

LAADOPLLOSSINGEN VOOR ELEKTRISCHE AUTO'S BINNEN DE VVE



STAPPENPLAN
EN JURIDISCHE
TOOLKIT VOOR VVE
LEDEN EN BESTUUR

INLEIDING

Elektrisch rijden zit in een versnelling. Naar verwachting zijn er in 2025 in Nederland 1 miljoen elektrische auto's. De regering wil bovendien dat alle nieuw verkochte auto's vanaf 2030 emissieloos rijden. Elektrisch rijden is beter voor het milieu en de luchtkwaliteit dan rijden op benzine of diesel. Zeker als u rijdt op duurzaam opgewekte energie. Ook kan elektrisch rijden financieel aantrekkelijk zijn. De aanschafprijzen van elektrische auto's dalen en het laden van uw elektrische auto op een eigen parkeerplaats is vaak voordeliger dan op straat. U heeft in dat geval een laadpunt nodig.

Als u in een VvE woont kan het plaatsen van een laadpunt in de gezamenlijke parkeervoorziening vragen oproepen bij u als e-rijder of bij leden van de VvE. Deze brochure biedt een handleiding om te komen tot een toekomstbestendige aanpak voor het plaatsen van laadinfrastructuur in een VvE. De brochure bestaat uit vier stappen, waarbij per stap verschillende keuzes worden toegelicht.

**NAAR
VERWACHTING
ZIJN ER IN 2025
1 MILJOEN
ELEKTRISCHE
AUTO'S IN
NEDERLAND.**



Stap 1: Laadoplossing aanschaffen

Gaat in op verschillende laadoplossingen die u kunt aanschaffen.

Stap 2: Installatie

Beschrijft aandachtspunten voor het (laten) installeren van een laadpunt.

Stap 3: Financieringsmodellen

Geeft een overzicht van de mogelijkheden voor financiering van de installatie en het laadpunt.

Stap 4: Afspraken met de VvE

Biedt stappenplan met handvatten voor het maken van afspraken binnen de VvE.

