

16 fabels én feiten op een rij

Laadpalen in appartementencomplexen

De vraag naar laadmogelijkheden voor elektrische auto's groeit. Ook bij appartementencomplexen. Daar heb je te maken met een Vereniging van Eigenaars (VvE) en is niet altijd duidelijk wat wel en niet mag.

TEKST JUDITH STELTMAN BEELD ANP





Mag je zomaar een laadpaal plaatsen in de parkeergarage van je appartementencomplex? Moet de hele VvE akkoord gaan? En is het wel veilig? Er bestaan nogal wat vragen en aannames rond laadpalen in een VvE. In de praktijk blijkt dat veel bewoners tegen praktische, juridische of financiële vragen aanlopen als zij een laadvoorziening voor hun elektrische auto

willen realiseren. Bovendien zien sommige eigenaars risico's bij het plaatsen van laadpalen in een VvE-parkeergarage. Want hoe zit het eigenlijk met de brandveiligheid? Daarnaast willen VvE-besturen duidelijkheid over de verantwoordelijkheid voor zo'n laadpaal. Met de meest voorkomende feiten en fabels overzichtelijk op een rij weet je precies waar je aan toe bent.

..... Toestemming en regelgeving

Bewoners van een appartementencomplex kunnen een verzoek doen voor een laadpaal bij hun VvE

Feit De VvE moet verzoeken serieus behandelen. En kan bij zwaarwegende bezwaren weigeren, bijvoorbeeld als de veiligheid in het geding is, het technisch onhaalbaar is of als zij zelf al werkt aan een collectief laadpalenplan.

Je kunt zomaar een laadpaal aanleggen in de gemeenschappelijke garage of parkeerplaats, zonder goedkeuring

Fabel Hiervoor is toestemming van de VvE nodig. Samen kijk je naar de technische en juridische mogelijkheden, bij voorkeur met een externe expert. Zelfs als je zelf de kosten wilt dragen, moet de VvE toestemming geven voor het gebruik van gemeenschappelijke delen, zoals de garage of elektra-aansluitingen. Met de komst van nieuwe wetgeving gaat dit binnenkort veranderen. Lees meer daarover in het kader over de Notificatieregeling.

Een collectieve oplossing is beter dan allemaal losse laadpalen

Feit Het is aan te raden om als VvE gezamenlijk een collectief plan te maken om de basis laadpalen-infrastructuur met de VvE op te pakken. Dat is goedkoper en voorkomt steeds opnieuw installatiewerk aan

de meterkast en een hoeveelheid aan kabels en leidingen. Een basislaadinfrastructuur is de gezamenlijke voorziening, waarmee meerdere parkeerplaatsen geschikt worden gemaakt voor het opladen van elektrische auto's. Bewoners kunnen daarmee later makkelijk een laadpunt laten installeren bij hun parkeerplek

Een meerderheid van stemmen in de vergadering is meestal voldoende voor collectieve voorzieningen

Feit In de splitsingsakte staat het benodigde stempercentage, dit kan dus per VvE verschillen. Unanimiteit is meestal niet vereist.

Een goed collectief laadbeleid voorkomt conflicten binnen de VvE

Feit Duidelijke afspraken over kosten, toegang en onderhoud helpen discussies en onduidelijkheden te voorkomen.

Laadpalen zijn verplicht voor elk appartementencomplex

Fabel Alleen bij nieuwbouw van een woongebouw met meer dan tien parkeerplaatsen moet elk parkeervak de infrastructuur voor een laadpaal hebben. Dit kan bijvoorbeeld met een loze leiding of kabelgoten.



Veiligheid

Met de juiste maatregelen is het risico op brand beperkt

Feit De kans op brand wordt minimaal als laadpalen goed zijn aangelegd, onbeschadigd zijn en goed worden onderhouden. Gecertificeerde laadinstallaties worden aangesloten door professionals en voldoen aan strikte veiligheidsnormen.

Met de juiste aanpassingen aan de parkeergarage, is een brand beheersbaar

Feit Met de juiste aanpassingen, zoals rookdetectie, rookgordijnen, een noodstopknop (om alle laadpalen uit te schakelen) en goedgekeurde laadoplossingen, is een brand beter controleerbaar voor de brandweer.

Elektrische auto's vatten spontaan vlam

Fabel Hoewel elke auto kan branden, is de kans op spontane ontbranding bij elektrische auto's niet hoger dan bij auto's met een verbrandingsmotor. Dat blijkt ook uit verschillende onderzoeken. Als er brand ontstaat, dan is deze vaak gerelateerd aan het laadproces. Er wordt dan stroom toegevoegd aan de auto en dat is de meest risicovolle handeling. Maar ook auto-accu's die bijvoorbeeld door een botsing zijn beschadigd, kunnen het risico vergroten.

Een brandende elektrische auto is niet te blussen

Fabel Het brandverloop van elektrische auto's is anders dan van reguliere auto's. Een 'normale' personenautobrand brandt ongeveer een half uur. Een elektrisch voertuig circa negentig minuten. Het blussen van een elektrisch voertuig vereist wel een andere, professionele aanpak, vaak met veel water en specifieke middelen. De hulpdiensten zijn hier inmiddels beter op voorbereid. Zo bestaan er speciale blusdekens en onderdompeltanks.

