



Links Tonny Weijmer (Rovitech) en Arjan Alferink, voorzitter van de VvE Timmerwerf.

CENTRALE STROOMAFSCHAKELING LAADPALEN IN APPARTEMENTS- GEBOUW BIJ CALAMITEIT

Tekst & foto : Erica van Strien

HOUTEN – Wat begon met een brainstormsessie op het kantoor van Rovitech Projects in Houten leidde uiteindelijk tot een antwoord op de vraag waar veel VvE's zich het hoofd over breken.

Half maart 2023 – een jaar nadat Arjan Alferink vanuit zijn rol als voorzitter van VvE Timmerwerf in Utrecht zijn licht opstak bij Tonny Weijmer – mede-eigenaar/directeur van technisch installatiebureau Rovitech Projects – is de speciaal ontwikkelde centrale stroomafschakeling voor laadpalen in de 12 woontorens van Timmerwerf bedrijfsklaar opgeleverd. Bovendien zijn ruim 20 van de 180 parkeerplaatsen individueel voorbereid om een laadpaal te kunnen plaatsen. Tijd voor een inventarisatie en een blik op uitdagingen en resultaten.

Notificatieregeling Oplaadpunten

Binnenkort gaat de wet veranderen voor VvE's: een bewoner heeft straks geen toestemming meer nodig van een VvE om een laadvoorziening voor een elektrische auto te laten plaatsen. VvE Timmerwerf zag vorig jaar al de noodzaak om 'beleid' te ontwikkelen om een wildgroei van allerlei bedachte oplossingen te voorkomen.

Arjan: "De wettelijke regeling moet obstakels voor het plaatsen van laadpalen onder appartementsgebouwen wegnemen, maar nog beter is het om in de aanloop naar de wet alvast afspraken te maken. Wij hebben als bestuur om die reden actief ingezet op het verkennen van de opties en het betrekken van adviserende partijen om met een eigen oplossing te komen die intern op draagvlak kan rekenen."

(Brand)Veiligheid essentieel

Een rondje huiswerk leert dat veel VvE's zich het hoofd breken op de weerstand tegen het

plaatsen van laadpalen. Behalve vragen over de verrekening bestaan verreweg de meeste zorgen over brandgevaar in parkeergarages. Immers, als er brand ontstaat zijn deze auto's namelijk lastiger te blussen. Veiligheidsvoorschriften maken het plaatsen van laadpalen daardoor kostbaarder. Op zoek naar een antwoord op deze twee grootste uitdagingen kwam Arjan uit bij zijn oud-collega en vriend Tonny Weijmer.

Uitgangspunten

Arjan: "Naast de Jaarbeurs - bijna in de binnenstad van Utrecht – is vanaf 2006 de bouw aangevangen van – nu – in totaal 12 woontorens. Ik maak deel uit van het bestuur van de VvE Parkeergarage Timmerwerf. Door de huidige ontwikkelingen met elektrische en hybride auto's ontstaat de behoefte bij de appartement-eigenaren om te kunnen laden. Er zijn in totaal 180 parkeerplaatsen: 90% van de parkeergarage is eigendom van de bewoners die er ook daadwerkelijk wonen. Daarnaast hebben we een paar zgn. 'P-plekken' die te koop zijn aangeboden aan wat wij noemen 'buitenparkeerders'. Daarnaast zijn er nog 'W-plekken', bedoeld voor eigenaren van de woonboten die in de naastgelegen haven liggen. Samengevat: alle 180 parkeerplekken hebben een eigenaar."

Infrastructuur

"Vanwege de verdeelsleutel van de parkeerplekken is het eenmalig aanleggen van een infrastructuur om bijvoorbeeld 10 plekken te reserveren voor het opladen geen optie.

Er is gewoonweg geen ruimte. Toen hebben we nagedacht hoe we dat kunnen faciliteren. Ook wij zijn geen uitzondering in de landelijke onrust over – met name - brandveiligheid en – in mindere mate – de vraag 'wie gaat het betalen'.

Wel hebben we in onze gebouwen een infrastructuur die uitnodigt om alternatieven te gaan ontwikkelen die juist op deze twee gevoeligheden een passend antwoord biedt. In onze gebouwen is namelijk een stroomvoorziening vanuit het appartement naar de kelder bij de bouw inbegrepen. Als uitgangspunt voor deze faciliteit namen we daarom het stroompunt uit de meterkast van de appartementseigenaren voor het elektrisch laden. Dat is lang niet overal zo." Daarnaast is er een collectieve variant uitgewerkt. Nu is het ook mogelijk om vanaf de stroomvoorziening van het appartementsgebouw zelf laadpalen te voorzien van stroom.



Van vraag naar oplossing

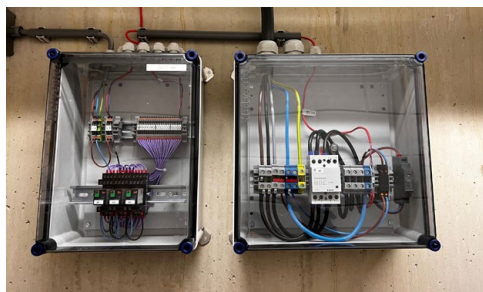
Arjan: "Met onze vraag om mee te denken hebben we in eerste instantie partijen benaderd waar we nu al onderhoudscontracten mee hebben. Wat je dan ziet is dat heel veel installatiebedrijven niet voldoende flexibel zijn om een dergelijk project te willen aanpakken, om mee te denken. Geen tijd, te druk, het levert te weinig op. Met Rovitech zijn we aan tafel gaan zitten en hebben gezegd 'We zoeken iets wat er nog niet is, kunnen jullie dat ontwikkelen?' Gaandeweg kom je dan tot een plan en uiteindelijk heeft dat geresulteerd in de opdrachten en installatie."

