



Geachte heer/mevrouw,

Dank voor uw aanvraag voor een laadpunten-advies.

Onze achtergrond is onafhankelijk advies aan woningcorporaties, institutionele beleggers en hun gemengde VvE's. Gemengde VvE's zijn anders: men wil een oplossing die herkenbaar, passend en acceptabel is voor eigenaar-bewoners, de verhuurder en hun huurder. Verhuurders hebben vaak mogelijkheden om elektrische auto's van hun huurders te groeperen, hebben soms structureel leegstaande plaatsen die als een laadplein ingezet kunnen worden. Dit biedt soms (voor het deel van de huurders) mogelijkheden die er in reguliere VvE's niet zijn, om met minder (gedeelde) laadpunten de behoefte in te vullen. Daarbij heeft een verhuurder te maken met specifieke regels rond het doorrekenen van investeringen. Wij richten ons in onze advisering specifiek op dit segment.

Huren & Laden is één van de negen adviseurs op de site waar vanuit de laadpuntenadvies-subsidie naar verwezen wordt (<https://www.evrijders.nl/vve-adviseurs>). Nou ja, negen adviseurs, eigenlijk zijn wij de enige échte onafhankelijke adviseur. De andere partijen leveren laadpunten volgens hun website (Chargepoint Europe, Connect EV, EV Solutions, Justplugin, Laadpunt Advies, Laadkracht, VvE Energie,) of ontvangen commissie van installateurs (Vve Laadloket<sup>1</sup>).

Dus: bent u een gemengde VvE én bent u op zoek naar een echt onafhankelijke adviseur? Lees dan vooral door in bijgevoegde modelofferte. En als dit nog steeds aanspreekt: maak dan een afspraak met ons via 06-25051750 of [maarten@huurenergie.nl](mailto:maarten@huurenergie.nl). Telefonisch of via Teams/Skype/... gaan we graag in op uw specifieke situatie, waarna we een vrijblijvende offerte op maat maken.

Met vriendelijke groet,

Maarten Corpeleijn

---

<sup>1</sup> Dit leest u niet op de website, maar begrepen wij medio 2020 van dhr Gorter van Goodpoint en in april 2022 van een VvE-bestuurder.



## Situatie

U vertegenwoordigt een VvE met ... parkeerplaatsen. Ongeveer ... parkeerplaatsen zijn in bezit van woningcorporatie/belegger ..., de andere plaatsen zijn in bezit van eigenaar-bewoners.

U hebt niet/redelijk/wel in beeld bij welke eigenaar-bewoners er nu of op termijn behoefte is om op te kunnen laden.

## Gewenst resultaat

U wilt dat er een laadoplossing komt die passend is voor eigenaar-bewoners en de verhuurder.

Uw vraag is om te ondersteunen in een adviestraject met als resultaat een advies aan de VvE-vergadering, waarvoor draagvlak is bij in ieder geval de laadpuntencommissie.

In dit advies wordt ingegaan op de behoefte nu en in de toekomst, technische mogelijkheden, investeringen, financieringsmogelijkheden, en terugverdienmogelijkheden.



## Voorgestelde werkzaamheden.

### 1. Kennisnemen van bestaande situatie

Wij ontvangen graag van u voor zover beschikbaar:

- Hoe wordt geparkeerd: zijn er vaste of flexibele plekken? Zijn alle plekken verhuurd? Indien flexibele plekken: is de parkeergarage vaak vol?
- Laadbehoefte: tekening van de garage met wie waar parkeert (bestaande elektrische auto's, mensen die (mogelijk) binnenkort elektrisch gaan rijden, huurders)
- Techniek
  - (Installatie)tekeningen met maatvoering waarop helder is waar de cvz-kast zit en waar eventueel doorvoeren zitten die benut zouden kunnen worden.
  - Welke voorzieningen zijn aanwezig rond brandveiligheid (branddetectie, brandmeldinstallatie, sprinklers, compartimentering)?
  - Is er goed bereik met 3g in de garage? Is er een internetnetwerk binnen het complex? Dit i.v.m. connectiviteit voor het uitlezen en afrekenen van laadkosten.
  - De energierekening waaruit blijkt: capaciteit van de hoofdaansluiting en jaarverbruik
  - Eventueel reeds aanwezige laadpunten: aansluiting vanuit de cvz-kast, bekabeling, aantal laadpunten, positie, type, wijze van afrekening van kosten, afspraken hierover (wie heeft hierin geïnvesteerd)?
  - Zijn er al offertes op gevraagd voor laadpunten? Zoja, graag sturen.
- Brandveiligheid
  - Wat is het bouwjaar van de parkeergelegenheid?
  - Welke voorzieningen zijn aanwezig (branddetectie, brandmeldinstallatie, sprinklers, compartimentering)?
  - zijn sindsdien verbeteringen aangebracht?
  - is de vve comfortabel rond het brandveiligheidsniveau an sich of zijn hier zorgen over?
- Besluitvorming.
  - Welke eventuele eerdere besluiten heeft de VvE al genomen?
  - Welke meerderheid is volgens het reglement nodig in de VvE voor het nemen van besluiten over aanbrengen van infrastructuur?
- Financiering. Heeft de VvE mogelijkheden om met eigen geld te investeren:
  - investeringscapaciteit over? Denk aan niet bestemd vermogen?
  - Geld wat gereserveerd is voor een uitgave ver in de toekomst (kan nu worden uitgegeven en vervolgens weer naartoe gespaard worden)?
- Contactpersonen.
  - Wie is contactpersoon voor een fysieke schouw (ons toelaten in de garage, de cvz-kast etcetera), inclusief contactinformatie?
  - Wie is contactpersoon bij de verhuurder? We willen weten of er vragen zijn binnengekomen van huurders, en hoe de verhuurder het laden ziet.