VvE's mogen extra eisen stellen aan laadpunten vanuit brandveiligheidsoogpunt

Feit De VvE kan extra eisen stellen, mits redelijk en onderbouwd. De regelgeving geldt hierbij als de minimale norm. Aanvullende eisen kunnen gaan over een verplichte keuring, plaatsing op afstand van andere voertuigen of gebruik van goedgekeurde apparatuur en goed onderhoud.

Collectieve laadinfrastructuur maakt toezicht en brandveiligheid eenvoudiger

Feit Door laadplekken centraal te beheren, kunnen VvE's beter toezicht houden op installatie, gebruik en onderhoud, en kunnen zij bijvoorbeeld brandveiligheidsmaatregelen standaardiseren. Als laadpalen privé worden aangelegd, dan is het voor de VvE veel lastiger te beoordelen of dit volgens de normen gebeurt en of ze goed worden onderhouden.

De VvE moet bij de verzekeraar melden dat er laadpalen zijn aangelegd

Feit Controleer wat er in de opstalverzekering van de VvE staat over elektrische auto's en laadpalen in de parkeergarage. Informeer daarnaast ook bij de verzekeraar hoe het zit. Verzekeraars willen weten hoe een bepaalde ruimte, in dit geval de parkeergarage, wordt gebruikt. En zij eisen steeds vaker een periodieke keuring van de elektrische installatie. Het kan zijn dat de polis moet worden aangepast of dat er aanvullende voorwaarden zijn aan de brandveiligheid.

Met het steeds verder elektrificeren van het wagenpark, is het belangrijk dat de (brand)risico's en de dekking voortdurend worden gecheckt.

Financiering

Een eigen laadpaal is voor eigen kosten

Feit Meestal zijn de kosten van aanleg en onderhoud voor de gebruiker, tenzij de VvE gezamenlijk investeert in een laadoplossing.

De VvE kan subsidie krijgen voor de realisatie van laadpalen

Feit Er zijn subsidies en financieringsmogelijkheden om de aanleg makkelijker te maken. Binnen de subsidieregeling Verduurzaming voor Verenigingen van Eigenaars zijn er twee subsidiemogelijkheden voor laadmogelijkheden binnen de VvE. Wil je aan de slag met een gedegen plan van aanpak? Vraag dan de subsidie aan voor een oplaadpuntenadvies. Er is ook subsidie voor de basislaadinfrastructuur. De VvE kan daarnaast een lening aangaan voor de aanleg van laadpalen. Appartementseigenaars kunnen, onder voorwaarden, de rente hiervan aftrekken van de belasting.

De VvE wordt een btw-ondernemer als zij het beheren van de laadvoorziening uitbesteedt aan een bedrijf

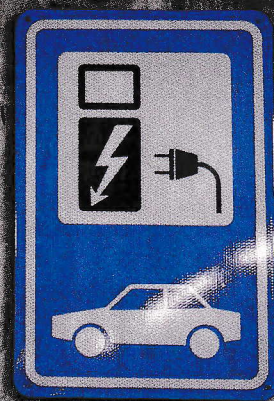
Feit De VvE moet dan een btw-administratie bijhouden en de btw afdragen. Handig om te weten: je kunt dan mogelijk in aanmerking komen voor teruggave van de betaalde btw over de aanschaf en installatie van de basislaadinfrastructuur. 📌

Meer lezen over laadpalen binnen de VvE?

Op de website vind je alles wat je moet weten,



inclusief een stappenplan voor de realisatie van een veilige collectieve oplossing óf individuele laadpaal. Kijk op eigenhuis.nl/ehm-laden



Wat is de Notificatieregeling?

De Notificatieregeling voor oplaadpunten in VvE's is een nieuwe wet, waar het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan werkt. Uiterlijk 29 mei 2026 moet deze nieuwe wetgeving van kracht zijn. Deze maakt het plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen bij appartementencomplexen eenvoudiger, omdat er geen besluit van de VvE meer nodig is. Wanneer je als appartementseigenaar een oplaadpunt wil plaatsen, dan heb je op dit moment meestal toestemming nodig van de VvE, omdat het vaak gepaard gaat met wijzigingen aan de gemeenschappelijke gedeelten. Die besluitvorming vormt een belemmering. De nieuwe wet moet dit wegnemen. Als een appartementseigenaar een laadpaal wil installeren, dan hoeft hij dit straks alleen te melden aan het VvE-bestuur, met het indienen van een werkplan. Voor VvE's is het, zeker met het oog op de komende wetgeving, aan te raden om de regie in handen te houden en gezamenlijk een plan te maken om de laadpaleninfrastructuur met de VvE op te pakken. Dat is uiteindelijk goedkoper en voorkomt steeds opnieuw installatiewerk aan de meterkast en een wirwar aan leidingen. Vereniging Eigen Huis vindt daarom dat de Notificatieregeling alleen mag gelden als het collectief echt niet is gelukt om een plan te maken voor laadpalen.