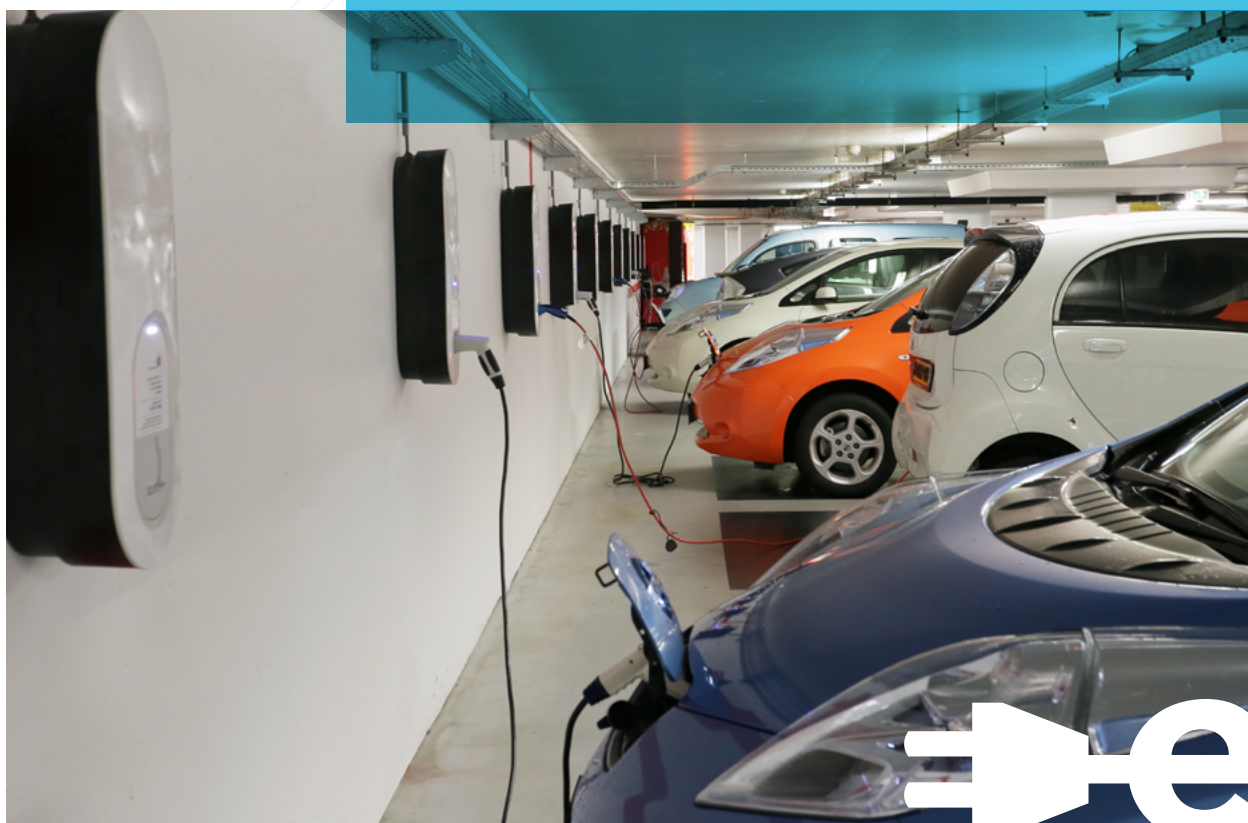
Juridische Toolkit

Het is verstandig om de afspraken tussen e-rijder en VvE goed vast te leggen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de 'Juridische toolkit voor het vastleggen van afspraken over laadpunten in VvE's'.

Deze toolkit is opgesteld om e-rijders en VvE's op weg te helpen en bevat vijf voorbeelden van modeldocumenten waarin u de gemaakte afspraken kunt vastleggen. De toolkit vindt u op de websites van de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en de MRA-e. De websites vindt u onder **Meer informatie**.

De toolkit bevat de volgende onderdelen:

- Juridisch kader: de belangrijkste juridische regels voor het realiseren van een laadpunt in een VvE.
- Modeloproeping voor de vergadering van eigenaars, bestaande uit een brief met toelichting en een concept agenda.
- Model stembolmacht.
- Model notulen met vergaderbesluit van vergadering van eigenaars.
- Modelovereenkomst tussen e-rijder en VvE.
- Modelbepalingen voor het huishoudelijk reglement.



LAADOPLLOSSING AANSCHAFFEN

1

Een elektrische auto wordt geladen met stroom (per kWh) via een laadpunt. Het standaard laadpunt voor thuisladen is het type 2-mode 3-laadpunt. Deze kan aangeschaft worden in een 'simpele' of een 'slimme' versie.



TIP

**ELEKTRISCH RIJDEN
IS PAS ECHT GOED
VOOR HET MILIEU ALS
U LAADT OP GROENE
STROOM. KOOP STROOM
DAAROM GROEN IN OF
WEK HET ZELF OP MET
ZONNEPANELEN.**



Een simpele laadoplossing voor kleinschalig gebruik

Een simpele laadoplossing is interessant wanneer u het laadpunt op uw persoonlijke meterkast wil aansluiten. Omdat er dan geen verrekening van stroomkosten nodig is.

Een slimme laadoplossing is toekomstbestendig

Een slimme laadoplossing heeft meerdere voordelen. Worden er in de toekomst meer e-rijders binnen de VvE verwacht? Vraag om een slimme laadoplossing die de beschikbare stroom optimaal kan verdelen tussen de laadpunten met behulp van een energiemanagementsysteem. Dit zorgt voor kostenbesparing bij opschaling van het aantal laadpunten. Ook is een slim laadpunt een goede oplossing indien u nu of in de toekomst uw auto wilt opladen met zelf opgewekte zonne-energie. Daarnaast maakt het de verrekening van de stroom met de VvE of uw werkgever eenvoudig.