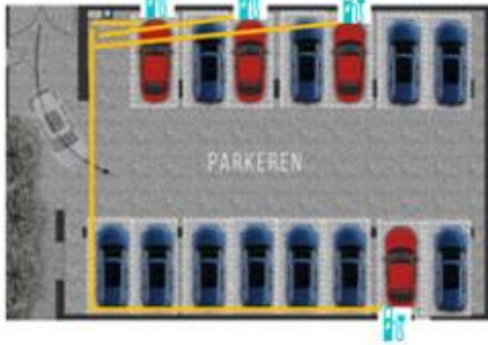


## 2. Uitwerken mogelijkheden

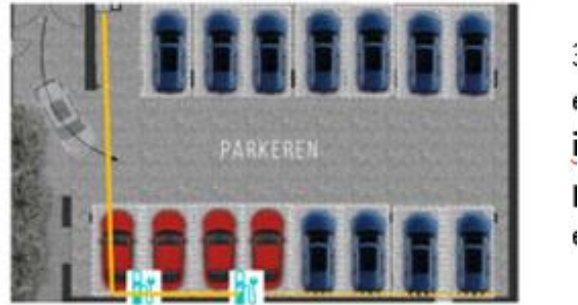
Wij bezoeken het pand bezoeken, brengen de mogelijkheden in kaart. We schetsen haalbaarheid, investering, financiering en voor- en nadelen van de volgende scenario's:

0. In variant nul doet de VvE zo weinig mogelijk, het voorbereiden van de cvz-kast inclusief "slim laden"-voorbereiding en trekt iedereen zelf een kabel naar de cvz-kast. De elektrisch rijders zullen hoge kosten hebben voor bekabelingstrajecten. Een variant hierop is dat de VvE submeterkasten maakt op strategische plekken, om kabellengtes kleiner te maken.
1. Variant 1, het groeperen van elektrisch rijders, zal alleen mogelijk zijn voor de huurders. Want eigenaren hebben een vaste plek.
2. In variant 2 investeert de VvE in een ringleiding langs alle parkeerplaatsen, denk aan 300 euro per parkeerplaats, waarop "plug and play" laadpunten kunnen worden toegevoegd.
3. Mocht er structurele leegstand zijn (bewoners die geen auto hebben, niet verhuurde parkeerplaatsen) dan is een optie om deze plek(ken) in te richten als flexibel laadplein. Hier moeten dan goede afspraken gemaakt worden: een vergoeding voor de eigenaar van de parkeerplaats, en het tegengaan van laadpunt-kleven. Waarschijnlijk is deze oplossing niet haalbaar of alleen voor een bepaalde termijn, waarna alsnog gekozen moet worden voor 0/1/2.

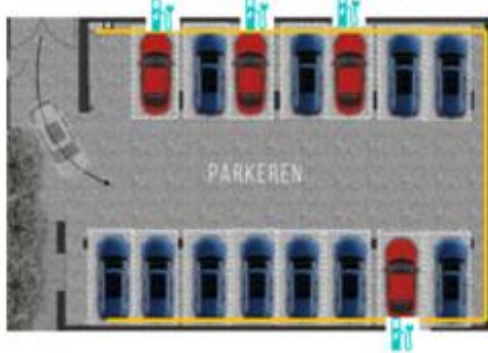
Variant 0 – ieder zijn eigen kabeltraject en laadpunt



