

Huren & Laden

23 woningcorporaties presenteren mogelijkheden laadpunten voor
huurders

Welkom! We gaan zo beginnen



Bij wie ben je terecht gekomen?

- Maarten Corpeleijn,
- 19 jaar energie-advies voor woningcorporaties
- Wellicht bekend van “zonnig huren”
 - Uitrol zonne-energie woningcorporaties
 - Beleid, aanbestedingen, projectmanagement, trainingen
 - Veel publieke info op www.zonnighuren.nl
- Of www.flatopled.nl:
 - uitrol led-verlichting in appartementencomplexen
 - Beleid, aanbestedingen, projectmanagement

Huren & Laden

- Oktober 2019: vraag van Kennemerwonen rond laadpunten –niemand wist het
- Januari 2020: 30 corporaties bij elkaar

Opdrachtgevers



23 woningcorporaties
met >300.000 woningen



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Adviesbureaus



VBTM
ADVOCATEN



Respondenten



BRANDWEER



ENEXIS
NETBEHEER



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport



17 marktpartijen,
Diverse interviews en rapporten



Hoe denk je nu over laadpunten?

Actie

- A. Kunnen we zo mee aan de slag
- B. Binnen voorwaarden toepasbaar
- C. Nog veel haken en ogen
- D. Zoveel mogelijk buiten de deur houden

ja dat

gaan

we dus

niet doen



Huur & Energie
Consult

Wat kom je vandaag ophalen?

Chat

- Wat zijn je vragen/wensen/ideeën/angsten rond laadpunten?
- En vooral: wat kan ik het komende uur voor je doen?
- ...?

Woningcorporaties – beelden rond elektrisch rijden

- Elektrische auto's zijn veel te duur voor onze doelgroep
- Laat ze die auto aan de snelweg volladen
- Elektrische auto's zijn brandgevaarlijk

Dit gaat corporaties niet voorbij

'Goedkoopste elektrische auto van Nederland' is volgend jaar te koop

Dacia, de Roemeense budgetdochter van Renault, komt volgend jaar met een betaalbare stads-EV. Volgens de fabrikant wordt de Dacia Spring de goedkoopste elektrische auto van Europa, en ook van Nederland.



Rijksoverheid

erpen > Auto >

ANWB.nl > Auto > Kopen

Tweedehands elektrische auto kopen

Occasionaanbod elektrische auto groeit snel, maar is het interessant?

Overheid stimuleert milieuvriendelijker rijden

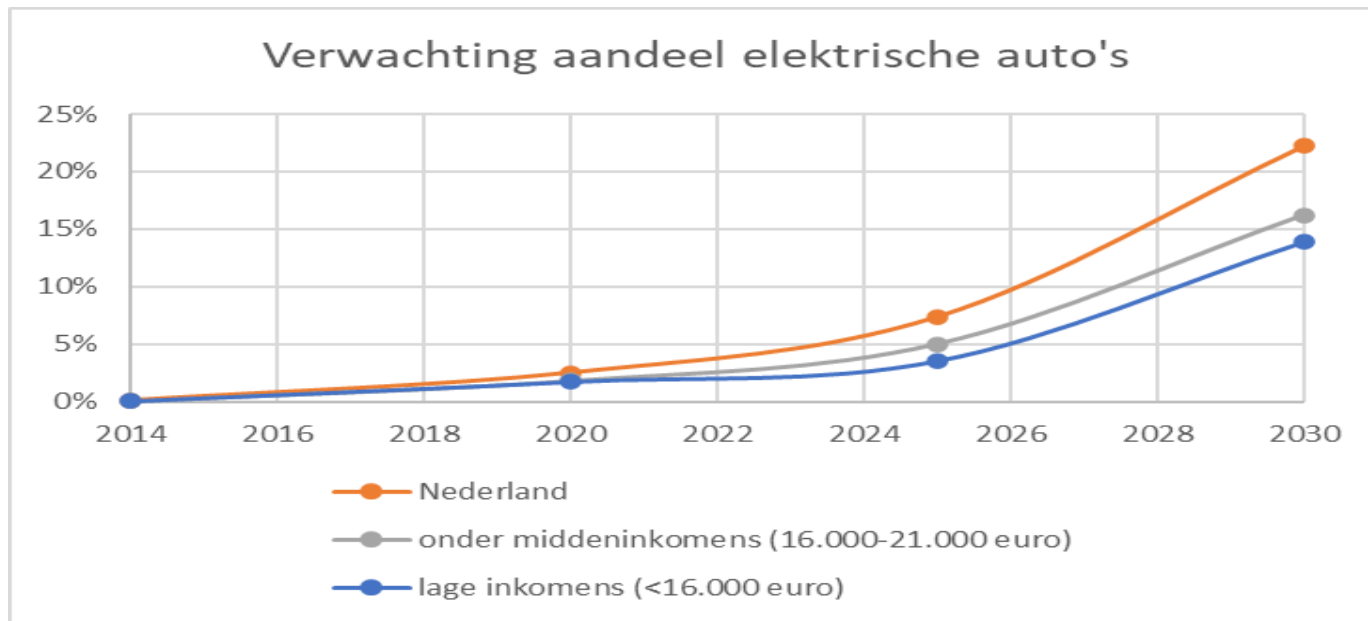
Vanaf 2030 wordt alle verkeer in de stad elektrisch