Tabel 1. Verschil simpel en slim laadpunt

	SIMPEL LAADPUNT	SLIM LAADPUNT
Prijs (incl. BTW)	€ 600 – € 900	€ 900 – € 1.600
Specificaties	• Start direct met (maximaal) laden op het moment dat de stekker is aangesloten. • Slimme verdeling van stroom tussen meerdere laadpunten niet mogelijk.	• Kan op afstand opnieuw worden opgestart bij een storing. • Slimme verdeling van de stroom tussen de laadpunten mogelijk.
Verrekenen	• Geen abonnement nodig. • Stroomkosten automatisch verrekenen niet mogelijk. Handmatig of m.b.v. een tussenmeter bijhouden.	• Laadpas met abonnement nodig. • Automatisch verrekening van kosten met andere e-rijders, de VvE en werkgever mogelijk.
Toepassing	• Eenvoudig toe te passen indien het laadpunt op uw persoonlijke meterkast kan worden aangesloten, zodat geen verrekening van stroomkosten nodig is.	• Wanneer u een of meerdere laadpunten aansluit op een gezamenlijke netaansluiting, zodat verrekening eenvoudig is.

INSTALLATIE

2

Installatie van het laadpunt

Bij de installatie van een of meerdere laadpunten zijn de locatie van het laadpunt, de constructie van het gebouw en de complexiteit van de (elektro-) technische installatie belangrijk. In veel parkeergarages lopen kabels via zogenaamde kabelgoten die aan het plafond hangen. Wanneer het laadpunt vlakbij de meterkast kan worden geplaatst en de bekabeling door een dergelijke kabelgoot geleid kan worden, bedragen de installatiekosten grofweg tussen de € 400,- en € 800,-. Deze kosten stijgen wanneer het niet mogelijk is om de kabels van het laadpunt door de kabelgoot te leiden, of wanneer de afstand tussen het laadpunt en de meterkast groter wordt. Als u niet gebonden bent aan een vaste parkeerplaats, kunt u de installatiekosten beperken door het laadpunt in de buurt van de meterkast te realiseren.

Schouw

Een laadpuntleverancier of een gecertificeerde installateur kan de benodigde werkzaamheden voor het installeren van een (of meerdere) laadpunt(en), inclusief de benodigde kosten, tijdens een schouw in kaart brengen. U kunt bij hen vrijblijvend een schouw aanvragen. Sommige laadpuntleveranciers bieden een totaalpakket en organiseren de schouw en de installatie van laadpunten voor u. Na installatie kunnen zij de laadpunten in beheer en onderhoud nemen. Kijk voor gecertificeerde installateurs op www.erkendinstallatiebedrijf.nl of vraag hiernaar bij de beheerorganisatie van uw VvE.

TIP

ALS ER WERKZAAMHEDEN AAN DE PARKEERFACILITEIT GEPLAND STAAN, KUNT U UW VVE VRAGEN OM DIRECT MANTELBUIZEN TE LATEN INSTALLEREN. BIJ TOEKOMSTIGE PLAATSING VAN LAADPUNTEN IS HIERDOOR INSTALLATIE EENVOUDIGER EN ZIJN DE KOSTEN LAGER.



Netaansluiting

De hoogte van de netaansluiting en het energieverbruik bepalen het aantal laadpunten per netaansluiting. Met een energiemanagementsysteem wordt de beschikbare stroom verdeeld tussen auto's die tegelijk willen opladen. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare capaciteit op de netaansluiting. Bij onvoldoende capaciteit kan de netaansluiting verzwaard worden. De beschikbare netcapaciteit kan door de VvE-beheerder of bij de schouw gecontroleerd worden. U kunt een verzwaaring van de netaansluiting aanvragen via www.aansluitingen.nl. Houd er rekening mee dat het tot 18 weken kan duren voordat de netaansluiting verzwaard is. De eenmalige kosten hiervoor variëren van circa € 300,- tot € 2.000,-. Naast de eenmalige kosten, stijgt het jaarlijks terugkerende capaciteitstarief van de netbeheerder. Op de website van uw regionale netbeheerder vindt u een actueel kostenoverzicht. Met de VvE kunnen afspraken gemaakt worden over wie deze kosten voor zijn rekening neemt.