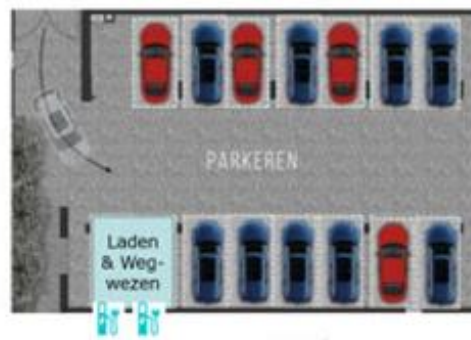
Variant 1 – verplaatsen en laadpunten laten delen



Variant 2 – ringleiding en plug & play



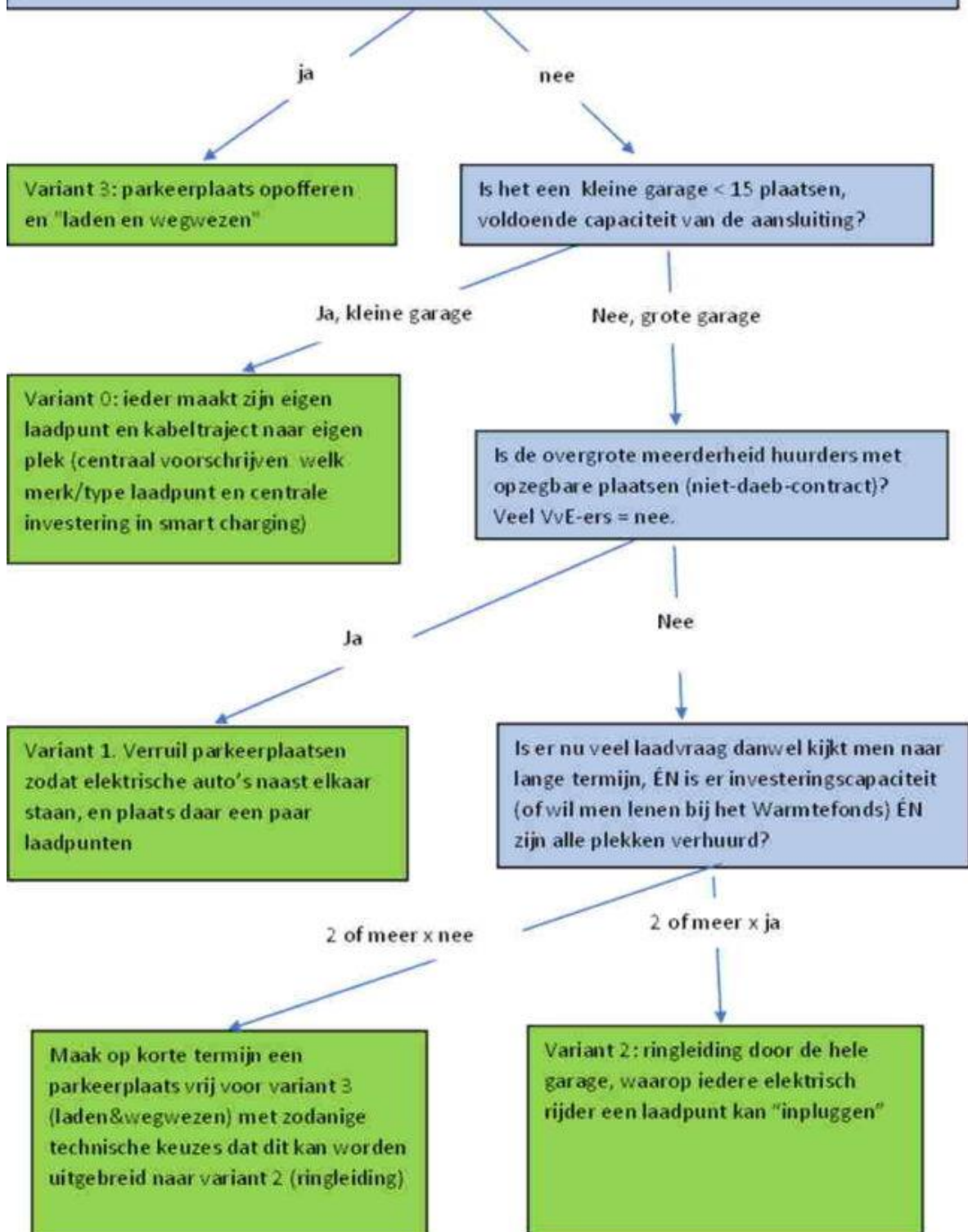
Variant 3 – offer parkeerplaatsen op



*Figuur: scenario's laadpunten*

## Welke laadoplossing is passend in welke parkeerlocatie?

Flexibel parkeren of structureel parkeerplaatsen over? Of kan het parkeerbeleid naar flexibele plaatsen?





