



correspondentie: Van der Merwe adviesbureau, Einsteinstraat 59, 3902 HN Veenendaal, email: hetrhenensehof@gmail.com

Onderwerp: reactie oplaadpunten VVE's

Datum: 31 augustus 2021.

Mijn naam: Chris van Hunnik

Functie: voorzitter VvE gemengd complex Het Rhenense Hof

Email: hetrhenensehof@gmail.com

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik enkele opmerkingen te maken naar aanleiding van het voornemen wetgeving aan te passen en een notificatieplicht in te stellen.

Laat ik vooropstellen dat ik voorstander ben van verduurzamen en het elektrisch rijden al dan niet in combinatie met een waterstofcel.

Onder ons complex met huur- en koopappartementen bevinden zich commerciële ruimten waaronder een supermarkt en een parkeergarage (2 lagen ondergronds) eigendom van de gemeente Rhenen. De veiligheidsregio Utrecht heeft in 2020 geadviseerd laadpalen voor volledige EV's niet toe te staan. Dit werd bevestigd door de burgemeester van onze gemeente. De VRU gaf aan niet in staat te zijn dit soort voertuigbranden te bestrijden en wil onder de huidige omstandigheden de ondergrondse garage niet betreden.

In de nieuwe wetgeving staat de aanvrager van een oplaadpunt sterk om zijn recht te verkrijgen. Een VVE zal nooit naar het recht van één enkele aanvrager kijken maar zich eerst afvragen wat de gevolgen van meerdere aanvragen zullen zijn voor de algemene nutsvoorzieningen en noodzakelijke investeringen. Eén aanvraag staat nooit op zichzelf.

1. Door het invoeren van de notificatieplicht raakt de VvE de regie kwijt over het beheer en onderhoud infrastructuur

In dit gemengde complex is het beheer algemene ruimten belegd bij een hoofdsplitsing. De eigenaren van de koopappartementen (die samen eigenaar zijn van 58 privé-parkeerplaatsen) zijn verenigd in een onder-splitsing en kunnen na invoering van deze wet een oplaadpunt eisen. De capaciteit van het elektranetwerk is veruit onvoldoende om meer dan 8 laadpunten te realiseren. Dit zal tot aanzienlijke kosten leiden. In het reservefonds is hiervoor geen ruimte dus moet dit 'geleend' worden. In het openbare gedeelte van de parkeergarage bevinden zich overigens nog 140 parkeerplaatsen. (eigenaar gemeente Rhenen)

Verder zullen veiligheidsmaatregelen moeten worden toegevoegd en verzekeringspremies zullen stijgen. Als dit alles in rekening gebracht gaat worden aan de aanvrager van een oplaadpunt zal de belangstelling snel verdwijnen door de hoge kosten die worden doorberekend, immers zullen

andere appartement eigenaren niet willen opdraaien voor de kosten als ze er geen gebruik van kunnen of willen maken.

2. De VvE kan aanpassingen niet financieren zonder subsidies en leningen

Voor het lenen van bedragen van deze verwachte omvang is een besluit van de ALV nodig. Dat gaat tijd en inspanning vergen wat kan leiden tot vertragingen en geschillen met leden die tegengestelde belangen hebben. Het is maar de vraag of partijen uit de hoofdsplitsing (o.a. gemeente Rhenen) hiermee akkoord zullen gaan. Imperatieve wetgeving is hiervoor niet voorzien.

3. Veiligheidsbeleid moet verbeterd en aangepast worden -overheidsplicht-

Eerder schreef ik dat de VRU een negatief advies heeft gegeven. Hier ligt een overheidsverantwoordelijkheid om de veiligheid te garanderen. Brandweer zal andere en betere methoden moeten ontwikkelen om EV-branden te bestrijden en de veiligheid van bewoners en winkelpubliek te garanderen. Elke parkeergarage zal zijn eigen 'aanvalsplan' vereisen. Hierin kan een VvE geen rol spelen. Wordt dit binnen twee jaar gerealiseerd ?

In de voorliggende wet is de positie van de aanvrager van een oplaadpunt sterker dan die van de VvE, dit zal tot conflicten leiden.

Ik stel voor om dit te nuanceren:

- Een faciliteringsplicht zal er voor kunnen zorgen dat VvE's in beweging komen om te voldoen aan de aanvraag en een scenario (werkplan) te ontwikkelen.
- Beperk de rechten van de aanvrager om op eigen houtje realisatie af te dwingen
- Zorg voor goed en ruime subsidiemogelijkheden en leencapaciteit voor VvE's

Wij denken nu reeds na over slimme oplossingen waarbij we gebruik willen maken van de mogelijkheid van zonnepanelen om het tekort aan elektra op te kunnen vangen. In combinatie met "load balancing" en het doorleveren van overschotten kan een terugverdienmodel ontwikkeld worden. Een steuntje in de rug kunnen we dus goed gebruiken.

Onze VvE staat voor een flinke uitdaging. Net als onze VvE draaien in Nederland de meeste VvE's op vrijwilligers, kennis en capaciteit zal in de meeste gevallen ingehuurd moeten worden. Het is geen standaard situatie die we op moeten lossen. Dit kost tijd èn geld. Beide zijn schaars. We doen dan ook een dringend beroep op u als overheid om hier rekening mee te houden.