Stel een werkplan op

Na afloop van de schouw ontvangt u meer informatie over de mogelijkheden en de kosten voor het realiseren van het beoogde aantal laadpunten. Deze informatie kan verwerkt worden in een concept werkplan om uw VvE te informeren. Zie Tabel 3 op pagina 11 voor de onderdelen die een goed werkplan bevat.

DE HOOGTE VAN DE NETAANSLUITING EN HET ENERGIE-VERBRUIK BEPALEN HOEVEEL LAADPUNTEN AANGESLOTEN KUNNEN WORDEN OP DE NET-AANSLUITING.



Lisa wilde een laadpunt voor haar elektrische auto installeren, op haar eigen parkeerplaats in de gezamenlijke parkeergarage. In overleg met haar VvE regelde zij dat er in de meterkast een nieuwe groep bij werd geplaatst (€ 3.000,-), waarop ca. 6 laadpunten kunnen worden aangesloten. Deze investering is voorgefinancierd door de VvE. Iedere e-rijder die in de toekomst een laadpunt wil laten installeren, betaalt eenmalig € 500,- aan de VvE voor het gebruik van de gezamenlijke installatie en de kosten voor zijn of haar eigen laadpunt. De verbruikte stroom wordt per laadpunt direct verrekend met de e-rijder. Bij een grotere vraag aan laadpunten zorgt de VvE voor extra capaciteit van de installatie. De eenmalige kosten van € 500,- voor nieuwe laadpuntaansluitingen blijven gelijk. Voor zowel Lisa, de toekomstige e-rijders, als de VvE is dit een eenvoudige, maar goede oplossing.

FINANCIERINGS- MODELLEN

3

Meerdere financieringsmodellen

Een laadpunt kunt u op verschillende manieren financieren. Bij het kiezen van het juiste financieringsmodel kunt u afwegingen maken over de (verhouding tussen) de eenmalige kosten en de periodieke kosten. Afhankelijk van de complexiteit van de installatie van het laadpunt kunnen de eenmalige kosten oplopen. De e-rijder kan deze kosten voorfinancieren, maar ook de VvE of een laadpunterleverancier kan (een deel van) deze kosten op zich nemen. Ook het dienstverleningsniveau van de laadpunterleverancier heeft invloed op zowel de eenmalige als periodieke kosten.

Tabel 2 bevat twee veelvoorkomende financieringsmodellen met bijbehorende kenmerken. Deze modellen kunt u gebruiken als voorbeeld. Afhankelijk van uw situatie en die van de VvE, kunt u met uw VvE en eventueel met een laadpunterleverancier, specifieke afspraken maken over de voorfinanciering en de bijbehorende voorwaarden en dienstverlening. Neem contact op met laadpunterleveranciers om te kijken welke financieringsmodellen zij aanbieden en welke afspraken het beste passen bij de wensen van u en uw VvE.

Collectieve netaansluiting

In alle financieringsmodellen worden de kosten voor eventuele verhoging van de gezamenlijke netaansluiting (voor-)gefinancierd door de e-rijder of de VvE.



MODEL 1

U DOET DE
VOORFINANCIERING
ZELF OF MET DE VVE EN
SLUIT GEEN CONTRACT
AF MET EEN LAADPUNT-
LEVERANCIER.

Bij **model 1** financiert u, eventueel met de VvE, de eenmalige kosten voor de elektrische installatie, de bekabeling en het laadpunt. U sluit geen vast contract af met een laadpuntleverancier. Als de VvE meefinanciert maakt u samen afspraken over een eventuele eenmalige of periodieke bijdrage om de investering terug te betalen. Doordat u het laadpunt zelf (mede)financiert zijn de eenmalige kosten hoger en de periodieke kosten lager. Dit is ook het geval wanneer u nog een apart contract voor beheer en verrekening zou afsluiten na het plaatsen van de laadpunt. Het ontzorgingsniveau is bij dit model lager dan bij model 2. Voor ieder nieuw aan te schaffen laadpunt kunnen nieuwe keuzes en afspraken gemaakt worden.