Huur & Energie
Consult

Dit gaat corporaties niet voorbij

- Binnen 10 jaar, heeft 15% van de huurders een elektrische auto
- Huurders willen thuis laden



Dit gaat corporaties niet voorbij

- Wetgeving nieuwbouw en renovatie
- Recht voor VvE-er komt eraan
- Ook als (elektrische) auto's niet bij je laden maar alleen staan, krijg je vragen over brandveiligheid
- Corporaties mogen investeren
- Er is ook gewoon geld te verdienen

Wat betekent het dan?

HUURDERS GAAN ELEKTRISCH RIJDEN. WAT BETEKENT DIT VOOR WONINGCORPORATIES?

In 2030 zal naar schatting 15% van de huurders in een elektrische auto rijden en thuis willen laden. Bij nagenoeg elke parkeergelegenheid krijgen woningcorporaties te maken met vraag om laadpunten.

Daarom hebben 23 woningcorporaties samen met RVO de mogelijkheden uitgezocht. De resultaten zijn publiek toegankelijk via www.hurenladen.nl.

15%

VERPLICHTING BIJ RENOVATIE & NIEUWBOUW

Bij nieuwbouw en renovatie moeten corporaties loze leidingen aanbrengen, dit volgt uit de aanpassing van het Bouwbesluit per maart 2020. Het rapport geeft inzicht in de wettelijke eisen en technische uitwerking.

PARKEREN OP EIGEN TERREIN EENGEZINSWONING

Huurders die parkeren op het eigen terrein van de eengezinswoning kunnen zelf investeren, de corporatie kan dit via een Zelf Aangebrachte Voorziening toestaan. Het rapport benoemt de te stellen eisen. De corporatie kan ook zelf investeren, echter moet verrekening vooralsnog via de huur.

PARKEREN NAAST OF ONDER APPARTEMENTEN

Bij appartementencomplexen met eigen parkeerplaatsen behoeven diverse zaken aandacht.

Wie willen nu en in de toekomst parkeren? Is een oplossing flexibel naar de toekomst? Hoe zit het rond parkeerbeleid, brandveiligheid, bemetering, levering van stroom, verdienmodellen, etcetera?

Het rapport benoemt aandachtspunten en oplossingen voor verschillende situaties met een heldere checklist.

GEEN PARKEER-PLAATS OP TERREIN CORPORATIE

Een grote groep huurders parkeert op publiek terrein. Zij moeten zich wenden tot de gemeente om een laadpunt aan te vragen. De corporatie speelt hierbij geen rol.

Het rapport bevat:

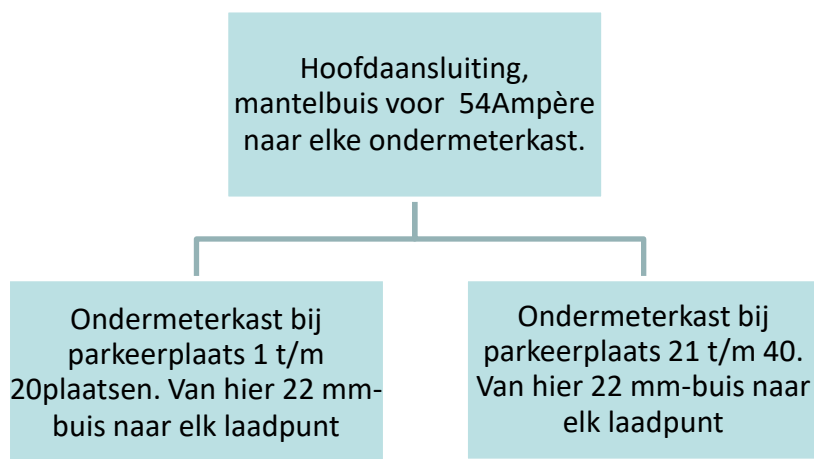
- Uitwerking wettelijke eisen, toekomstverwachting, mogelijke investeerders, juridisch en technisch kader, verdienmodellen voor verrekening van investering en beheerkosten.
- Concrete adviezen voor beleid en uitvoering.