"Het ontwerp van de tekentafel werkt ook echt in de praktijk"

Tonny valt bij: "We kennen elkaar al twee decennia en spreken elkaar zeer geregeld door het jaar heen. Zo nu en dan doen we projecten samen. In deze parkeergarage hebben we al meer gedaan. In algemene zin werken we niet voor particulieren. Maar onze engineers hebben in deze uitdaging een belangrijke bijdrage geleverd: uiteindelijk hebben zij een ontwerp gemaakt en de uitvoering zo goed uitgedacht dat het concept van de tekentafel ook echt werkt in de praktijk."

Kern van het ontwerp

Arjan: "Zoals gezegd was de brandveiligheid wel een issue bij onze leden. We kregen mee 'Als we het toestaan moet het wel zo veilig mogelijk'. Om dat te borgen moeten we ervoor zorgen dat we al die laadpalen in elk geval – als er een calamiteit is – kunnen afschakelen. Vanuit de VvE hebben we een speciale werkgroep in het leven geroepen, die samen met de engineers van Rovitech aan de slag is gegaan. We vroegen externe partijen aan tafel om ons te voeden met relevante informatie vanuit hun professie. Dat kon en mocht niet meer zijn dan een advies, maar daar hebben wij veel aan gehad. Ons uitgangspunt werd om in de 12 woontorens te zorgen voor de aanleg van een noodknop,



die ingeval van een calamiteit ingedrukt kan worden en direct alle aangesloten units behorende bij de specifieke woontoren spanningsloos stelt. De werkgroep en de engineers hebben samen heel veel ontwikkelingsstappen gezet. Dat werpt vruchten af. De ontwikkelde besturing voor de centrale stroomafschakeling van laadpalen komt dan ook glansrijk door de testopstelling bij Rovitech.

Keuze-opties voor bewoners

Bewoners kunnen ervoor kiezen zelf een (1-fase-) laadpaal aan te schaffen en die professioneel te laten aansluiten op de stroomvoorziening van hun eigen appartement. Daarmee hebben ze alles in eigen hand. Ook de kosten. Het alternatief (tevens de enige manier om snel te kunnen laden) is om gebruik te maken van de 3-fasen voorziening vanuit het appartementsgebouw. Of het nu gaat om de individuele optie of het collectieve aanbod, ingeval van een calamiteit stelt de ontwikkelde noodvoorziening direct alle aangesloten units spanningsloos.

Procedures

Arjan: "Door draagvlak vanuit de VvE hebben we ook zonder wetgeving heldere en geaccepteerde procedures kunnen afspreken. De bewoner vraagt toestemming aan het bestuur om een laadvoorziening te mogen plaatsen. We ontvangen een werkplan, dat gaat veelal om een offerte van een partij die aangeeft wat er gebruikt wordt en hoe het wordt aangelegd. Die wordt aan ons ter beoordeling en goedkeuring overlegd. Na uitvoering checken we of alles conform overeenkomst is uitgevoerd. Ik weet dat we hiermee voorlopen op veel VvE's die worstelen met laden in particuliere parkeergarages.

Terugblikken

"Uiteindelijk bestaat het zichtbare eindproduct uit wat technische kasten en een noodknop", relateert Arjan. Bewoners hebben de mogelijkheid individueel hun keuze te maken en het bijvoorbeeld allemaal in eigen hand te houden – dus ook de kosten – maar binnen bepaalde randvoorwaarden. Wie collectief wil laden moet ook collectief investeren en rekent dan af naar laadbehoefte. Als VvE hebben wij de voorziening om dat mogelijk te maken geregeld en de veiligheid in onze parkeergarage verhoogd. Alle betrokkenen zijn zich bewust dat er onder een vergrootglas naar hen gekeken wordt. Arjan: "Ik hoorde gisteren een leuke reactie dat mensen zeiden 'Het waren aardige jongens en ze hebben het ook netjes gedaan'. Dat viel op." Tonny zal dat compliment aan de monteurs



doorspelen. "Voor onze projectleider Larissa was het een eerste project. Wij hebben gezegd; het maakt niet uit wie het doet, als het maar een vast team is. Dat heeft ze goed begrepen. Als je dit met verschillende monteurs gaat doen wordt het een drama. Onze monteurs Alister en Manuel hebben dat prima opgepakt. En ja, niets mooier voor een monteur dan een foto kunnen maken van een project waar de kabels geleid worden alsof ze getekend zijn!"

Opdracht aan Rovitech

Tonny: "De opdracht aan Rovitech is in twee delen verstrekt: per woontoren is in de centrale ruimte 1 besturingskast en een noodknop geïnstalleerd. En vanuit elke centrale besturingskast hebben we vervolgens een besturingskabel met relaiskast aangelegd naar de individuele opdrachtgevers."

"Het waren aardige jongens en ze hebben het ook netjes gedaan"

De mannen zijn trots op het product en de samenwerking tussen de VvE en Rovitech. Tonny: "Kijk, Arjan en ik kennen elkaar al lang en ook goed. We sparren weleens vaker en denken ook weleens mee. Niet alles resulteert in een opdracht. En dan – grijnzend – "Soms wordt het niks, maar soms wordt het wel wat."

Vragen over collectieve afschakeling?

Neem contact op met
tonny.weijmer@rovitech.nl