MODEL 2

U Kiest MET DE
VVE VOOR EEN VASTE
LAADPUNTLEVERANCIER
DIE (GEDEELTELIJK) DE
VOORFINANCIERING
OP ZICH NEEMT.

Bij **model 2** financiert de leverancier van het laadpunt (een deel van) de eenmalige kosten (voor). U sluit hiervoor een meerjarig contract af (looptijden vanaf ca. 2 jaar). De leverancier is verantwoordelijk voor het plaatsen van extra laadpunten, de verrekening en het beheer en onderhoud. Wanneer een nieuw laadpunt nodig is binnen de VvE kan de laadpuntleverancier dit direct organiseren onder de initieel met de VvE afgesproken voorwaarden. Bij dit model zijn de periodieke kosten hoger zijn dan bij model 1, maar is het ontzorgingsniveau ook hoger.

Tabel 2. Financieringsmodellen

	MODEL 1	MODEL 2
VOORFINANCIERING EENMALIGE KOSTEN	U DOET DE VOORFINANCIERING ZELF OF MET DE VvE EN SLUIT GEEN CONTRACT AF MET EEN LAADPUNTLEVERANCIER.	U Kiest MET DE VvE VOOR EEN VASTE LAADPUNTLEVERANCIER DIE (GEDEELTELIJK) DE VOORFINANCIERING OP ZICH NEEMT.
	 	  
Elektrische installatie (meter- en verdeelkast)	of	of of
Bekabeling naar laadpunt	of	of of
Laadpunt	of	of of
PERIODIEKE KOSTEN		
Verrekening voorfinanciering	Mogelijke periodieke bijdrage van de e-rijder aan de VvE als terugbetaling van de voorfinanciering.	Periodieke bijdrage aan de laadpunteleverancier: opslag op de eigen stroomkosten per kWh en/of periodieke servicekosten.
AFSPRAKEN		
Toekomstbestendige installatie	Bij verwachte opschaling kunnen, in opdracht van de VvE, tegen meerkosten kabelgoten naar parkeerplekken worden aangelegd.	Bij verwachte opschaling leggen sommige laadpunteleveranciers bij installatie van het eerste laadpunt op eigen kosten kabelgoten aan naar meerdere parkeerplaatsen.
Onderhoud*	Reguliere aankoopgarantie is van toepassing.	Buiten de aankoopgarantie, en na afloop van de garantietermijn, worden reparaties op kosten van de leverancier hersteld. (Afhankelijk van de afspraken in het contract)
Beheer en verrekening	Mogelijk door een apart servicecontract af te sluiten voor inzicht in verbruik en verrekening van stroomkosten met VvE en/of werkgever.	Inzicht in verbruik en verrekening van stroomkosten met VvE en/of werkgevers is inbegrepen.
Leverancier	Geen contract met een leverancier.	Vaste afspraak met laadpunteleverancier voor opschaling van laadpunten.
Slim energiemangement	Bij laadpunten van verschillende leveranciers is slim energiemangement lastig. Spreek daarom binnen de VvE voor toekomstige laadpunten af deze bij dezelfde leverancier te kopen.	Bij laadpunten van één leverancier is slim energiemangement mogelijk.
Juridisch	Laadpunt wordt eigendom van koper of VvE.	Laadpunt wordt geen eigendom van de e-rijder of VvE, maar wordt geleased of gehuurd, tenzij anders afgesproken in het contract.

*De mate van dienstverlening verschilt sterk tussen laadpunteleveranciers, vraag dit na voorafgaand aan aanschaf.

Leeswijzer Tabel 2

Per onderdeel kiest u in model 1 tussen twee partijen (e-rijder of VvE). In model 2 kiest u tussen drie partijen (e-rijder, VvE of laadpunteleverancier).

Legenda Tabel 2



Elektrisch rijder



VvE



Laadpunteleverancier

AFSPRAKEN MET DE VVE

4

Waarover?