En is gratis te downloaden via:

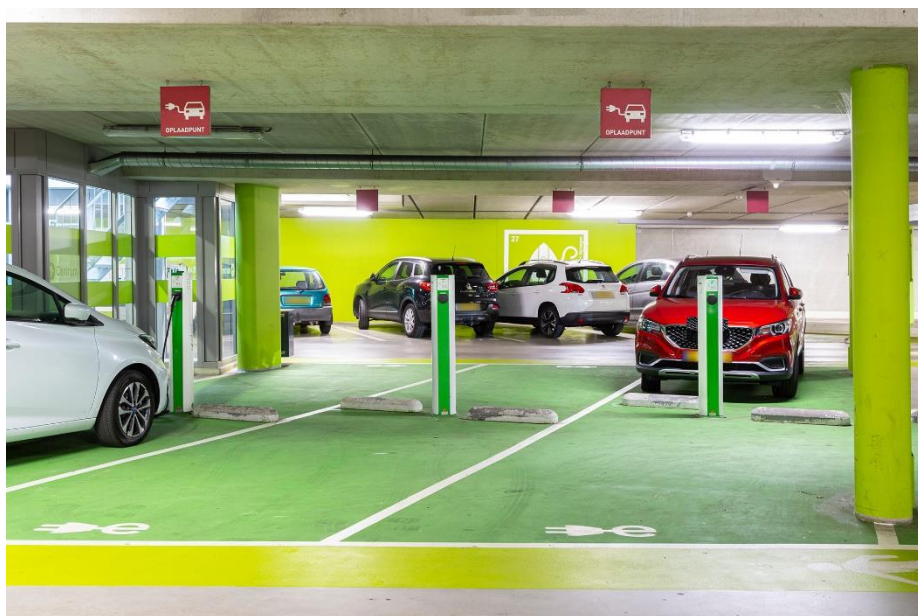
HURENLADEN.NL

Nieuwbouw en renovatie

- Loze leidingen verplicht
- Van waar naar waar, hoe dik, ... → bijlage 19
- “Gevulde kabels” zijn iets duurder
- “Plug-and-play”systeem te overwegen



Nieuwbouw en renovatie - opties



Bestaande bouw: hoeveel parkeerplaatsen van corporaties?

	VHE'S (MILJOEN)	PARKEER PLAATSEN	E-AUTOS IN 2030	VRAAG LAAD PUNTEN
EGW	1.0	12%?? 120.000	18.000	18.000 (1op1)
MGW	1.3	20%?? 260.000	39.000	20.000 (1op2)
Totaal	2.3	380.000	57.000	38.000

Eengezinswoningen

- Huurder kan prima zelf investeren
- Richtlijnen voor ZAV gegeven (bijlage 18)
- Investering door corporatie zou in de huur moeten
 - Afschrijvingsperiode?
 - Huurgrenzen?
- Investering door externen wordt erg duur (in vijf jaar betaal je feitelijk het laadpunt zelf)



Appartementen - Parkeergarages brandveiligheid

- Er wás al een brandrisico
 - Wat hebben corporaties hier al gedaan?
 - Klassieke brandveiligheidszaken
- Brandweer: beperkt tot een (paar) palen bij de ingang
 - Hoe dan bij vaste parkeerplaatsen (verplaatsbaar),
 - Hoe dan als in toekomst iedereen wil laden
- Beeldvorming in de media



Brandveiligheid - maatregelen

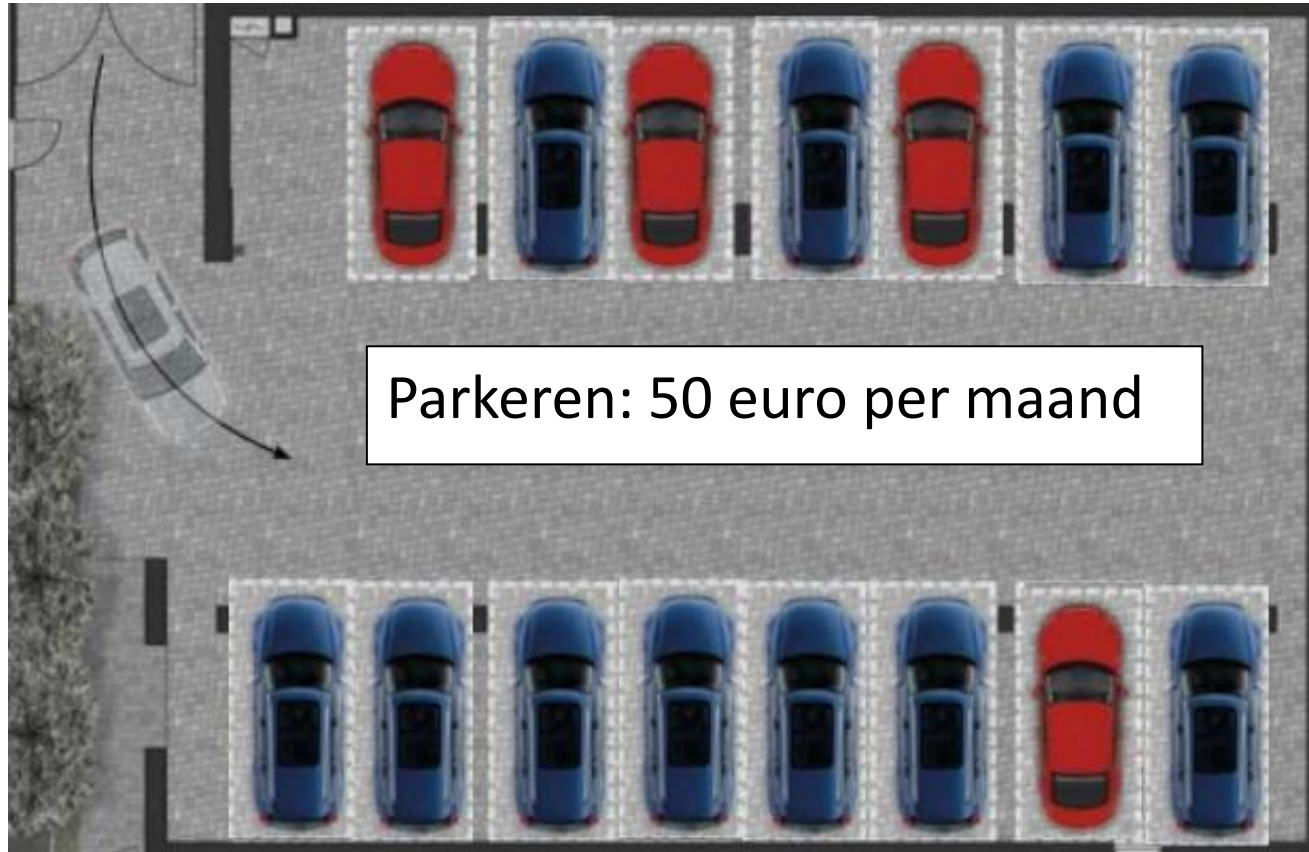
	VOOR FOSSIELE AUTO'S	AANVULLEND VOOR ELEKTRISCHE AUTO'S
Advies	Detectie Compartimentering Sprinklers of watermist Brandmeldinstallatie Instructie bewoners	Palen bij in- of uitgang /geventileerde plek Aanrijdbeveiliging Goede installatie Check op bescherming van de constructie??
Status	Vaak niet meegenomen, gebouwd volgens bouwbesluit	Makkelijk mee te nemen bij plaatsen laadpunten
Kosten	Hoog	Beperkt, in te rekenen in verdienmodel laadpunten



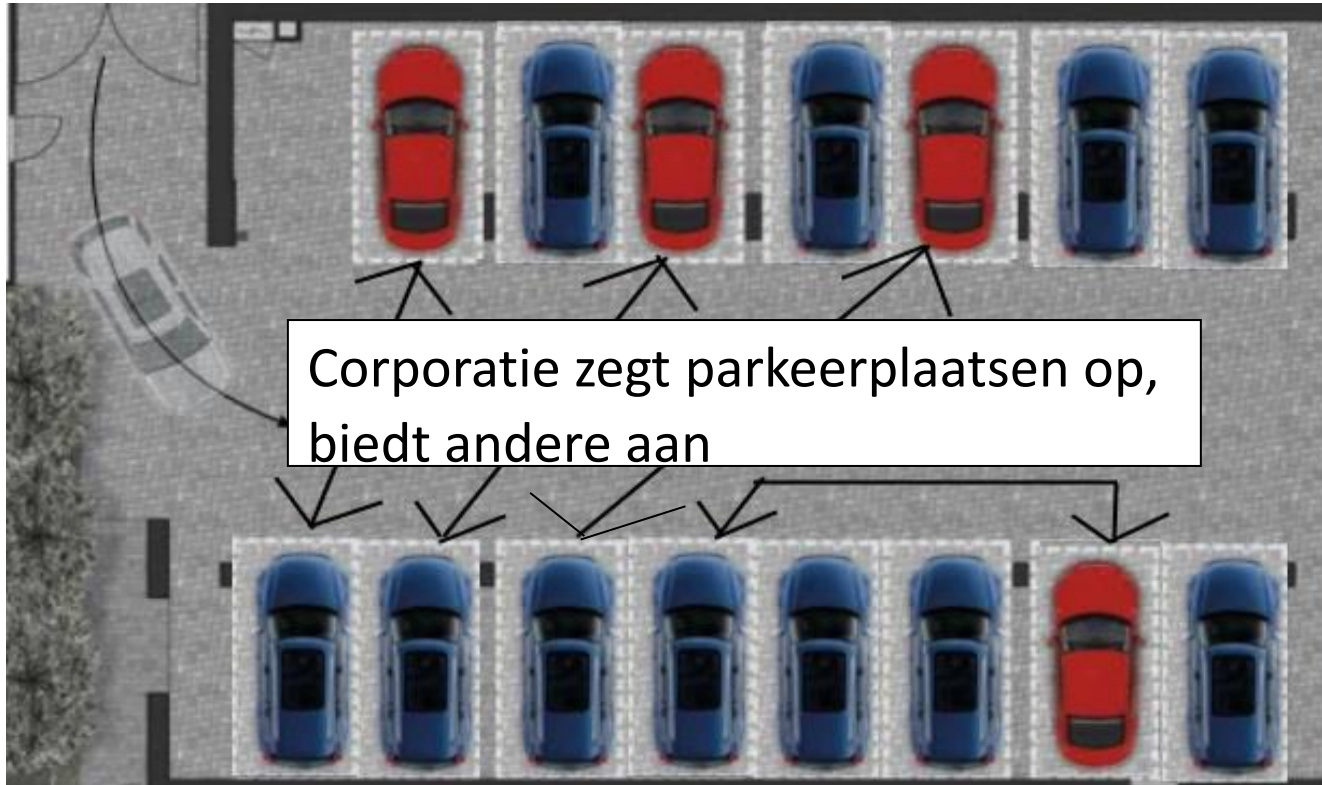
Appartementen - verdienmodel

- Wat niet mag: stroom verkopen met marge
- Niet-daeb parkeren: bijdrage omhoog
 - Parkeerplaats: €50 p.maand
 - Parkeerplaats met pas: €70 euro p.maand
 - € 20 euro per maand dekking
- Daeb parkeerplaatsen: moet via huur, 70% instemming etc. → lastig
- Maar (gelukkig) zijn veel parkeerplaatsen niet-daeb (?)
 - Aanhorig verhuurder plekken staan niet apart in systeem?

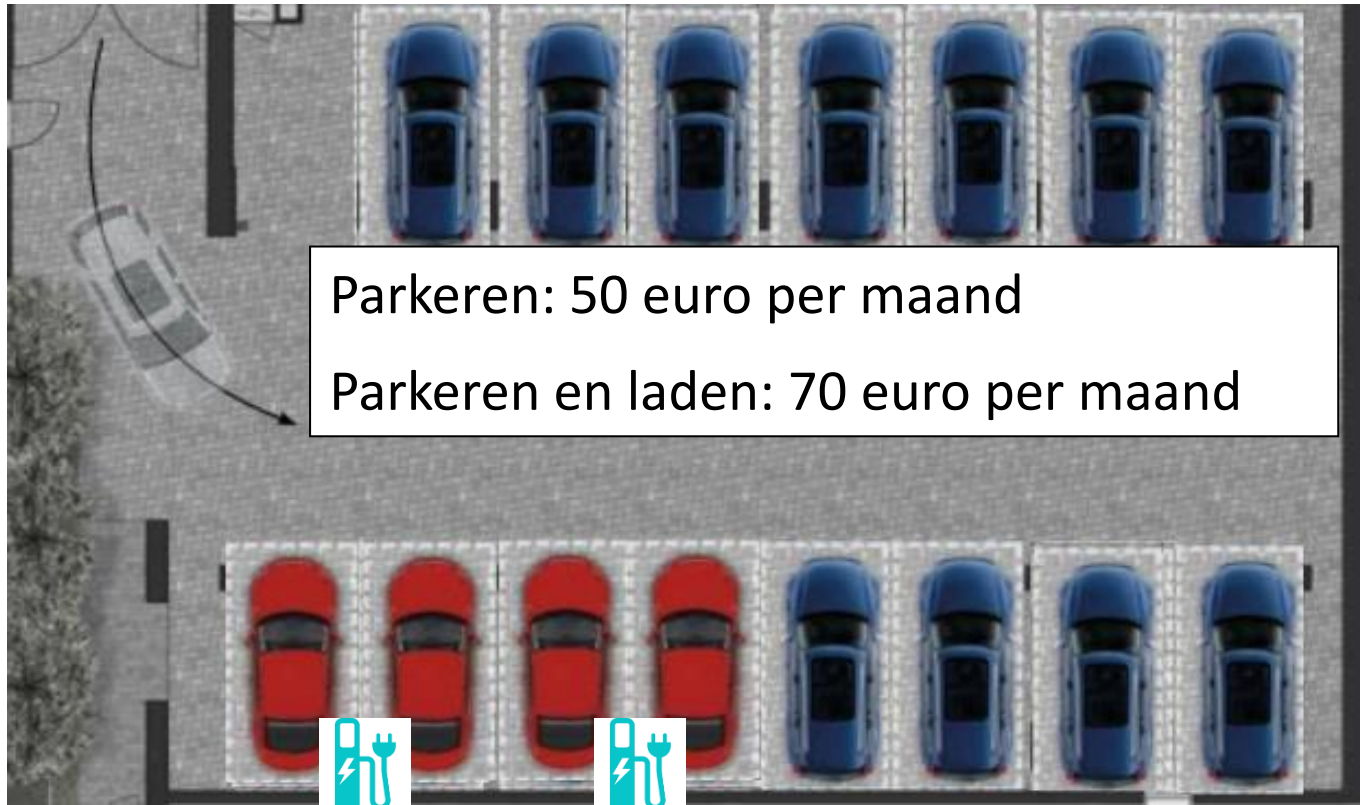
Appartementen - oud



Appartementen - wisselen



Appartementen - nieuw



Appartementen - verdienmodel

- Hoeveel mensen laden samen op 1 paal
- Steeds meer palen = relatief lagere kosten voor meterkast en bekabeling
- Terugverdientijd 7 tot 10 jaar realistisch
- VvE's: corporaties mogen mee-investeren naar rato van eigendom

Externe investeerders

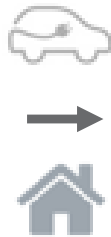
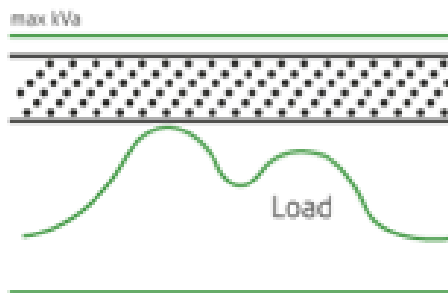
- Weinig ervaring, geen grote partijen
- Laden wordt duur voor de huurder
- Bij appartementencomplex wil je “in control” blijven
 - brandveiligheid, installatiekwaliteit
 - capaciteit van de aansluiting,
 - laadpunten toevoegen als gewenst
- Als je met externe in zee gaat...
 - Afspraken over kwaliteit
 - Mogelijkheid tot afkoop



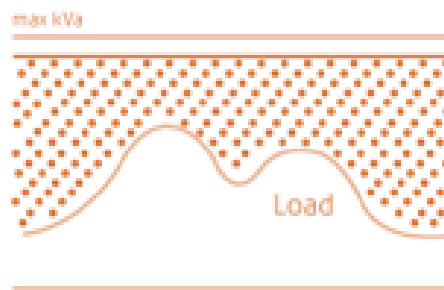
Wat komt goed?

- Capaciteit van de aansluiting
- Bemeteren en afrekenen
- Aanpassen oude groepenkasten

Local load balancing:



Dynamic load balancing:



Online inzicht in laadsessies

Whitelist beheren

Firmware updates

24/7 helpdesk support

Rapporten

Data export (Excel)

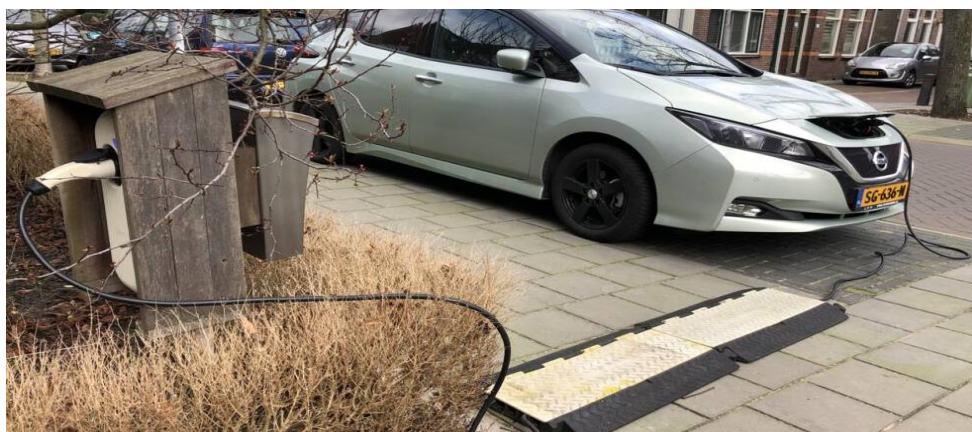
Tarief instellen (kWh/tijd/start)

Gastgebruik toestaan

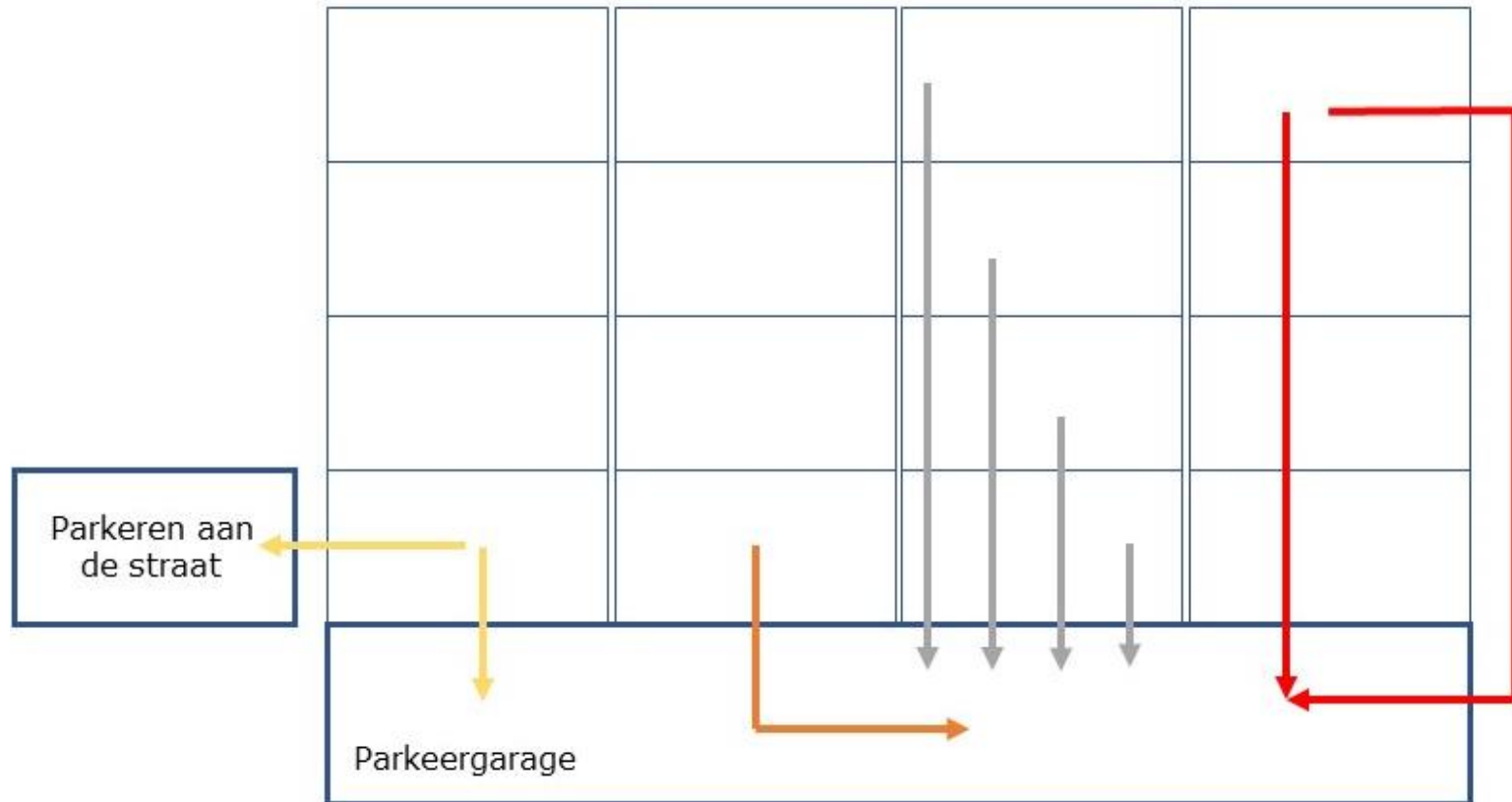
Automatische verrekening werkgever

Technische (on)mogelijkheden

- “Kabeltje over de stoep” niet gewenst
- Garagebox zonder stroom



Technische (on)mogelijkheden: stroom vanuit appartement zelf (niet op de cvz)



Organisatorische (on)mogelijkheden

- Wie mag wanneer waar parkeren?
- Parkeergarages met extern beheerder
- VvE's met vaste parkeerplaatsen (vastgelegd in akte)

Wie parkeert waar?

	Vaste plekken	Zwerfplekken
Laadpunt persoonsgebonden	Duur (1 gebruiker per laadpunt). Laadpunt bij de uitgang is lastig (zeker bij vve's)	Vaste plek toewijzen aan bewoner = onwenselijk (scheven ogen)
Laadpunt niet- persoonsgebonden	Vaste plek opofferen voor elektrisch rijders (laden en verplaatsen).	Plekken aanwijzen waar je alleen mag laden Beheeruitdaging: laadpaalkleven

Beleid maken **(bijlage 24 = opzet)**

- Nieuwbouw/renovatie → PvE
- ZAV-eisen bij eengezinswoningen (en wellicht meergezinswoningen)
- Appartementencomplexen: wel/niet investeren bij heldere (toekomstige) vraag
- Brandveiligheid van parkeergarages (los van laadpunten)

Keuzes per complex (bijlage 23)

- Welke vragers nu en in toekomst?
- Betrokkenen: vve, parkeerbeheerder, bewonerscommissies?
- Aansluiting op collectieve meter/individueel?
- Waar komen laadpunten? Parkeerbeleid?
- Wie investeert (daeb / niet-daeb)?
- Brandveiligheid?
- Groepenkast / capaciteit?
- Bekabelingsmogelijkheden?



Ik ben klaar om beleid te maken

- A. Ik had al beleid
- B. Top dit, hier kom ik wel uit
- C. Ja, en misschien heb ik nog hulp nodig
- D. Ik mis nog iets...
- E. Anders namelijk....
- F. Geen mening / nader te bepalen

Advies-aanbod

Ik bied graag...

1. Hulp bij opstellen beleid

1. Webinar voor jouw corporatie, rond te maken beleidskeuzes
2. Ondersteuning bij opstellen beleid

2. Uitwerking in projecten

- Programma van eisen nieuwbouw en renovatie
- Inventarisatie van wensen van huurders / vve-ers, en technische mogelijkheden
- Inkoop en projectmanagement van de uitvoering.

Wat ga je na vandaag doen?
Welke vragen heb je nog?