## Investing

De onderstaande tabel geeft de investeringen.

**In tegenstelling tot alle andere adviseurs op de site van de vereniging elektrisch rijders, leveren wij geen laadpunten en ontvangen wij ook geen commissie van laadpuntinstallateurs (zoals vve laadloket dit wel doet). Dus wij leveren puur onafhankelijk advies.**

**Wellicht is een andere partij goedkoper in het advies, echter betaalt u dan “aan de achterkant” mogelijk meer. Wij hebben geen belang bij een zo groot mogelijke investering.**

Kosten zijn in de regel:

- 2.500 euro inclusief btw voor een kleine garage (typisch 50 parkeerplaatsen) met weinig complexiteit (1 verdieping, cvz-kast met voldoende vermogen in de buurt van de parkeerplaatsen, geen enquête nodig)
- tot 5.000 euro inclusief btw voor een garage met meerdere verdiepingen, enquête uit te voeren door ons, meerdere verhuurders, ...

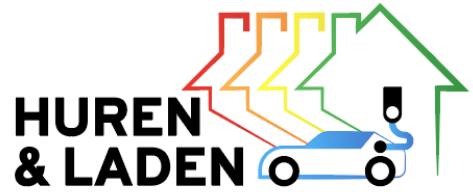
Met de subsidie van RVO van 1.500 euro resteert nog een eigen bijdrage van 1.000 tot 3.500 euro.

Na een intakegesprek maken we de offerte op maat,

Post	Corpeleijn	Lootens	totaal
Kennisnemen van bestaande situatie			
Uitvoeren enquête onder eigenaar-bewoners en eventueel huurders. Zie opzet <a href="https://tinyurl.com/laadpuntendebocht">https://tinyurl.com/laadpuntendebocht</a>			
Bezoek op locatie en uitwerken technische mogelijkheden			
Opstellen besluitvormingsnotitie			
Toelichting en onvoorzien			
Totaal exclusief btw			
Totaal inclusief btw			

Uitgangspunten:

- Bij enquêtes worden alleen reacties via google formulieren verwerkt binnen de vaste prijs. Printen en opsturen per post of gescande foto (mail, whatsapp) kan ook, meerprijs 2 euro per enquête)
- bezoek op locatie planning op aangeven van Henry Lootens. Het bezoek wordt door u begeleid, inclusief toegang tot de collectieve meterkast en eventuele andere relevante ruimtes.
- Nu buiten de scope: toelichting van rapportage in vve-vergadering, opvragen van meerdere offertes, controle van de uitvoering.



## Organisatie

De werkzaamheden worden uitgevoerd door Maarten Corpeleijn en Henry Lootens.

- Maarten is 20 jaar energie-adviseur van woningcorporaties, institutionele beleggers en gemengde VvE's. Maarten schreef het onderzoek "Woningcorporaties en laadpunten, antwoorden op nieuwe vragen" in opdracht van 23 woningcorporaties en RVO" september 2020, [www.hurenenladen.nl](http://www.hurenenladen.nl). Sindsdien adviseert hij over beleid en implementatie van laadpunten, juist ook in gemengde VvE's.
- Henry Lootens is technisch expert laadpunten. Bestuurder bij Stichting Gelijkspanning Nederland, Elektrotechnisch specialist bij Isso (kenniscentrum installatiesector), elektrisch rijder van het eerste uur en co-auteur rapport "woningcorporaties en laadpunten".

## Planning

In overleg. Oplevering binnen 3 maanden is zeker haalbaar, afhankelijk van medewerking van diverse partijen (VvE-bestuur, corporatie)

## Voorwaarden

Facturatie vindt plaats bij afronding. Overschrijding van het budget is niet mogelijk zonder overeenstemming vooraf.

Huren & Laden is alleen aansprakelijk voor wat voor schade dan ook indien sprake is van verwijtbaar handelen. Onder verwijtbaar handelen wordt verstaan dat in ernstige mate tekort is geschoten en/of onzorgvuldig is geweest in vergelijking met wat van een gemiddeld ervaren en bekwame beroepsgenoot in gelijke omstandigheden had mogen worden verwacht.

Aansprakelijkheid wordt te allen tijde beperkt tot de opdrachtsom.

## Onze gegevens

Huren & Laden is net als Huur & Energie Consult een merknaam van Maarten Corpeleijn beheer bv.

Wapserveen 3, 3825 RN Amersfoort

telefoon: 06-25051750, Email: [maarten@huurenergie.nl](mailto:maarten@huurenergie.nl)

KvK nummer 30232276, Amersfoort

BTW nummer 818713410B01

IBAN: NL53RABO0155271075