Voorafgaand aan de installatie van het laadpunt moeten de elektrisch rijder(s) en de VvE afspraken maken. Deze afspraken kunnen beschreven worden in een werkplan (of plan van aanpak).

Maak in ieder geval afspraken over:

Tabel 3. Werkplan

- De fysieke situatie: beschrijf de huidige en de gewenste situatie aan de hand van een technische tekening.
- De gewenste laadoplossing en aantal laadpunten (zie Stap 1 Laadoplossing aanschaffen).
- De toekomstbestendigheid: Komen er meer elektrische voertuigen? Denk aan een slim energiemanagementsysteem, het aanleggen van mantelbuizen en een uitbreidingsprotocol.
- Duurzaamheid: maak afspraken over groene stroom of het gebruik van zelf opgewekte zonne-energie.
- De juridische situatie: maak afspraken over de eigendomsituatie en de consequenties bij wijzigingen zoals verhuizing.
- De kostenverdeling en het gekozen financieringsmodel (zie Stap 3 Financieringmodellen).
- De planning.
- De verdeling van taken en verantwoordelijkheden zoals installatie, beheer, onderhoud en reparaties.
- De verrekening van het stroomverbruik.



Hoe legt u dit vast?

De eerdergenoemd juridische toolkit kan u in vijf stappen helpen bij het maken en vastleggen van afspraken. Deze toolkit bevat model-documenten die hierbij van pas komen. Hierna volgt een korte samenvatting van de te nemen stappen.



1

Stap 1: Raadpleeg het splitsingsreglement

In het splitsingsreglement staat of uw parkeerplaats en de plek waar het laadpunt wordt geïnstalleerd tot de privégedeelten of de gemeenschappelijke gedeelten behoort. Ook beschrijft het splitsingsreglement de regels voor de besluitvorming over de aanleg van een laadpunt en de (elektrische) installatie. Ieder splitsingsreglement is anders, dus raadpleeg het reglement van uw VvE goed en/of laat u hierover adviseren door een specialist.

2

Stap 2: Roep de vergadering van eigenaars op

Stel een concept werkplan op, waarin de onderdelen terugkomen die benoemd zijn in Tabel 3. Vraag feedback op het concept werkplan aan het bestuur van de VvE en (als deze er is) aan de technische- of onderhoudscommissie. Met deze feedback kan het definitieve werkplan opgesteld worden. Daarna kunt u de vergadering van eigenaars oproepen. In de juridische toolkit is een model oproeping voor de vergadering van eigenaars te vinden. Ter voorbereiding van deze vergadering stuurt het VvE bestuur het definitieve werkplan naar de leden van de VvE. Ook kan, indien noodzakelijk, de modelovereenkomst tussen u en de VvE mee-gestuurd worden.

TIP
HOUD ER REKENING
MEE DAT DE
VERGADERING VAN
EIGENAARS IN DE
MEESTE GEVALLEN
SLECHTS ÉÉN OF
TWEE KEER PER
JAAR PLAATSVINDT.

Bent u huurder?

Dan bent u geen lid van de VvE en moet u de kwestie laten voorleggen door de eigenaar van de woning of hiervoor een volmacht van de eigenaar krijgen. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om contact op te nemen met de VvE.



3

Stap 3: Verkrijg goedkeuring van de VvE

Tijdens de vergadering wordt een besluit genomen over het werkplan. Kijk in het splitsingsreglement of in het 'juridisch kader' in de toolkit of een gewone of een $\frac{2}{3}$ meerderheid vereist is. Leden die niet bij de vergadering aanwezig kunnen zijn, kunnen gebruik maken van de model stemvolmacht uit de juridische toolkit. Lukt het niet om een vergadering te organiseren, dan staat unanieme schriftelijke instemming met de installatie van het laadpunt door alle leden van de VvE gelijk aan een vergaderbesluit.

Na de vergadering van eigenaars moeten de notulen verstuurd worden naar de woningeigenaren. De juridische toolkit bevat modelnotulen met een vergaderbesluit.

Uitzondering: bent u woningeigenaar in een VvE waar het modelreglement 2017 van toepassing is én behoort uw eigen parkeerplaats tot de privé-gedeelten? Dan bent u bevoegd om zonder toestemming van de vergadering van eigenaars voor eigen rekening en risico een laadpunt in uw privé-gedeelte te installeren. Kijk in het modelreglement of in het 'juridisch kader' in de toolkit welke eisen hieraan gesteld worden.

4

Stap 4: Leg afspraken vast

Het is van belang dat u een overeenkomst met de VvE sluit waarin de belangrijkste afspraken zijn opgenomen. De toolkit bevat een model-overeenkomst voor afspraken tussen de VvE en gebruiker(s) van het laadpunt.

5

Let op! Als alle woningeigenaren en -gebruikers het laadpunt mogen gebruiken, omdat deze bijvoorbeeld is geïnstalleerd in gemeenschappelijke gedeelten, dan is het niet nodig om een overeenkomst te sluiten met de gebruiker(s) van het laadpunt. Wel is het handig de afspraken over o.a. het gebruik, onderhoud, de energieverrekening en eventuele administratiekosten in het huishoudelijk reglement op te nemen, zodat iedereen hieraan gebonden is. De toolkit bevat hiervoor modelbepalingen die door de VvE aan het huishoudelijk reglement toegevoegd kunnen worden.

Stap 5: Geef opdracht tot installatie

Afhankelijk van de inhoud van het werkplan waar de vergadering van eigenaars toestemming voor heeft gegeven, wordt de opdracht voor installatie van het laadpunt en eventueel het onderhoud hiervan verstrekt. Denk eraan dat bij oplevering van het laadpunt de installateur een opleverdocument met handtekening verstrekt en dat dit document terecht komt bij het bestuur van de VvE. Hieruit blijkt dat de installatie volgens de vereiste voorschriften is geïnstalleerd. Wanneer er een vaste samenwerking wordt aangegaan met een laadpunterleverancier (zie model 2 uit 'Stap 3 Financieringsmodellen') dan kan de VvE een contract sluiten met de laadpunterleverancier.



TIP

**BESPREEK
HET CONCEPT
WERKPLAN
VOORAFGAAND DE
VERGADERING VAN
EIGENAARS MET
HET BESTUUR EN/
OF DE TECHNISCHE
COMMISSIE
VOOR EEN
VOORSPOEDIGE
BESLUITVORMING.**

MEER INFORMATIE

De brochure 'Laadoplossingen voor elektrische auto's binnen de VvE' en de 'Juridische toolkit voor het vastleggen van afspraken over oplaadpunten in VvE's' zijn te vinden op:

Amsterdam	www.amsterdam.nl/parkeren-verkeer/amsterdam-elektrisch/
Den Haag	www.denhaag.nl/luchtkwaliteit/
Rotterdam	www.rotterdam.nl/elektrischrijden/
Utrecht	www.utrecht.nl/utrechtetektrisch/
MRA-E	www.mra-e.nl

Deze brochure is tot stand gekomen in opdracht van de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en de MRA-e.



Heeft u specifieke vragen over elektrisch vervoer en laadpunten in de gemeenten Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht of een van de MRA-e gemeenten? Neem dan contact op met uw gemeente via onderstaande contactgegevens. Wanneer u niet in één van deze gemeenten woont, neem dan contact op met uw eigen gemeente.

Amsterdam	luchtkwaliteit@amsterdam.nl
Den Haag	denhaagelektrisch@denhaag.nl
Rotterdam	info@rotterdamelektrisch.nl
Utrecht	utrechtetektrisch@utrecht.nl
MRA-E	info@mra-e.nl

Ten behoeve van de inhoud van deze uitgave zijn de volgende bedrijven en organisaties geïnterviewd:

- ENGIE
- EVBox
- Nuon
- Stedeplan VvE Beheer
- Tesla

Disclaimer: De informatie in deze brochure is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend.