterrein en/of een gemeenschappelijk parkeerterrein. De notificatieplicht vergemakkelijkt de uitrol van oplaadpunten in appartementsgebouwen. Bovendien volgt deze uitwerking nu ook uit verplichte implementatie van de EPBD IV. Het college ziet geen aanleiding voor (aanvullende) adviespunten inzake nut en noodzaak van dit onderdeel.

De uitbreiding van het initiatiefrecht heeft ook als doel de uitrol van laadpalen te bevorderen, met behoud van waarborgen voor zowel huurders en verhuurders. Hierbij wordt aangesloten bij bestaand instrumentarium van het initiatiefrecht. Met de uitbreiding van het initiatiefrecht wordt voldaan aan de verplichtingen uit de EPBD IV. Het college constateert dat het voorstel nut en noodzaak van de wijzigingen c.q. aanvullingen in het initiatiefrecht onderbouwt. Dit geldt ook voor de onderbouwing van nut en noodzaak van het nationaal renovatieplan.

### *2. Minder belastende alternatieven*

De toelichting besteedt aandacht aan de instrumentkeuze en de invulling van de beleidsruimte van de EPBD IV. Bij de keuze voor een notificatieregeling benoemt de memorie van toelichting waarom een regeling met een verplichtend karakter noodzakelijk is en niet gekozen is voor (niet verplichte) stimuleringsmaatregelen voor VvE's. Beleidsopties met een meer stimulerend karakter dragen volgens de toelichting niet genoeg bij aan de doelstelling om meer oplaadpunten te realiseren en daarmee zou niet worden voldaan aan de EPBD IV. Bovendien zorgt de notificatieregeling voor een vermindering van de regeldruk. Er is gekozen om de voor huur relevante bepalingen uit de EPBD IV te implementeren door het oplaadpunt op te nemen in het initiatiefrecht. Een alternatief was geweest om ook in de context van verhuur een notificatieregeling te

in voorliggend wetsvoorstel opgenomen. ATR heeft in 2021 over de notificatieregeling advies uitgebracht (https://www.adviescollegeregeldruk.nl/documenten/adviezen/2021/08/11/atr-advies-wet-notificatieregeling-oplaadpunten-verenigingen-van-eigenaars).

implementeren. Dan zou de huurder na notificatie zelf over kunnen gaan op het plaatsen van een oplaadpunt. Hiervoor is niet gekozen omdat dit af zou wijken van het huidige instrumentarium van huurders. Het nationaal renovatieplan volgt één-op-één uit de EPBD IV en daarmee is er geen nationale beleidsruimte.

Het college ziet geen aanleiding voor opmerkingen in het kader van minder belastende alternatieven.

### *3. Werkbaarheid*

Het eerder uitgebrachte ATR-advies vraagt op verschillende onderdelen aandacht voor de werkbaarheid van de notificatieregeling. Bij de nog te volgen AMvB zal voor VvE-besturen een zogenaamd doenvermogentoets worden uitgevoerd. Het college ziet in aanvulling op het eerdere advies aanleiding voor een aandachtspunt bij de notificatieregeling. De memorie van toelichting benoemt dat een notificerende appartementseigenaar inzichtelijk moet maken welke kosten er aan de VvE moeten worden betaald ter afname van stroom als het oplaadpunt aangesloten wordt op de gemeenschappelijke stroomvoorziening. Dit geldt ook voor huurders: als de verhuurder een woning in het beheer van een VvE verhuurt, is deze bij een redelijk voorstel in het kader van een huurdersinitiatief gehouden gebruik te maken van de notificatieregeling. De huurder dient het werkplan, met daarin een voorstel voor kostenverdeling, als leidraad te gebruiken voor het doen van een redelijk voorstel. Hierbij rijst de vraag in hoeverre de bepaling over de kostenverdeling werkbaar is nu flexibele prijzen voor opladen steeds gangbaarder worden. De toelichting besteedt geen aandacht aan dit punt. Het college wijst hierbij op de verschillende situaties die kunnen ontstaan naar gelang de situatie bij VvE's. Aangezien de toelichting geen analyse bevat van deze mogelijk verschillende omstandigheden, is niet goed te beoordelen of er mogelijk minder belastende alternatieven zijn voor de invulling van de kostenverdeling.

**3.1 Het college adviseert duidelijkheid te verschaffen over de werkbaarheid van de kostenverdeling voor huurders en eigenaren met het oog op flexibele (fluctuerende) oplaadkosten en waar nodig maatregelen te treffen om de werkbaarheid op dit punt te vergroten.**

Voor huurders geldt dus dat zij, indien zij gebruik wensen te maken van het initiatiefrecht, een voorstel aan de verhuurder moeten doen voor een stijging van de huurprijs. Om dit te bepalen kan de huurder gebruik maken van het werkplan dat geldt voor de notificatieregeling VvE's. Het opstellen van een werkplan zal volgens het voorstel niet altijd passen bij het doenvermogen van een huurder en dat daarom de verwachting is dat er ook ondernemingen zullen zijn die tegen betaling een werkplan kunnen uitwerken. Deze situatie is vanuit regeldrukperspectief onwenselijk. Dit werkt immers hogere kosten voor huurders in de hand. Dit kan de effectiviteit van het initiatiefrecht inzake laadpalen verminderen. Directe ondersteuning van de huurder door bijvoorbeeld goede voorlichting heeft de voorkeur. Daarbij merkt het college op dat in het voorstel onduidelijkheid bestaat over het al dan niet limitatieve karakter van het initiatiefrecht laadpalen. Een verzoek van huurders of eigenaar-bewoners om toestemming te verkrijgen voor het installeren van laadinfrastructuur kan alleen worden geweigerd om 'ernstige en legitieme redenen'. Voor de notificatieregeling zijn deze redenen ingekaderd: als voldaan is aan vooraf vastgestelde eisen (onder andere brandveiligheid), mag plaatsing van een laadpaal doorgang vinden. Bij het initiatiefrecht lijkt niet te zijn gekozen voor een dergelijke inkadering. Het openlaten van deze redenen kan onduidelijkheid en regeldruk in de hand werken (als dit bijvoorbeeld resulteert in meer rechtszaken).

**3.2 Het college adviseert ondersteuning voor huurders te faciliteren bij het opstellen van een werkplan, teneinde de werkbaarheid en de effectiviteit van het initiatiefrecht laadpalen te vergroten.**

**3.3 Het college adviseert een limitatieve opsomming te geven wanneer verhuurders een initiatief van huurders voor plaatsing van een laadpaal mogen weigeren.**

Het wetsvoorstel legt aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de verplichting op om een nationaal renovatieplan vast te stellen. Het nationaal renovatieplan is een verplichting, direct volgend uit de EPBD IV. De memorie van toelichting benoemt dat het nationaal renovatieplan het karakter zal hebben van een verplicht programma in de zin van de Omgevingswet. Een dergelijk programma is bedoeld om uitwerking te geven aan het strategische beleid en om een pakket aan maatregelen vast te stellen waarmee omgevingswaarden of andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving binnen een bepaalde termijn worden bereikt. Het nationaal renovatieplan moet onder andere tussendoelen voor 2030 en 2050 bevatten, waaruit ook (indirect) maatregelen voor bedrijven en burgers zullen voortkomen. Het is van belang om het renovatieplan in een vroeg stadium in samenhang te bekijken met andere verplichte programma's onder de Omgevingswet, waaronder de gemeentelijke warmteprogramma's gebouwde omgeving. Dit om stapeling van maatregelen en toenemende complexiteit van regelgeving inzake de gebouwde omgeving te voorkomen.

**3.4 Het college adviseert bij de uitwerking van het nationaal renovatieplan de samenhang met soortgelijke programma's te bewaken, teneinde stapeling van maatregelen en complexiteit voor bedrijven en burgers te voorkomen.[2]**

## *4. Gevolgen regeldruk*

De invoering van de notificatieplicht leidt naar verwachting tot een vermindering van de structurele regeldruk voor VvE-besturen en appartementseigenaars. De regeldrukeffecten van dit onderdeel zijn al bij eerdere advisering door ATR getoetst.

De berekening van de regeldrukgevolgen van het initiatiefrecht leidt naar verwachting tot een toename van de regeldruk. De berekening van de regeldrukgevolgen gaat uit van 100 extra initiatieven. Daarbij zou het gaan om in totaal 145 uur (€ 2.465,-). De berekening maakt niet duidelijk waar deze tijdsbesteding en bedragen op gebaseerd zijn. Het college merkt daarbij op dat de tijdsbesteding erg conservatief lijkt te zijn ingeschat, gelet op het feit dat het opstellen en hanteren van een werkplan voor huurders ingewikkeld is.

**4.1 Het college adviseert de structurele regeldrukeffecten van het initiatiefrecht laadpalen nader te onderbouwen.**

In aanvulling op het adviespunt 3.4 onderstreept het college dat (indirecte) regeldrukeffecten van maatregelen die volgen uit het nationaal renovatieplan, in een vroegtijdig stadium in beeld moeten zijn, zodat deze bij de besluitvorming hiervan mee kunnen worden gewogen.

[2] Dit adviespunt sluit ook aan op het streven om regeldruk en regelcomplexiteit voor de fysieke leefomgeving te beperken, zoals o.a. aangegeven in de kabinetsreactie op het Rli-advies van 26 juni 2024 ("Met recht balanceren: juridisering in de leefomgeving") en op het programma STOER.

## Dictum

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

**Niet indienen / vaststellen tenzij met de adviespunten rekening wordt gehouden.**

## Onderbouwing

Nut en noodzaak en minder belastende alternatieven zijn onderbouwd. Wel is de (onderbouwing van) werkbaarheid van het voorstel op verschillende onderdelen onvoldoende en dient de regeldrukanalyse te worden aangescherpt.

In de verwachting u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

*w.g.*

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris